



PUTUSAN
Nomor 995 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

SUBANDI, bertempat tinggal di Jalan Tawakal II/A.2 RT 001/009, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Kotamadya Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wenceslaus La Rangka, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tiga Putra Nomor 119, Limo, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

PT STAR ABADI RATU INDONESIA, berkedudukan di Jalan Indojati I Nomor 46 RT 04/012, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, diwakili oleh Budianto Kosasih, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Haban Rofiq, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Universitas Yarsi Lt. 3, Jalan Letnan Jenderal Soeprapto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat/*Franchisor* dengan Tergugat/*Franchisee* telah terjadi hubungan hukum yang dituangkan dalam Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, yang dibuat pada Notaris Faizal Irwan, S.H., tentang Perjanjian Kerja Sama Waralaba "SARI (Star Abadi Ratu Indonesia)" pada tanggal 21 Juni 2007;
2. Bahwa dengan demikian perjanjian yang dituangkan dalam Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, Notaris Faizal Irwan, S.H., adalah mengikat baik kepada Penggugat maupun Tergugat, adalah sah dan berlaku sebagai



undang-undang bagi para pihak, yakni Penggugat dan Tergugat sesuai asas *facta sunct servanda* (Pasal 1320 *juncto* 1338 KUHPerdara);

3. Bahwa dalam rangka merealisasikan/mengimplementasikan Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007 di atas, pada bulan Juni 2007, Tergugat nyata telah membuka, menjalankan dan mengelola serta mengoperasikan untuk *Franchise* Sari Salon & Day Spa, yang beralamat di Ruko Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D, Grogol, Jakarta Barat yang terdiri dari 2 (dua) Blok Ruko, sebagaimana kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat sesuai proyeksi Tergugat, sebelum perjanjian dibuat dan ditandatangani;
4. Bahwa implementasi Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007 sebagaimana diuraikan pada angka 3 di atas adalah sesuai isi Pasal 9 (3) Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, yang mana berdasarkan Pasal *a quo*, Penggugat berkewajiban untuk menyediakan:
“Lokasi tempat usaha bertempat di rumah, gedung, perkantoran atau ruko dengan lokasi yang strategis, tersedia sarana parkir dan terjangkau oleh sarana transportasi umum”;
5. Bahwa dengan dibuka dan dijalankannya Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol oleh Tergugat. Tergugat nyata telah tunduk dan patuh terhadap Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, terkait dengan telah dilaksanakannya kewajiban Tergugat, sebagaimana diatur Pasal 9 (3) seperti diuraikan pada angka 4 di atas;
6. Bahwa kemudian, sekitar bulan Maret tahun 2008, Tergugat secara sepihak dan tanpa persetujuan, baik lisan maupun tertulis dari Penggugat, Tergugat nyata telah mengurangi, memperkecil dan mempergunakan fasilitas salon, berupa sarana prasarana ruangan perawatan kecantikan, area parkir, air PDAM, dan lain-lain dari Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol, untuk kepentingan lain *a contrario* dengan proyeksi Tergugat kepada Penggugat sebelum dibuat dan ditandatanganinya minuta Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007 dengan cara merubah ruang, yang semula adalah ruang perawatan kecantikan menjadi tempat ruang usaha percetakan/usaha lain, mempergunakan area parkir bagi kepentingan lain di luar salon, dan lain-lain;
7. Bahwa dengan penuh iktikad baik, Penggugat nyata telah menegur dan atau memperingatkan Tergugat, baik secara lisan maupun tertulis, agar Tergugat tidak memperkecil, mengurangi, mempergunakan fasilitas air PDAM, ruangan perawatan kecantikan, area parkir dari Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol, dan lain-lain, selain kepentingan Sari Salon & Day



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Spa, sesuai bunyi Pasal 16 (3) Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, yang berbunyi:

"Bahwa apabila ketentuan dalam ayat (1) dan (2) tidak dapat dipenuhi oleh pihak kedua (*franchisee*), pihak pertama (*franchisor*) dengan terlebih dahulu melakukan upaya-upaya berupa teguran lisan, pemberitahuan tertulis selama 2 (dua) kali berturut-turut, adalah kewenangan pihak pertama secara utuh dan penuh tanpa terkecuali untuk menutup usaha jasa "Sari";

8. Bahwa atas teguran dan atau peringatan dari Penggugat tersebut, Tergugat nyata tetap tidak mengindahkannya sama sekali, maka dengan demikian Tergugat nyata telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis pemeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap isi Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007;
9. Bahwa selain melakukan teguran dan peringatan secara lisan. Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Yanuar Bagus Sasmito & Partners telah pula mengirimkan Surat Somasi sekaligus surat undangan kepada Tergugat, agar Tergugat mentaati Pasal 16 (3) secara khusus dan Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007 secara keseluruhan/ integral;
10. Bahwa belum usai upaya teguran dan peringatan dari Penggugat dan kuasa hukumnya, agar Tergugat mentaati isi dari Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007 sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat melalui kuasanya telah mengirimkan surat kepada Penggugat pada tanggal 8 Mei 2009, yang berisi Tergugat memutuskan/membatalkan Akta Nomor 01 Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI (Star Abadi Ratu Indonesia)" sekaligus akan menutup Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol pada tanggal 21 Juni 2009 karena keuntungan yang tidak memadai;
11. Bahwa mengenai keuntungan yang memadai dari pengelolaan waralaba/*franchise* Sari Salon & Day Spa oleh Tergugat, berdasarkan Laporan Rugi Laba (R/L) yang dihitung dari *omzet* dan pengeluaran Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol, nyata Tergugat tidak pernah mengalami kerugian;
12. Bahwa mengenai keuntungan yang memadai sebagaimana diharapkan oleh Tergugat, Penggugat tidak pernah sekalipun memberikan pernyataan berupa harapan/proyeksi, baik lisan ataupun tulisan, tentang keuntungan pasti dan memadai, yang akan diperoleh oleh Tergugat dari usaha *franchise* tersebut;
13. Bahwa perbuatan Tergugat, yang nyata memutuskan/membatalkan Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007 dan menutup Sari Salon & Day Spa

Halaman 3 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Cabang Grogol, secara sepihak, tanpa ijin dan tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat, secara sah dan meyakinkan telah memenuhi kualifikasi Pasal 16 (4) Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, yang berbunyi:

“Denda *penalty* Pemutusan Kontrak Kerjasama secara sepihak oleh Tergugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)”;

14. Bahwa dengan demikian maka wajar dan patut bila secara hukum sesuai Pasal 16 (4) Akta Nomor 01, tanggal 21 Juni 2007, Tergugat dihukum untuk membayar denda/*penalty* sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat uang denda/*penalty* sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
15. Bahwa selain denda/*penalty* di atas, Penggugat juga mengalami kerugian materiil sejumlah Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) berupa kehilangan *royalty* sejumlah 15% (lima belas persen)/bulan sebagai akibat penutupan Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol hingga berakhirnya Akta Nomor 01 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba “SARI” (Star Abadi Ratu Indonesia) pada tanggal 21 Juni 2012, dengan perincian sebagai berikut:
Keuntungan berdasarkan laporan R/L per bulan secara pro rata hingga berakhirnya perjanjian vide P-1 adalah:
 $15\% \text{ (lima belas persen)} \times 35 \text{ (tiga puluh lima) bulan} \times \text{Rp}3.000.000,00 \text{ (tiga juta rupiah)} = \text{Rp}105.000.000,00 \text{ (seratus lima juta rupiah)}$;
16. Bahwa selain denda/*penalty* dan kerugian materiil di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai akibat penutupan Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol, karena penggunaan merek dagang/*trade name* milik Penggugat, yang mana merek dagang/*trade name* tersebut telah dibangun dengan susah payah dari nol hingga berkembang seperti saat ini, dengan tetap mengedepankan pencitraan yang baik, menjaga kualitas dan kuantitas pelayanan hingga ketersediaan cabang-cabang, guna memenuhi kebutuhan konsumen;
17. Bahwa untuk menjaga citra dan mencegah adanya upaya pengelabuan terhadap konsumen, bahwa tempat dimaksud adalah cabang dari Sari Salon & Day Spa maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menghukum dan atau melarang Tergugat untuk tidak membuka usaha sejenis di lokasi/tempat yang sama dengan mengatas namakan Sari Salon & Day Spa di Ruko Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D Grogol, Jakarta Barat atau nama lainnya dengan bidang usaha yang



sejenis sampai dengan habisnya masa berlaku perjanjian *franchise* vide P-1 dan atau hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

18. Bahwa dengan demikian maka Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk menyegel dan menghentikan segala kegiatan atau aktifitas di 2 (dua) unit ruko yang beralamat di Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D Jakarta Barat, sesuai peruntukan semula bagi Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol sebagaimana diuraikan di atas, terhitung sejak saat gugatan ini didaftarkan, termasuk dan tidak terbatas untuk menghukum Tergugat maupun pihak lain, yang mendapatkan hak dari Tergugat atau pihak lain, dengan atau tanpa kuasa dari Tergugat, yang dengan sengaja ataupun sebaliknya, telah melanggar dan tidak mengindahkannya gugatan ini dengan hukuman membayar ganti rugi sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya, sejak saat didaftarkan gugatan ini, dengan atau tanpa pemberitahuan kepada pihak lain tersebut, tentang gugatan ini dan penutupan aktivitas Sari Salon & Day Spa, hingga atas perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti;
19. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak sia-sia maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta/barang tidak bergerak milik Tergugat, berupa unit ruko yang terletak di Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D Grogol, Jakarta Barat sesuai peruntukan Sari Salon & Day Spa semula;
20. Bahwa karena gugatan Penggugat ini dilandasi oleh alat-alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarheid bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk menyegel dan menghentikan segala kegiatan atau aktivitas di 2 (dua) unit Ruko yang beralamat di Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D Jakarta Barat, sesuai peruntukan semula bagi Sari Salon & Day Spa Cabang Grogol sebagaimana diuraikan di atas,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak saat gugatan ini didaftarkan, termasuk dan tidak terbatas untuk menghukum Tergugat maupun pihak lain, yang mendapatkan hak dari Tergugat atau dari pihak lain, dengan atau tanpa kuasa dari Tergugat, yang dengan sengaja ataupun sebaliknya, telah melanggar dan tidak mengindahkannya gugatan ini dengan hukuman membayar ganti rugi sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya, sejak saat didaftarkan gugatan ini, dengan atau tanpa pemberitahuan kepada pihak lain tersebut, tentang gugatan ini dan penutupan aktivitas Sari Salon & Day Spa, hingga atas perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti;

Primair

1. Mengabulkan dan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap terhadap harta/barang tidak bergerak milik Tergugat, berupa 2 (dua) unit ruko yang terletak di Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D Grogol Jakarta Barat;
3. Menyatakan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerja Sama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., adalah sah;
4. Menyatakan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerja Sama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat maupun Tergugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2009 yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H.;
6. Menghukum Tergugat untuk tidak berusaha atau membuka usaha sejenis di lokasi/tempat yang sama di 2 (dua) ruko yang beralamat di Jalan Makaliwe Raya Nomor 40 C/D Grogol Jakarta Barat sampai dengan putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar denda/penalty kepada Penggugat, sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
15% (lima belas persen) x 35 (tiga puluh lima) bulan x Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) = Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;

Halaman 6 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang *dwangsom* kepada Penggugat, sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan perkara ini apabila telah berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*)

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Bila mana Majelis Hakim memeriksa perkara ini mempunyai pandangan lain maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Mengenai Pemutusan Dilakukan Karena Penggugat Tidak Memenuhi Prestasi berupa Proforma Keuangan Yang Wajib Diberikan Kepada Tergugat.

1. Bahwa dalam Perjanjian Waralaba SARI, Penggugat menjanjikan akan memberikan Proforma Keuangan, sebagai kewajiban yang harus dipenuhi, tetapi Penggugat wanprestasi terhadap hal tersebut, sehingga Tergugat menderita kerugian terus menerus sehingga terpaksa melakukan pemutusan;
2. Bahwa Proforma Keuangan atau yang dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 disebut sebagai prospektus adalah wajib diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk menjamin legalitas dan bonafiditas dari Penggugat;
3. Bahwa karena Penggugat lebih dahulu melakukan wanprestasi karena tidak memberikan Proforma Keuangan, yang menyebabkan Tergugat menderita kerugian, sehingga tidak dapat lagi melanjutkan usaha, maka gugatan Penggugat harus ditolak, sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonsensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik dari 6 (enam) lantai rumah dan kantor (selanjutnya disingkat Ruko), yang terletak di Jalan Makaliwe Nomor 40 C dan D, Grogol, Jakarta Barat;
2. Bahwa pada tahun 2007, Penggugat Rekonsensi tertarik untuk berusaha dalam bidang salon dan spa, dan karena mempercayai iktikad baik dari Tergugat Rekonsensi, dan mendapat penjelasan bahwa akan diberi *Franchise* Proforma atau Proforma Keuangan sebelum penandatanganan

Halaman 7 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian, maka Penggugat Rekonvensi tertarik untuk bekerja sama dengan PT Star Abadi Ratu Indonesia (Tergugat Rekonvensi);

3. Bahwa ternyata, Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak mempunyai Proforma Keuangan, namun tetap membujuk Penggugat Rekonvensi untuk menandatangani perjanjian dengan menjanjikan bahwa Penggugat Rekonvensi akan memperoleh keuntungan;
4. Bahwa karena terpengaruh oleh bujukan, maka pada tanggal 21 Juni 2007 Penggugat Rekonvensi menandatangani Perjanjian Waralaba Sari, dan melakukan pembayaran *Franchise Fee* sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu perjanjian 5 (lima) tahun kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa sementara itu, ruko milik Penggugat yang dijadikan tempat usaha diminta untuk dibuatkan dekorasi sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Tergugat Rekonvensi;
6. Selain itu, Penggugat Rekonvensi harus juga membeli meja-meja rias dan peralatan lain milik Tergugat Rekonvensi, namun anehnya, dalam Perjanjian Waralaba Sari diatur bahwa karena *design* meja-meja tersebut adalah milik Tergugat Rekonvensi, maka meja-meja rias tetap menjadi milik Tergugat Rekonvensi, sehingga apabila perjanjian berakhir, maka Penggugat Rekonvensi harus mengembalikan meja-meja rias tersebut kepada Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa setelah perjanjian berjalan, ternyata bahwa Perjanjian Waralaba Sari sama sekali tidak seimbang, dimana Tergugat Rekonvensi hanya menjadikan Penggugat Rekonvensi sebagai pasar usahanya, dan Tergugat Rekonvensi terus menerus menikmati dan mengambil keuntungan dari Penggugat Rekonvensi, tanpa memikul kewajiban apapun juga;
8. Bahwa hal-hal tersebut terbukti dari kenyataan bahwa semua pegawai yang bekerja pada salon adalah merupakan pegawai yang dibayar dan digaji oleh Penggugat Rekonvensi, tetapi Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak diberi wewenang untuk melakukan perekrutan pegawai, dan sama sekali tidak berwenang untuk campur tangan dalam manajemen;
9. Bahwa selain itu, Penggugat Rekonvensi harus membeli semua produk dari Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi memegang semua kendali operasional dan termasuk melakukan pengadaan barang tanpa berkonsultasi dengan Penggugat Rekonvensi, sedangkan semua barang yang dibeli menjadi beban dari Penggugat Rekonvensi;

Halaman 8 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selain itu, Penggugat Rekonvensi tetap harus membayar semua biaya listrik, air PAM, telepon serta semua biaya operasional lainnya;
11. Bahwa di lain pihak, Tergugat Rekonvensi hanya menerima enaknya, yaitu setiap bulan menerima 10% dari penghasilan kotor dari pemasukan yang diperoleh dari pelanggan, tanpa mempedulikan apakah pemasukan bulanan cukup atau tidak untuk membayar dan menutupi biaya operasional salon dan spa;
12. Bahwa dari hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti bahwa Perjanjian Waralaba Sari adalah perjanjian yang tidak seimbang;
13. Bahwa walaupun bunyi perjanjian adalah tidak seimbang karena Penggugat Rekonvensi terus menerus menderita kerugian sedangkan Tergugat Rekonvensi terus menerus mendapat keuntungan, setiap upaya dari Penggugat Rekonvensi untuk meminta Tergugat Rekonvensi untuk mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, sama sekali tidak mendapat tanggapan yang wajar dari Tergugat Rekonvensi;
14. Bahwa tanggapan yang tidak wajar tersebut terbukti dari ancaman dari Tergugat Rekonvensi untuk menuntut ganti rugi sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) apabila Penggugat Rekonvensi memutuskan Perjanjian Waralaba Sari, dan dipertegas dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini;
15. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi sudah mendapat somasi yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat Rekonvensi yaitu Kantor Advokat Yanuar Bagus Sasmito & Partners;
16. Bahwa setelah meneliti surat somasi tersebut, ternyata bahwa kuasa hukum dari Tergugat Rekonvensi untuk mengirim somasi kepada Penggugat Rekonvensi adalah orang-orang yang dulu menjadi saksi dalam Perjanjian Waralaba Sari;
17. Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa perjanjian Waralaba Sari Sengaja dibuat tidak seimbang dengan kamufase adanya Proforma *Franchise* untuk mengelabui Penggugat Rekonvensi, dan upaya tersebut dibantu oleh kuasa hukumnya yang berpura-pura bertindak sebagai saksi dalam Perjanjian Waralaba Sari;
18. Bahwa karena Perjanjian Waralaba Sari memang sengaja dibuat tidak seimbang, untuk mengeruk dan menikmati keuntungan di atas kerugian dari Penggugat Rekonvensi selaku *partner* atau rekanan dalam berusaha, maka adalah patut bahwa Perjanjian Waralaba Sari diputuskan, karena apabila

Halaman 9 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



tidak diputuskan, maka Penggugat Rekonvensi akan terus menerus menderita kerugian selama lima tahun berturut-turut, sedangkan Penggugat Rekonvensi tidak sanggup lagi untuk menjalankan usaha;

19. Bahwa Penggugat Rekonvensi beruntung masih dapat meloloskan diri dari jeratan perjanjian, karena dalam Pasal 16 ayat 4 diatur bahwa kewajiban membayar sejumlah Rp500.000.000,00 hanya berlaku apabila pemutusan perjanjian dilakukan tanpa pemberitahuan lebih dahulu;
20. Bahwa karena menjelang berakhirnya tahun ke dua, Penggugat Rekonvensi tidak tahan lagi untuk menjadi sapi perahan dari Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat 4 tersebut, pada tanggal 8 Mei 2009 Penggugat Rekonvensi mengirim surat pemberitahuan mengenai pemutusan perjanjian kepada Tergugat Rekonvensi, dan telah diterima dengan sah;
21. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2009, Penggugat Rekonvensi menerima surat keberatan dan ancaman untuk menuntut Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari kuasa hukum Tergugat Rekonvensi yang ternyata adalah mereka yang menjadi saksi dalam pembuatan perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
22. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2009, Penggugat Rekonvensi mengirim lagi surat pemberitahuan pemutusan kepada kuasa hukum Tergugat Rekonvensi, sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat 4 Perjanjian Waralaba Sari, yang dengan tegas menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi berhak untuk memutuskan perjanjian apabila telah mengirim surat pemberitahuan lebih dahulu;
23. Bahwa dari adanya keberatan dari Kantor Advokat Yanuar Bagus Sasmito & *Partners* yang bertindak selaku kuasa hukum dari Tergugat Rekonvensi, sedangkan dalam Perjanjian Waralaba Sari, yang bersangkutan bertindak selaku saksi, maka terbukti dengan jelas bahwa Tergugat Rekonvensi telah dan memang bekerja sama dengan kuasa hukum yang berpura-pura menjadi saksi, untuk membuat Perjanjian Waralaba Sari yang tidak seimbang, dengan tujuan untuk mengeruk keuntungan yang tidak wajar dari Penggugat Rekonvensi sebagai *partner* usaha;
24. Bahwa karena terbukti bahwa Perjanjian Waralaba Sari adalah perjanjian yang tidak seimbang dan dibuat dengan iktikad tidak baik, maka adalah wajar jika Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa Perjanjian Waralaba Sari yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah tidak seimbang dan dibuat dengan iktikad tidak baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa karena Perjanjian Waralaba Sari adalah perjanjian yang tidak seimbang dan dibuat dengan iktikad tidak baik, maka adalah wajar jika Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Pengembalian uang waralaba sari untuk masa tiga tahun yang belum berjalan yaitu sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Pengembalian biaya usaha yang telah dikeluarkan pada awal perjanjian sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pengembalian harga meja rias yang telah dibeli sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), tetapi barangnya masih tetap menjadi milik Tergugat Rekonvensi;
- Pengembalian 10% penghasilan kotor setiap bulan yang telah diambil oleh Tergugat Rekonvensi, walaupun usaha menderita kerugian yang jumlahnya apabila dihitung secara pro rata adalah Rp3.000.000,00 per bulan atau selama 24 bulan menjadi 24 x Rp3.000.000,00 sama dengan Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah);
- Keuntungan yang diharapkan dari enam lantai ruko milik Penggugat Rekonvensi yang kalau disewakan adalah sejumlah Rp15.000.000,00 setahun atau selama dua tahun sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Kerugian Immaterial sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

26. Bahwa karena terbukti bahwa Perjanjian Waralaba Sari adalah perjanjian yang tidak seimbang, dimana Penggugat Rekonvensi terus menerus menderita kerugian karena menanggung semua biaya, dan akan terus menderita kerugian apabila perjanjian diteruskan, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar memutuskan bahwa pemutusan perjanjian yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi pada tanggal 21 Juni 2009 melalui pemberitahuan tanggal 8 Mei 2009 dan tanggal 27 Mei 2009, dan yang dilakukan dengan sangat terpaksa karena tidak lagi mampu untuk meneruskan perjanjian sedangkan tidak ada jalan untuk melakukan perbaikan, adalah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat 4 Perjanjian Waralaba Sari;

27. Bahwa untuk menjamin bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memerintahkan

Halaman 11 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juru sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan sita jaminan atas harta milik Penggugat berupa tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Indojati I Nomor 46, RT 04/RW 012, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pasanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan serta rekening Penggugat pada Bank yang akan diajukan kemudian;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi dalam menjalankan usaha Waralaba "Salon dan Spa Sari" karena tidak memberikan Proforma Keuangan atau *Franchise Proforma* yang seharusnya diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat pada awal perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 13;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Waralaba Sari adalah perjanjian yang dibuat dengan iktikad tidak baik oleh Tergugat Rekonvensi dengan cara bekerja sama dengan penasehat hukum Tergugat Rekonvensi yang bertindak sebagai saksi dalam Perjanjian Waralaba Sari;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sejumlah;

Kerugian Materiil:

- Pengembalian uang Waralaba Sari untuk masa tiga tahun yang belum berjalan yaitu sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah); Pengembalian biaya usaha yang telah dikeluarkan pada awal perjanjian sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pengembalian harga meja rias yang telah dibeli sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), tetapi barangnya masih tetap menjadi milik Tergugat Rekonvensi;
- Pengembalian 10% penghasilan kotor setiap bulan yang telah diambil oleh Tergugat Rekonvensi, walaupun usaha menderita kerugian yang jumlahnya apabila dihitung secara pro rata adalah Rp3.000.000,00 per bulan atau selama 24 bulan menjadi 24 x Rp3.000.000,00 sama dengan Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah);

Kerugian immaterial sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah):

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan permintaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini, atas tanah dan

Halaman 12 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Indojadi I Nomor 46, RT 04/RW 012, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan, dan rekening milik Tergugat Rekonvensi yang akan diajukan kemudian dalam surat permohonan tersendiri;

6. Menyatakan Perjanjian Waralaba Sari Nomor 1 tanggal 21 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Faizal Irawan S.H., Notaris di Serang, Banten, telah diputuskan secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat 4, dan tidak berlaku lagi sejak tanggal 21 Juni 2009;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 336/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst., tanggal 19 April 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM KONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat oleh Notaris Faizal Irawan, S.H., adalah sah;
- Menyatakan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat oleh Notaris Faizal Irawan, S.H., berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 yang dibuat oleh Notaris Faizal Irawan, S.H.;
- Menghukum Tergugat untuk membayar denda/penalty kepada Penggugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp161.000,00 (seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 556/PDT/2011/PT DKI., tanggal 20 Desember 2011;

Halaman 13 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 9 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/Srt.Pdt.Kas/2012/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 336/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 April 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 3 Mei 2012, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Mei 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan pertama:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak konsisten dengan pertimbangan hukumnya sendiri. Pada halaman 33 ada pernyataan "... sehingga harus dipertimbangkan bersama-sama pokok perkaranya, akan tetapi hingga bagian akhir tidak ada pertimbangan hukum mengenai wanprestasi dari Termohon Banding/Penggugat;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat mengajukan eksepsi karena dalam perkara *a quo* Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat terlebih dahulu melakukan wanprestasi;
3. Bahwa sesuai Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., Pasal 1 ayat 13, Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat menjanjikan akan memberikan Proforma Keuangan, sebagai kewajiban yang harus dipenuhi, tetapi Termohon Kasasi/Termohon

Halaman 14 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding/Penggugat wanprestasi terhadap hal tersebut, sehingga Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat menderita kerugian terus menerus sehingga terpaksa melakukan pemutusan perjanjian;

4. Bahwa Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat tidak menyerahkan Proforma Keuangan dikarenakan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat sejak awal tidak memiliki Proforma Keuangan;
5. Bahwa maksud dari Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat memutuskan perjanjian adalah untuk mengurangi kerugian semakin membesar yang disebabkan karena Proforma Keuangan tidak ada, sehingga Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat tidak mengetahui bagaimana rencana bisnis dari Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat. Dengan terpaksa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat melakukan pemutusan perjanjian waralaba;
6. Bahwa dengan menolak eksepsi dari Pemohon Kasasi, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Perjanjian adalah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
7. Bahwa dengan menolak eksepsi Pemohon Kasasi, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta bahkan telah melanggar asas kepastian hukum dan kepastian berusaha di Indonesia;
8. Bahwa apabila putusan dalam perkara ini menjadi yurisprudensi, maka akan terjadi ketidakpastian hukum dalam usaha waralaba Indonesia, dan akan membahayakan para mitra lokal Indonesia yang ingin berusaha dalam dunia waralaba;
9. Ini disebabkan karena walaupun dalam perjanjian waralaba, pemilik usaha waralaba berjanji dan wajib memberikan proforma keuangan, tetapi apabila putusan dalam perkara ini menjadi yurisprudensi, maka para pemilik usaha waralaba tersebut dapat mengingkarinya, dan mengakibatkan mitra lokal akan menderita kerugian terus menerus, dan apabila memutuskan perjanjian maka akan dihukum untuk membayar kerugian;
10. Bahwa apabila hal itu terjadi, maka dunia usaha waralaba di Indonesia akan terancam oleh situasi ketidakpastian hukum dan kepastian berusaha, yang pada akhirnya akan mengancam perekonomian negara Indonesia itu sendiri;
11. Bahwa dengan demikian dan karena itu, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 4, yang menyatakan bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi

Halaman 15 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar hukum putusannya, adalah merupakan kekeliruan hakim yang nyata, dan karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat b dan ayat c Undang Undang Nomor 4 Tahun 2005, adalah merupakan wewenang dan yurisdiksi Pengadilan Tingkat Kasasi untuk memperbaikinya dengan menyatakan bahwa gugatan adalah berdasarkan hukum untuk ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;

12. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas adalah berdasar hukum bila Majelis Hakim Tingkat Kasasi menyatakan bahwa eksepsi Tergugat diterima dan karena itu, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 556/PDT/2011/PT DKI., *juncto* 336/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst., dan mengadili sendiri serta menyatakan bahwa gugatan ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Keberatan Kedua:

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa selain itu Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada bagian pokok perkara. *Judex Facti* tingkat pertama mengabaikan fakta hukum bahwa Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak diberikannya Proforma Keuangan sebagaimana dijanjikan dalam perjanjian;
2. Bahwa dalam Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., Pasal 1 ayat 13, Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat menjanjikan akan memberikan Proforma Keuangan, sebagai kewajiban yang harus dipenuhi, tetapi Termohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat wanprestasi terhadap hal tersebut (Termohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat tidak pernah memberikan Proforma Keuangan), sehingga Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat menderita kerugian terus menerus sehingga terpaksa melakukan pemutusan;
3. Bahwa Proforma Keuangan atau yang dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 disebut sebagai prospektus adalah wajib diberikan oleh Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat untuk menjamin legalitas dan bonafiditas dari Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat;
4. Bahwa karena Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat lebih dahulu melakukan wanprestasi karena tidak memberikan Proforma Keuangan, yang

Halaman 16 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



menyebabkan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat menderita kerugian, sehingga tidak dapat lagi melanjutkan usaha, maka gugatan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat harus ditolak, sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Pertama adalah putusan yang melanggar hukum dan lalai memenuhi syarat yang ditetapkan dalam undang-undang, karena tidak konsisten;
6. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 33 yang dalam pertimbangan hukum menyatakan "...tersebut di atas menyangkut masalah wanprestasi, yang mana materi eksepsi menjadi pokok perkara ini sehingga harus dipertimbangkan bersama-sama pokok perkaranya, akan tetapi ternyata sampai bagian akhir pertimbangan hukum tidak ada pertimbangan hukum mengenai Performa Keuangan tersebut;
7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan *Judex Facti* tingkat pertama tidak cermat dalam memahami perkara *a quo*. Dalam halaman 36 tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* menyatakan "... dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawab jinawab oleh para pihak dapat ditarik kesimpulan adanya permasalahan hukum:
 1. Apakah Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Abadi) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., adalah sah menurut hukum dan mengikat Penggugat dan Tergugat;
 2. Apakah.....";
8. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat tidak pernah mempermasalahkan sah tidaknya Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H.;
9. Bahwa berkaitan dengan Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat mempermasalahkan:
 1. Apakah Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., dibuat sesuai dengan ketentuan yang



- terdapat pada Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. ?;
2. Apakah Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana yang tercantum pada Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., ?
 3. Apakah Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat sebagai pemilik waralaba telah melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba?;
 10. Bahwa selanjutnya yang perlu dibahas adalah apakah Pemohon Kasasi/ Pemohon Banding/Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H.; Apakah Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., dibuat sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. ?;
 11. Bahwa pada Pasal 40 ayat 3 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur "Saksi harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap". Bahwa selanjutnya Pasal 40 ayat 4 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2007 mengatur "Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta";
 12. Bahwa Akta nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., dibuat dengan tidak mencantumkan penjelasan mengenai kewenangan para saksi. Bahwa ternyata para saksi, yaitu Sdr. R Yanuar Bagus Sasmito, S.H., dan Sdr. Alimusa Tarigan, S.H., adalah kuasa hukum dari penghadap Tuan Budianto Kosasih. Sehingga dengan demikian sama halnya Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat didampingi oleh Penasehat Hukum sedangkan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat tidak didampingi oleh Penasehat Hukum. Hal mana menjadikan akta tersebut tidak seimbang antara Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa karena itu pembuatan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., tidak memenuhi ketentuan Pasal 40 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004;
14. Bahwa Pasal 41 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur "Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan". Dengan demikian Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., berdasarkan hukum hanyalah akta di bawah tangan;
15. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat menandatangani Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., tidak di Serang akan tetapi di Jakarta yaitu di kantor Kuasa Hukum Termohon Kasasi/ Termohon Banding/Penggugat. Dengan demikian hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam Akta Nomor 01 Tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., yang menerangkan bahwa Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., ditandatangani di Serang;
16. Bahwa dengan demikian Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., dibuat dengan melanggar ketentuan yang diatur pada Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
Apakah Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana yang tercantum pada Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., ?;
17. Bahwa setelah memperhatikan kembali pasal-pasal perjanjian, Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat menyadari bahwa Proforma Keuangan atau Franchise Proforma yang seharusnya diberikan oleh Termohon Kasasi/ Termohon Banding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/ Tergugat pada awal perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 13, ternyata sama sekali tidak pernah diberikan, sehingga sejak semula Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat tidak memiliki gambaran yang jelas mengenai usaha Salon dan Spa SARI, termasuk prospektif keuangannya. Bahwa dengan tidak diberikannya Proforma Keuangan atau Franchise Proforma, maka tidak diketahui berapa omzet yang harus dicapai oleh Salon Sari Grogol agar bisa menghasilkan keuntungan dalam berusaha,

Halaman 19 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015



dan berapa lama modal yang dikeluarkan dapat mencapai *Break Even Point* (BEP) untuk selanjutnya menghasilkan keuntungan usaha;

18. Bahwa dengan demikian pula, maka apabila usaha ini diteruskan selama 5 (lima) tahun sesuai perjanjian, maka Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat akan terus menerus merugi karena usaha tersebut tidak dapat menghasilkan keuntungan yang diharapkan, sedangkan Ruko yang digunakan untuk usaha, akan menjadi beban yang berkepanjangan. Sedangkan tujuan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat untuk melakukan usaha tersebut sehingga berani melakukan investasi yang demikian besar, adalah mencari keuntungan. Bahwa selain itu, pengoperasian usaha Waralaba Sari ternyata tidak sesuai dengan perjanjian karena yang melakukan pengelolaan usaha operasional dan keuangan bukan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat, melainkan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat, sedangkan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat harus membayar kewajiban-kewajiban yang timbul;
19. Bahwa sebagai akibatnya, dalam menjalankan usaha Waralaba Sari, ternyata Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat adalah pihak yang harus menanggung semua beban keuangan, termasuk semua biaya dan pajak serta ongkos-ongkos yang diperlukan untuk menjalankan usaha, sedangkan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat tidak memiliki kewajiban keuangan apapun juga, sedangkan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memberikan gambaran mengenai peluang usaha Waralaba Sari kepada Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat;
20. Bahwa dengan tidak diberikannya Proforma Keuangan atau Franchise Proforma serta untuk mencegah kerugian bertambah besar, maka Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat memutuskan perjanjian waralaba ini;
21. Apakah Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat sebagai pemilik waralaba telah melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba 7;
22. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba, Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan prospektus penawaran waralaba sebelum membuat perjanjian waralaba. Bahwa tujuan dari pendaftaran tersebut adalah agar pemerintah mengetahui legalitas dan bonafiditas dari pemberi waralaba untuk menciptakan transparansi informasi usaha yang dapat dimanfaatkan secara optimal;



23. Bahwa ternyata tidak ada bukti yang membuktikan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat pernah mendaftarkan prospektusnya;
24. Bahwa selain itu Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 mengatur "Pemberi waralaba harus memberikan prospektus kepada calon penerima waralaba saat memberikan penawaran";
25. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat belum pernah menerima prospektus dari Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat. Sehingga Pemohon Banding/Tergugat tidak tahu sejauh mana legalitas dan bonafiditas Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat;
26. Bahwa karena Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat tidak pernah menerima prospektus maka Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat tidak dapat mendaftarkan perjanjian Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H.;
27. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah keliru dalam memahami Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama yang menyatakan pada halaman 39 "...karena Tergugat telah melakukan pemutusan/pembatalan Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2007 dan menutup Sari Salon & Day Spa cabang Grogol, secara sepihak tanpa ijin dan tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat yaitu melanggar Pasal 16 ayat 4 Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007.";
28. Bahwa Pasal 16 ayat 4 Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., selengkapnya berbunyi:

Bahwa apabila ketentuan dalam ayat 1, 2 dan 3 telah dipenuhi unsur-unsur untuk dikenakan sanksi dan termasuk di dalamnya terjadi pemutusan hubungan kerja soma secara sepihak oleh Pihak Kedua (*Franchisee*), tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama (*Franchisor*), merupakan kewenangan Pihak Pertama (*Franchisor*) untuk menetapkan denda kepada Pihak Kedua (*Franchisee*) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Bahwa Pasal 16 ayat 4 Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., mengatur, untuk menetapkan denda ada beberapa syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu yaitu:

- A. Ayat 1, 2 dan 3 Pasal 16 Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., telah dilanggar. Apabila hanya 1 atau 2 ayat yang dilanggar maka belum dianggap memenuhi ketentuan ayat 4 Pasal 16 Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Dan terjadi pemutusan hubungan kerja sama secara sepihak oleh Pihak Kedua, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama;

29. Bahwa sampai saat ini tidak ada bukti yang membuktikan Pemohon Kasasi/ Pemohon Banding/Tergugat pernah melanggar Pasal 16 ayat 1, 2 dan 3. Dengan demikian Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat terbukti tidak pernah melanggar Pasal 16 ayat 1, 2 dan 3 Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., Bahwa Pemohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat tidak pernah melakukan pemutusan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat. Bahwa bukti P-3/T-4 membuktikan Termohon Banding/Tergugat telah memberitahukan kepada Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat adanya rencana untuk memutuskan hubungan kerja;
30. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat terpaksa memutuskan hubungan kerja karena kerugian terus menerus yang dialami oleh Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat sejak menjalankan usahanya ini;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa selain itu Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 41 "...Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi secara hukum tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat Rekonvensi secara hukum wajib dinyatakan ditolak seluruhnya.";
2. Bahwa dalil Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi bahwa Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi dengan tidak pernah menyerahkan Performa Keuangan justru telah terbukti dengan tidak adanya bukti dari Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi yang membuktikan bahwa Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi mempunyai performa keuangan;
3. Bahwa untuk mendukung dalil tentang kerugian yang dialaminya, Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi dalam pembuktian dan kesaksian telah menyampaikan bukti-bukti kerugian yang dialami Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi (Bukti T-8, T-9a, T-9b);
4. Bahwa kerugian yang dialami Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi adalah dikarenakan Pemohon Kasasi/Pemohon

Halaman 22 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding/Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui bagaimana perencanaan manajemen keuangan dari SARI Salon & Spa;

5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian sebagai berikut:
 - Membayar *Franchise Fee* sekaligus untuk 5 (lima) tahun sebesar Rp75.000.000,00;
 - Membayar *Continuing Fee* setiap bulan sebesar 10% dari omzet bulanan;
 - Membayar biaya interior sesuai dengan standar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp330.000.000,00;
 - Membayar tagihan listrik, telepon, air setiap bulan;
 - Membayar gaji pegawai setiap bulan;
 - Membayar/membeli produk untuk digunakan dalam usaha;
 - Menyediakan lokasi usaha secara gratis kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Membayar semua biaya lainnya yang ditagih oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk setiap dan segala keperluan;
 - Biaya penyusutan Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) pertahun;
 - Pajak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun;
6. Bahwa laporan omzet dan pengeluaran yang diajukan sebagai bukti (P-4) dari Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi dibuat oleh karyawan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dari Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa bukti P-4 tersebut tidak mencantumkan pengeluaran biaya pajak sebesar RP25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun, biaya penyusutan sebesar kurang lebih Rp14.000.000,00 (empat belas juta) per tahun. (lihat bukti T-8 dan kesaksian bapak Teddy Sutedja);
8. Bahwa dengan tidak mencantumkan biaya pengeluaran secara lengkap Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi telah merekayasa laporan omzet dan pengeluaran sehingga seolah-olah Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi memperoleh keuntungan. Dimana pada kenyataannya ada pengeluaran lain yang tidak dicantumkan dalam laporan omzet dan pengeluaran. (Bukti P-4);
9. Bahwa selain itu Akta Nomor 1 tanggal 21 Juni 2009 tentang Perjanjian Kerjasama Waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat pada Notaris Faizal Irawan, S.H., dibuat dengan melanggar ketentuan yang diatur pada Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Halaman 23 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada Pasal 40 ayat 3 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur "Saksi harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap";
11. Bahwa selanjutnya Pasal 40 ayat 4 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2007 mengatur "Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta";
12. Bahwa Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., dibuat dengan tidak mencantumkan penjelasan mengenai kewenangan para saksi. Bahwa ternyata para saksi, yaitu Sdr. R Yanuar Bagus Sasmito, S.H., dan Sdr. Alimusa Tarigan, S.H., adalah Kuasa Hukum dari penghadap Tuan Budianto Kosasih. Sehingga dengan demikian sama halnya Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi di dampingi oleh Penasehat Hukum sedangkan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi tidak didampingi oleh Penasehat Hukum. Hal mana menjadikan Akta tersebut tidak seimbang antara Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi dan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa karena itu pembuatan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., tidak memenuhi ketentuan Pasal 40 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004;
14. Bahwa selain itu Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat menandatangani Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., tidak di Serang akan tetapi di Jakarta yaitu di kantor Kuasa Hukum Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat. Dengan demikian hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., yang menerangkan bahwa Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 Notaris Faizal Irawan, S.H., ditandatangani di Serang;
15. Bahwa karena terbukti Termohon Kasasi/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi yang mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, maka adalah berdasarkan hukum gugatan rekonvensi ini dikabulkan;
16. Bahwa dari pemaparan yang Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat telah paparkan di atas terbukti bahwa *Judex Facti* tingkat pertama telah salah dalam melakukan pertimbangan hukum, dengan demikian karena *Judex Facti* tingkat kedua membenarkan *Judex Facti* tingkat pertama, maka *Judex Facti*

Halaman 24 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tingkat kedua juga telah melakukan kesalahan. Oleh karena itu sudah sepantasnya apabila gugatan Termohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat dinyatakan ditolak atau sekurang-kurangnya tidak diterima. Dengan demikian adalah wajar apabila gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 3 April 2012 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 17 Mei 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil dalil gugatannya bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerja sama waralaba "SARI" (Star Abadi Ratu Indonesia) yang dibuat oleh Notaris Faizal Irawan, S.H., sesuai dengan Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007 tentang Perjanjian Waralaba "SARI";;
- Bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 dan dalil Penggugat telah diakui oleh Tergugat yaitu tidak melaksanakan perjanjian Waralaba "SARI" Akta Nomor 01 tanggal 21 Juni 2007, sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUBANDI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUBANDI** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 23 Oktober 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 995 K/Pdt/2015