



Executive (ME) Ray White Harapan Indah Bekasi,
dahulu beralamat di Summagung III- X-2/15, RT.003
RW.019 Kelurahan/Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta
Utara, sekarang beralamat diHarapan Indah II
Cluster Taman Sari Blok HN.9 no.22 Bekasi 17132,
selanjutnya disebut
sebagai **TERGUGAT II** ;

Dan dalam hal ini baik Tergugat I dan Tergugat II diwakili
oleh Kuasanya Anugrah Trinanto, SH dkk.dari kantor Hukum
Bintang & Parners beralamat di Jl.Prof.Joko Sutono, SH.
No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat
kuasa khusus tanggal 16 Juli 2010 ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Surat penetapan Ketua Pengadilan
Negeri Bekasi
No.202/Pen.Pdt.G/2010.PN.Bks., tanggal 1 Juni
2010 Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk
memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis
Hakim Pengadilan Negeri Bekasi
No.202/Pen.Pdt.G/2010/PN.Bks., tanggal 2 Juni
2010 Tentang Penetapan hari sidang ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang
berperkara ;

Telah memeriksa alat bukti berupa surat- surat
yang diajukan oleh kedua belah pihak yang
berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya
tertanggal 24 Mei 2010 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 24 Mei 2010
dengan register Nomor : 202/Pdt.G/2010/PN.Bks.pada pokoknya
mengemukakan hal- hal sebagai berikut :



1. Bahwa menurut Perjanjian Kerjasama atau Employment Agreement yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Tergugat-I dan Tergugat-II dengan Penggugat (P-2;P-3), yang berlaku sah sebagai hukum yang mengikat bagi para Tergugat dan Penggugat, pada pokoknya menentukan agar Tergugat-I dan Tergugat-II mentaati dan mematuhi antara lain untuk :
 - Mengikuti peraturan dalam Franchise Agreement Perusahaan dan Panduan kebijakan dan Tata Kerja Fanchisor dalam segi pelaksanaan di bidang Real Estate (butir 7.8) ;
 - Segala bentuk listing yang didapat selama masa kerja dengan Perusahaan adalah atas nama dan kepemilikan secara eksklusif dari Perusahaan (butir 8.1) ;
 - Segala bentuk listing, baik Exclusive Listing dan Open Listing yang diperoleh sebelum dan sampai saat terjadinya pemutusan sesuai dengan perjanjian ini adalah sepenuhnya milik Perusahaan. Dan ME tidak akan berbuat sesuatu yang akan menyebabkan agen Real Estate lain mendapatkan atau menggunakan listing-listing tersebut untuk jangka waktu 6 (enam) bulan setelah terjadinya pemutusan hubungan kerja ini (butir 8.5) ;
 - Tidak akan mengganggu atau berusaha untuk menarik rekan kerja sesama Marketing Executive di Kantor Perusahaan selama jangka waktu 12 bulan setelah terjadinya pembatalan perjanjian kerja ini (butir 8.7) ;
 - Tidak bekerja pada perusahaan lain yang sejenis (broker property lain/kompetitor) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah terjadinya pembatalan perjanjian kerja ini. Pelanggaran terhadap pasal ini mengakibatkan dapat tuntutan hukum terhadap Marketing Executive yang bersangkutan (butir 8.8) ;
2. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II sudah memutuskan hubungan kerja sehingga efektif tidak lagi bekerja di Kantor Penggugat sejak awal dan pertengahan April 2010 (P-4;P-5), yang oleh karena itu masih memenuhi jangka

Hal 3Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



waktu dalam butir 8.5; 8.7; dan 8.8 menurut hukum yang berlaku bagi Penggugat dan Para Tergugat seperti yang tersebut diatas ;

3. Bahwa Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daads) yang merupakan pelanggaran terhadap butir 8.7 karena telah menarik Tergugat- II bekerja pada perusahaan lain sejenis (broker property) yang diberi nama Active Home (P-6), dan Tergugat- II sendiripun telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa pelanggaran terhadap butir 8.8 karena bekerja didalam perusahaan sejenis yang bernama Active Home tersebut (P.7) ;
4. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat- I dan/atau Tergugat- II tersebut telah merugikan dan/atau setidaknya potensial merugikan hak-hak Penggugat dalam segala bentuk Listing, baik Exclusive Listing dan Open Listing yang merupakan milik eksklusif milik Penggugat (P.8, P.9,dst) ; berdasarkan dalam butir 7.8 dan 8.1 atau 8.5 dan juga menjadi kerugian hak-hak waralaba Penggugat lainnya berupa prospek dan sistim bisnis dengan ciri usaha dalam rangka memasarkan barang dan/atau jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan dan/atau digunakan (sebagaimana ketentuan pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah RI No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba) ;
5. Bahwa kerugian yang timbul dan dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan/atau Tergugat II tersebut, meliputi kerugian materiil dan imateriil yang dapat diperinci antara lain sebagai berikut;
 - Kerugian materiil berupa harga pokok dari exclusive listing dan open listing yang ada dan/atau potensial akan ada tetapi menjadi lost sales diperkirakan dari sejumlah 100 listing dan prospek dalam 12 bulan dengan nilai perkiraan kurang lebih Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta) ;
 - Ongkos- ongkos perawatan dan penjagaan pasar prospek



bisnis property berupa biaya iklan, promosi, dan biaya-biaya pemasaran lainnya untuk mencegah tidak sampai hilangnya bisnis (lost sales) keagenan property di Harapan Indah Bekasi, diperkirakan selama setahun ini bernilai kurang lebih Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta), keuntungan yang diharapkan dari listing dan prospek bisnis waralaba ini diperkirakan bernilai kurang lebih Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) ; sehingga total kerugian materiil seluruhnya diperkirakan kurang lebih Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;

- Kerugian immateriil berupa biaya pemulihan martabat dan reputasi perusahaan bisnis property Ray White yang sudah dikenal secara Internasional dan nasional, yang seyogyanya tidak ternilai harganya dapat diperkirakan sepantasnya kurang lebih senilai dengan uang Rp.100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) ;
6. Bahwa oleh karena Tergugat-I dan/atau Tergugat-II sudah pernah diingatkan/ditegor tentang betapa seriusnya perbuatan melawan hukum tersebut itu, yang disampaikan beberapa kali baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak Penggugat sebelum gugatan ini diajukan, namun oleh para Tergugat tidak ditanggapi serius dan tegas untuk solusi secara baik-baik; maka patut dan layak serta beralasan hukum bagi Penggugat mohon putusan Provisionil agar: Tergugat-I baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat- II dan/atau semua orang/pihak lain atas suruhan/kerjasama dengannya segera pada kesempatan pertama menutup dan menghentikan segala kegiatan sistem bisnis property dengan atau tanpa nama Active Home di wilayah Bekasi, serta mengembalikan dalam keadaan berharga segala prospek bisnis dan listing yang exclusive maupun open listing kepada pihak Penggugat ;
7. Bahwa untuk menjaga nilai kerugian materiil dan immateriil dalam gugatan ini agar tidak menjadi hampa adanya dan lagi pula sudah nyata adanya kerugian yang

Hal 5Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



dialami oleh Penggugat, maka patut dan layak serta beralasan hukum mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap segala harta kekayaan yang ada maupun akan ada pada Tergugat-I dan Tergugat-II yang secara tanggung renteng senilai dengan tuntutan kerugian materiil dan immateriil dalam gugatan ini, khususnya terhadap :

- a. Rumah dan tanah serta segala hak di atasnya milik Tergugat-I, yang dikenal setempat terletak di: Harapan Indah II HM 5/5 RT.10/17, Pejuang, Medan Satria Bekasi, dan juga;
 - b. Rumah dan tanah serta segala hak di atasnya milik Tergugat-II, yang dikenal setempat terletak di: Summagung III- X-2/15, RT.003 RW.019 Kelurahan/Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, serta juga;
 - c. Rumah toko (Ruko) dengan segala hak di atasnya yang dikenal setempat terletak sebagai Kantor Active Home atau PT. ACTIVE REALTY INDONESIA di Jalan Bulevar Hijau Raya Ruko Blok C 1 No. 38A Kota Harapan Indah Bekasi Barat 17131;
8. Bahwa oleh karena dasar dan alasan-alasan hukum yang tersebut dan diuraikan didalam gugatan ini didukung dengan alat-alat bukti yang kuat dan sah serta karena pelaksanaan tuntutan yang harus segera dilaksanakan agar tidak semakin memperbesar kerugian pihak Penggugat secara materiil dan immateril, maka patut dan layak kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta- merta (uitvoerbaar bij voorraad) kendatipun ada banding dan kasasi ;
9. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut adalah juga menyalahi etika profesi bisnis keagenan property, maka Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut patut dihukum oleh Pengadilan sebagai orang yang tidak baik karena beritikad buruk dalam melaksanakan profesinya ;



ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang tersebut dan diuraikan diatas itu, mohonlah Pengadilan Negeri Bekasi segera memanggil para pihak untuk bersidang dan berkenan memutuskan yakni :

DALAM PROVISIONIL:

- Memerintahkan Tergugat- I baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat- II dan/atau semua orang/pihak lain atas suruhan/kerjasama dengannya segera pada kesempatan pertama menutup dan menghentikan segala kegiatan sistem bisnis property dengan atau tanpa nama Active Home di wilayah Bekasi, serta mengembalikan dalam keadaan berharga segala prospek bisnis dan listing yang exclusive maupun open listing kepada pihak Penggugat ;
- Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap segala harta kekayaan yang ada maupun akan ada pada Tergugat- I dan Tergugat- II yang secara tanggung-renteng senilai dengan tuntutan kerugian materiil dan immateril dalam gugatan ini, khususnya terhadap :
 - a. Rumah dan tanah serta segala hak di atasnya milik Tergugat- I, yang dikenal setempat terletak di: Harapan Indah II HM 5/5 RT.10/17, Pejuang, Medan Satria Bekasi, dan juga;
 - b. Rumah dan tanah serta segala hak di atasnya milik Tergugat- II, yang dikenal setempat terletak di: Summagung III- X-2/15, RT.003 RW.019 Kelurahan/Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, serta juga;
 - c. Rumah toko (Ruko) dengan segala hak di atasnya yang dikenal setempat terletak sebagai Kantor Active Home atau PT. ACTIVE REALTY INDONESIA di Jalan Bulevar Hijau Raya Ruko Blok C 1 No. 38A Kota Harapan Indah Bekasi Barat 17131;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal 7 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks

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. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini, mohon untuk segera melaporkan kepada Mahkamah Agung melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

DALAM PERJANJIAN WARALABA (FRANCHISE)



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan sah dan berharga ;
3. Menyatakan Tergugat- I baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat- II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan oleh karena itu kegiatan usaha keagenan property dengan nama Active Home atau nama lain yang dilakukan oleh Tergugat- I dan/atau Tergugat- II maupun orang lain atas suruhan atau kerjasama dengannya, ditutup karena tidak sah beroperasi sebagai usaha yang sejenis dengan Ray White selama sekurang- kurangnya selama 12 (dua belas bulan) sejak Mei 2010 sampai dengan Juni 2011 ;
5. Menghukum Tergugat- I dan Tergugat- II secara tanggung renteng untuk membayar tunai seluruh kerugian Penggugat, baik kerugian materiil senilai kurang- lebih Rp.100.000.000.000,00 (seratus miliar) ;
6. Menyatakan para Tergugat- I dan Tergugat- II adalah orang yang tidak baik;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta- merta (uitvoerbaar bij voorraad) kendatipun ada banding dan kasasi ;
8. Menghukum para Tergugat- I dan Tergugat- II secara tanggung- renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, Penggugat hadir Kuasanya Nikolas Simanjuntak, SH.,MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2010, dan Tergugat I, Tergugat II hadir Kuasanya Anugrah Trinanto, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa Majelis telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk Hakim mediator, akan tetapi poin- poin kesepakatan yang dicapai



kedua belah pihak yang berperkara tidak sesuai dengan maksud dan tujuan Perma Nomor 1 tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi No.202/Pdt.G/2010/PN/Bks., tanggal 12 Oktober 2010, oleh karena itu Majelis berpendapat tidak tercapai perdamaian ;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan Majelis hakim Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dimaksud, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana dalam surat jawaban dalam pokok perkara tertanggal 26 Oktober 2010 sebagai berikut:

DALAMPOKOK PERKARA

1. Bahwa bersama ini Tergugat I dan II memohon "Eksepsi" Tergugat I dan II dianggap masuk dalam satu kesatuan jawaban pada Pokok Perkara, menjadi bagian yang tidak terpisahkan secara Mutatis Muntadis ;
2. Bahwa Tergugat I dan II menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

I. PARA TERGUGAT TIDAK BERTANGGUNG JAWAB ATAS FRANCHISE AGREEMENT YANG DILAKUKAN PENGGUGAT ;

3. - Tergugat tidak mengerti yang dimaksud Penggugat "Mengikuti peraturan dalam Franchise Agreement Perusahaan", (vide Gugatan halaman 1 nomor 1), karena selama bekerja dan sampai sekarang Tergugat I dan Tergugat II tetap patuh pada peraturan aquo. Kalau ada yang tidak sesuai dengan peraturan, perbuatan atau tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mana ;

Hal 9Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



- Bahwa Gugatan aquo adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka tuduhan Penggugat dalam dalilnya point I Gugatan seharusnya diperinci agar jelas ;

4. Bahwa Tergugat I dan II tidak mengerti secara jelas, dalil Penggugat nomor 1 gugatannya, mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yang disebut "Employment Agreement" dalam hal :

Francise Agreement Perusahaan, karena Tergugat I dan II tidak dengan sertamerta menjadi bertanggung jawab terhadap "Francise Agreement " tersebut, sejak menjadi karyawan freelance/lepas pada Penggugat ;

Penggugat yang menandatangani Francise Agreement yang tunduk pada aturan pemegang lisensi "Ray White" dalam perkara aquo, sehingga Policy/kebijakan untuk menjalankan usaha tersebut menjadi tanggung jawab Penggugat ;

Bahwa oleh karenanya Tergugat I dan II, tidaklah terikat dan bertanggung jawab tentang "Francise Agreement" baik terhadap Penggugat, apalagi terhadap pemegang lisensi "Ray White" dalam perkara aquo ;

II. EMPLOYMENT AGREEMENT ANTARA PARA TERGUGAT DENGAN PENGGUGAT TIDAK TERIKAT DENGAN FRANCHISE PENGGUGAT

5. - Bahwa apabila yang dimaksud Penggugat Perbuatan Melawan Hukum terhadap Perjanjian Kerja (Employment Agreement), maka Perjanjian Kerja (Employment Agreement) adalah pengikatan antara buruh dengan majikan, dan mengenai hal tersebut telah ada ketentuan khusus yang diatur melalui Undang-Undang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial No.2 tahun 2004. Oleh karenanya Kompetensi Absolut, Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo ;



6. - Bahwa sebagai karyawan lepas/Freelance, pada waktu bergabung dengan Perusahaan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak memperoleh gaji akan tetapi berdasarkan komisi (Comission Basis) ;
 - Bahwa atas hal tersebut tentunya adanya perbedaan antara karyawan tetap dengan karyawan lepas/Freelance, seperti Tergugat I dan II, seperti halnya Penggugat kepada Tergugat I, dan Tergugat II mengenai kerahasiaan perusahaan, termasuk yang disebutkan Penggugat yaitu : “Segala bentuk listing, baik Exclusive Listing dan Open Listing” ;
7. – Bahwa telah menjadi “kebiasaan” dan juga dialami oleh Tergugat I dan II sebagai karyawan lepas/Freelance di perusahaan Penggugat, justru Tergugat I dan II yang membawa “customer” ke perusahaan Penggugat, dan listing-listing yang diketahui oleh Tergugat I dan II kepada perusahaan Penggugat, sehingga Penggugat hanya menggunakan trade marknya “Ray White”, dan memperoleh keuntungan dari transaksi yang dilakukan Tergugat I dan II dengan customer ;
 - Bahwa ada kalanya baik customer atau listing salah satu tersebut milik Penggugat sedang lainnya dari Tergugat I dan II, sehingga terjadi transaksi properti tersebut, maka Tergugat I dan II sebagai bagian dari “Mix Maker” ;
 - Bahwa pembagian hasil komispun lebih besar Penggugat 62%, sedangkan Tergugat I atau Tergugat II 38%, belum dikurangi administrasi;
8. Bahwa adapun Penggugat mengikat Tergugat I dan II dalam “Employment Agreement” untuk menghindari adanya kecurangan transaksi yang disebut “Secret Selling”, dan ini tidak pernah dilakukan baik Tergugat I maupun Tergugat II selama menjadi karyawan lepas/Freelance pada perusahaan Penggugat. Bukan dalam hal keterikatan dengan

Hal 11 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



Franchise Agreement Penggugat dengan Pemegang Franchise Ray White asal. Dengan demikian tidak ada ikatan antara Tergugat I, dan II dengan Franchise Penggugat ;

III. PARA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;

9. Bahwa Tergugat I, dan Tergugat II tidak merasa membuat perjanjian, oleh karenanya Mohon Akta, karena seharusnya Perjanjian, kedua belah pihak menerima Perjanjian tersebut tetapi dalam perkara ini tidak. Penggugatpun dalam gugatannya tidak menyebutkan kapan Perjanjian Kerjasama atau Employment Agreement dibuat dan ditandatangani, hal ini menandakan Perjanjian tersebut dibuat tanpa memenuhi syarat perjanjian, karena selama ini Tergugat I dan II diperlakukan selayaknya tanpa adanya Employment Agreement, atau sebagai Karyawan Lepas (Freelance) ;

10. Bahwa Penggugat mendalilkan kerugian akibat perbuatan Tergugat I dan II, dengan mendirikan usaha sejenis dalam bidang jasa penjualan property adalah karena dalam jangka waktu "tertentu" (vide Gugatan halaman 2 nomor 4), dianggap Tergugat I dan II telah "membawa" :

- Open Listing;
- Exclusive Listing;
- Prospek dan sistem bisnis, hak-hak "waralaba" Penggugat ;

11. – Bahwa mengenai Open Listing pada era teknologi modern sekarang, dengan kemajuan teknologi, listing- listing dapat diperoleh melalui internet; media cetak; di selebaran perusahaan jasa properti sejenis, sehingga dapat dengan mudah diperoleh. Dan pengertian Open Listing pada Bidang Property Sales itu sendiri memang merupakan List (daftar) rumah-rumah yang oleh pemilik rumah tersebut ingin dijual. Jadi Open Listing itu sendiri didasari oleh Hak Pemilik Rumah ;

Bahwa menurut Pasal 3 ayat (1) UU Rahasia Dagang No.30



Tahun 2000: "Rahasia Dagang mendapat perlindungan apabila informasi tersebut bersifat rahasia, mempunyai nilai ekonomi, dan dijaga kerahasiaannya melalui upaya sebagaimana mestinya ;

Sedangkan ayat (2) nya menyebutkan : "Informasi dianggap bersifat rahasia apabila informasi tersebut hanya diketahui oleh pihak tertentu atau tidak diketahui secara umum oleh masyarakat ;

Dan ayat (3) nya menyebutkan : "Informasi dianggap memiliki nilai ekonomi apabila sifat kerahasiaan informasi tersebut dapat digunakan untuk menjalankan kegiatan atau usaha yang bersifat komersial atau dapat meningkatkan keuntungan secara ekonomi" ;

Bahwa secara jelas dan nyata, Listing diambil dari Internet, koran, selebaran, dan media-media lainnya, kemudian merupakan Hak Pemilik selaku "Masyarakat" untuk mendaftarkan rumahnya untuk dijual. Dengan demikian unsur tidak diketahui umum tidak terpenuhi, maka Listing tersebut tidak bersifat rahasia, dan tidak mendapatkan perlindungan ;

Bahwa secara jelas dan nyata, Listing tidak bersifat rahasia, kemudian tidak bernilai ekonomi karena yang mempunyai nilai ekonomis adalah si Calon Pembeli dimana rumah meski diiklankan sedemikian rupa, namun bila gagal dicari yang ingin membelinya, maka tidak akan menghasilkan nilai apapun ;

Bahwa selama ini, Tergugat I dan II lah yang mencarikan Listing untuk Penggugat, dan mencarikan Pembeli untuk Penggugat tersebut, sehingga Penggugat sangat diuntungkan oleh Tergugat I dan II, terutama pembagiannya Tergugat I dan II hanya mendapatkan 38% (tiga puluh delapan persen) dipotong administrasi dari setiap settlement. Kecuali hal tersebut, Tergugat I dan II pun saat berhenti dari Penggugat tidak membawa

Hal 13 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



dan/atau menggunakan Listing yang dimiliki Penggugat ;

12. Bahwa sedangkan “Exclusive Listing:”, yang dimaksud adalah daftar dari “Pemilik Properti” yang menginginkan propertinya ditawarkan oleh “seseorang”, dalam kasus ini apakah itu Penggugat, Tergugat I atau Tergugat II, dengan jangka waktu tertentu (umumnya 1 bulan sampai dengan 3 bulan) tanpa pihak lain ikut menawarkan. Selama Tergugat I dan Tergugat II bergabung dengan Penggugat, tidak pernah Penggugat memberikan Exclusive Listing tersebut kepada Tergugat I dan II, akan tetapi justru sebaliknya Tergugat I atau Tergugat II yang memberikan pemilik property Exclusive Listing. Kalau Penggugat hanya menyebutkan property tersebut terletak dimana dan spesifikasinya, sedangkan pemiliknya, tidaklah mungkin disebutkan kepada Tergugat I atau Tergugat II. Dengan demikian tidak mungkin Tergugat I dan II membawa Exclusive Listing milik Penggugat, karena diketahui saja tidak ;

13. – Bahwa kerugian yang telah dan/atau setidaknya “Potensial” merugikan hak-hak waralaba Penggugat berupa :Prospek dan sistem bisnis”, adalah mengada-ada ;

Bahwa Franchise atau Waralaba diatur sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 42 tahun 2007 tentang “Waralaba”. Sedangkan secara jelas dan nyata tidak ada satu Pasal pun yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan II, bahkan Penggugat juga pasti telah menyadari hal tersebut sehingga tidak menyebutkan Pasal mana yang dilanggar ;

Bahwa apabila dilihat dari sistim waralaba itu sendiri, perlindungan waralaba tentunya dikarenakan keterkaitannya dengan perlindungan Hak Kekayaan Intelektual (d.h.i adalah Merek nama “Ray White”, Logo, Lambang, dan semacamnya). Secara jelas dan nyata pula, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah selama



setelah berhenti dari Penggugat, menggunakan baik Merek nama, Logo, Lambang milik Penggugat, bahkan mirip pun tidak ;

Dengan demikian Tergugat I dan II tidak melakukan Perbuatan melawan Hukum apapun yang menimbulkan kerugian terhadap sistim bisnis Waralaba di Indonesia ;

14. – Bahwa pada dasarnya dalil Penggugat mengenai Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan “Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad)” adalah karena telah menandatangani Perjanjian Kerjasama atau Employment Agreement sangat tidak berdasar baik dari Yuridis Formal maupun Penafsirannya ;

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara adalah tindakan yang bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan-Peraturan ;

Bahwa sedangkan apabila ada “Employment Agreement” antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, maka perjanjian tersebut hanya mengikat keduanya dan merupakan Perikatan berdasarkan Perjanjian ;

Bahwa apabila benar Tergugat I dan II telah menyalahi “Employment Agreement” quot non, maka yang seharusnya berlaku adalah telah terjadi “Wanprestasi” terhadap Perjanjian, bukanlah Perbuatan Melawan Hukum”;

Bahwa dengan demikian haruslah dilihat bukti yang didalilkan oleh Penggugat mengenai “Employment Agreement” tersebut, apakah memuat sanksi- sanksi terhadap pihak- pihak yang melanggar secara “Imperatif, karena hal tersebut menyangkut ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat, baik pada Posita maupun Petitum gugatannya ;

15. – Bahwa Tergugat I dan II membuka usaha dengan pihak lain dengan nama “Active Home” sebagai Pengusaha,

Hal 15Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



mendukung program pemerintah untuk memerangi kemiskinan dengan membuka lapangan kerja ;

Bahwa status Tergugat I dan Tergugat II di perusahaan Actives Home bukan selaku pekerja, melainkan selaku Pengusaha/pemilik usaha baru, hal ini tentu terjadi perbedaan penafsiran ;

Bahwa oleh karenanya mengenai larangan bekerja selama 12 bulan di broker property tidak sesuai dengan kondisi/yang dimaksud Penggugat dalam perkara a quo. Dengan demikian terhadap "Wanprestasi" pun tidak terpenuhi, Mohon gugatan untuk ditolak ;

IV. TIDAK ADA KERUGIAN YANG TIMBUL

16.-Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, Tergugat I dan II : "..telah merugikan dan/atau setidaknya-tidaknya potensial merugikan hak-hak Penggugat dalam segala bentuk listing, baik Exclusive Listing dan Open Listing.." (vide gugatan halaman 2 nomor 4) ;

Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak beralasan, karena seperti telah disebutkan diatas, dengan era teknologi modern sekarang, dengan kemajuan teknologi, listing- listing dapat diperoleh melalui internet; media cetak; di selebaran perusahaan jasa properti sejenis, sehingga dapat dengan mudah diperoleh ;

Bahwa untuk usaha jasa properti seperti usaha Penggugat, yang diperlukan adalah "Customer" sebagai pembeli properti, yang justru kebanyakan diperoleh dan dibawa oleh Tergugat I dan II. Bahwa listing- listing baik Exclusive Listing maupun Open Listing, tidak mempunyai nilai "Ekonomis", dan tidak bersifat rahasia maupun dilindungi hukum. Adapun yang mempunyai nilai



ekonomi adalah Pemilik atau calon pembeli properti tersebut ;

Bahwa oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat I dan II telah merugikan atau potensial merugikan adalah tidak berdasar dan kasus ditolak ;

17. Bahwa mengenai customer yang akan dikhawatirkan berpindah dari tempat Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat II bekerja pada perusahaan yang sama, sebagaimana mestinya dalam perdagangan customer itu mengikuti services/pelayanan dari karyawan/salesnya. Oleh karena itu kekhawatiran Penggugat mengenai kerugian yang akan diderita tidak akan terjadi jika Penggugat meningkatkan pelayanan/servicenya ;

Dengan demikian apa yang dituntut dari kerugian materiil maupun immateriil Penggugat bukan merupakan kerugian potensial yang nyata, karena tergantung pelayanan service Penggugat ;

18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada waktu bergabung pada perusahaan Penggugat adalah termasuk karyawan lepas (Freelance) tidak menerima gaji kecuali komisi (comition basis), sehingga seharusnya Penggugat telah tahu, sebagaimana Pengusaha yang memegang waralaba terkenal "Ray White" dapat membedakan antara karyawan tetap dan karyawan lepas (freelance) menyangkut "resep dapur" perusahaan. Sebagai karyawan freelance tentunya dibatasi pengetahuan mengenai informasi "rahasia" perusahaan. Sebagaimana kebiasaan yang terjadi di perusahaan Bank, maupun bidang jasa lainnya. Karyawan lepas justru yang membawa customer maupun data ke perusahaan Penggugat bukan sebaliknya. Bahkan terhadap karyawan lepas sering terjadi ketidakadilan dimana karyawan lepas tidak diupah, namun apabila gagal memenuhi target dapat diputus begitu saja oleh perusahaan ;

Hal 17Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



19.- Bahwa disebutkan oleh Penggugat, “kerugian materiil berupa harga pokok dari exclusive listing dan open listing yang ada/atau potensial akan ada tetapi menjadi lost sales diperkirakan sejumlah 100 listing dan prospek dalam 12 bulan ... ongkos-ongkos perawatan dan penjagaan pasar prospek bisnis property ... keuntungan yang diharapkan dari listing dan prospek bisnis waralaba ... sehingga total kerugian diperkirakan kurang-lebih Rp. 1.000.000,- (satu milyar rupiah) (vide gugatan halaman 2 nomor 5) ;

Bahwa seperti telah disebutkan diatas, Listing tidaklah bernilai ekonomis karena hanya berupa daftar, yang tidak akan menjadi bernilai tanpa adanya pembeli selaku customer. Apalagi apabila kerugian diambil dari harga pokok listing, sangatlah tidak masuk akal, karena listing adalah daftar, sedangkan pemilik (dhi penjual) rumahlah yang berhak atas hasil penjualan. Dengan demikian, perhitungan 100 (seratus) Listing yang dapat menimbulkan kerugian, harus secara rinci dijelaskan, apabila tidak adalah jelas gugatan kabur (Obscuur Libel). Atas hal tersebut, Tergugat I dan II “Mensomeer” Penggugat untuk membuktikan dalil- dalilnya yang menjadikan kerugian Penggugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan II, mendirikan perusahaan agen property baru, tidak merusak nama atau pasar prospek bisnis property, bahkan munculnya beberapa agen property menunjukkan bisnis property sedang menanjak, terutama di Harapan Indah Bekasi yang masih dalam tahap pengembangan oleh Developernya. Perbuatan Tergugat I dan II juga tidak menimbulkan buruknya nama Penggugat. Seperti yang telah dijelaskan diatas, pelanggan akan datang kepada perusahaan yang memberikan pelayanan terbaik, sehingga keuntungan potensial pun tidak dapat menjadi dasar mengakibatkan kerugian, karena prospeknya datang dari Penggugat



sendiri. Kemudian tentunya dalil Penggugat yang meminta Tergugat I dan II membayarkan biaya promosi Penggugat dengan alasan kerugian materil sungguh tidak masuk akal ;

Dengan demikian tidak ada Kerugian Materil yang terjadi, oleh karenanya dalil kerugian materil haruslah ditolak ;

20.- Bahwa selain hal tersebut juga kerugian immateriil berupa pemulihan martabat dan reputasi perusahaan bisnis property Ray White senilai Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) ;

Bahwa kerugian immateriil berupa pemulihan "martabat dan reputasi" Ray White adalah tidak masuk akal, karena bagaimana mungkin perusahaan "Ray White" yang nyata- nyata perusahaan besar dan terkenal baik nasional maupun internasional, yang juga diakui oleh Penggugat perlu pemulihan martabat dan reputasi, hanya karena berdirinya usaha "Active Home" oleh Tergugat I dan II, dan pemegang saham lainnya yang hanya mempunyai satu tempat usaha dan didirikan belum 6 (enam) bulan. Oleh karenanya, kerugian immateriil juga harus ditolak ;

21. Bahwa karena baik kerugian materil dan immateriil, yang dituntut Penggugat ditolak, maka Permohonan Penggugat Putusan Provisionil, terhadap sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :

- a. Rumah dan tanah serta segala hak di atasnya milik Tergugat I, yang dikenal setempat terletak di : Harapan Indah II HM 5/5 RT.10/17, pejuang, Medan Satria Bekasi, dan juga;
- b. Rumah dan tanah serta segala hak di atasnya milik Tergugat II, yang dikenal setempat terletak di : Summagung III- X-2/15, RT.003 RW.019

Hal 19 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



Kelurahan/Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara,
serta juga;

- c. Rumah toko (ruko) dengan segala hak di atasnya yang dikenal setempat terletak sebagai Kantor Active Home atau PT. Active realty Indonesia di Jalan Bulevar Hijau Raya Ruko Blok C 1 No. 38A Kota Harapan Indah Bekasi Barat 17131 ;

Juga harus ditolak, karena tidak beralasan (tidak berdasar) ;

V. TERJADINYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PENGGUGAT

22. Bahwa menurut ketentuan Peraturan Mahkamah Agung No 1 tahun 2008, tentang perdamaian (mediasi) yang gagal tidak bisa dijadikan bukti, walaupun Majelis Hakim dalam persidangan yang lalu mengatakan *draft* perdamaian sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, namun bukan merupakan keputusan/dading. Bahkan Pasal 13 PerMa No. 1 tahun 2008 tersebut dengan tegas mengharuskan hasil perdamaian yang gagal untuk dimusnahkan ;

Mohon *draft* dikesampingkan dan tidak untuk menjadi pertimbangan, hal ini karena substansinya bertentangan yaitu, ada jaminan rumah Tergugat I, padahal tidak ada persetujuan dari suaminya sesuai dengan Undang – Undang Perkawinan (harta gono – gini) dan pembubaran Badan Hukum Active Home yang sebenarnya tunduk pada ketentuan Undang-Undang PT;

23. Bahwa hal ini terjadi karena kurang pengetahuan dan kurang pahaman Tergugat I dan Tergugat II mengenai



Hukum, dan inilah yang dimanfaatkan oleh Penggugat, yaitu penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), dengan adanya perlawanan dan dilanjutkan perkara aquo melalui Kuasa Hukumnya, membuktikan hal tersebut diatas ;

24. Bahwa bisa dipastikan apa yang menjadi gugatan Penggugat sehingga mempergunakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dikarenakan baik Tergugat I maupun Tergugat II yang mempunyai kapabilitas melebihi karyawan lain di perusahaan Penggugat, seharusnya yang dilakukan Penggugat terhadap kedua Tergugat tersebut menarik menjadi karyawan tetap dengan jabatan di perusahaan, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak menginginkan pendapatan yang lebih baik diluar perusahaan Penggugat ;

25. Namun yang terjadi adalah keadaan sebaliknya Para Tergugat diikat dengan perjanjian dan dianggap ikut perjanjian perusahaan Penggugat. Apabila ini (gugatan) dijalani, dibanding dengan loyalitas kedua Tergugat setelah seluruh potensinya dilakukan, maka menjadi "habis manis sepah dibuang" ;

VI. TERDAPATNYA AKIBAT HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA (PT. ACTIVE REALTY INDONESIA)

26. Bahwa kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II pada era reformasi ini mengedepankan profesionalisme dalam upaya menegakan hukum dan sudah seharusnya yang bertentangan dengan rasa kepatutan dan keadilan diupayakan untuk dikembalikan keposisi yang sebenarnya ;

27. Bahwa Gugatan Penggugat telah salah sasaran (error in persona), Penggugat hanya menggugat Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara aquo, tetapi Penggugat menuntut penutupan dan menghentikan segala kegiatan system bisnis property dengan atau tanpa nama Active Home dan Sita

Hal 21 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



Jaminan terhadap Kantor Active Home atau PT. Active Reality Indonesia ;

28. Bahwa Active Home adalah Badan Hukum yang sah dan berdiri sendiri, oleh karenanya Hak dan Kewajibannya diatur dan dilindungi oleh Hukum/Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 yaitu Pasal 142 ;

29. Bahwa Employment Agreement berakibat kepada pihak yang menandatangani, sehingga tidak dapat secara serta merta mengakibatkan larangan kepada pihak ketiga. Dengan demikian petitum Penggugat yang meminta “menyatakan kegiatan usaha keagenan dengan nama Active Home atau nama lain yang dilakukan oleh Tergugat A dan/atau Tergugat II maupun orang lain atas suruhan atau kerja sama dengannya, ditutup karena tidak sah beroperasi sebagai usaha yang sejenis dengan Ray White ...” adalah tidak masuk akal dan tidak berdasar, mohon untuk ditolak ;

30. Bahwa Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dalam perkara ini dapat menimbulkan kerugian dan Pengadilan pada masa ini menghindari adanya kerugian dan proses berulang dikemudian hari, maka mohon terhadap Permintaan Putusan Serta Merta untuk dapat ditolak ;

31. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah orang yang tidak baik (vide gugatan halaman 3 nomor 9)., tidak ada dasar hukumnya. Terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah ada tuntutan secara pidana dan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi perkara No. 202/Pdt.G/2010/PN.Bks. berkenan memeriksa dan menyatakan memutuskan :

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul



dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan II tersebut, Penggugat mengajukan Replik dalam pokok perkara tertanggal 02 November 2010, dan atas Replik tersebut, Tergugat I dan II mengajukan Duplik dalam pokok perkara tertanggal 09 November 2010 kesemuanya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini yang untuk singkatnya dianggap telah dimuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I dan II mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri Bekasi, dan atas eksepsi ini Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela No.202/Pdt.G/2010/PN.Bks., tanggal 12 Oktober 2010 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I dan II tersebut, serta melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat disangkal oleh Tergugat I dan II, maka beban pembuktian (Beweij's last) dibebankan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat- surat yang diphoto copy dan telah diberi meterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan yaitu :

1. P – 1 : Berita Negara No.25020 tahun 2008,
Tambahan Berita Negara RI
tgl. 25/11- 008 no. 95RI.

P – 1.A : Tanda Daftar Perusahaan PT. Aneka Harapan
Realindo ;

2. P – 2 : Employment Agreement/Perjanjian Kerjasama
hari Sabtu tanggal 01
Maret 2008 antara PT. Aneka Harapan
Realindo dengan Fitriyani ;

3. P – 3 : Employment Agreement/Perjanjian Kerjasama

Hal 23Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



hari Senin tanggal 03
September 2007 antara PT. Aneka
Harapan Realindo dengan
Martalina Gunawan ;

4. P – 4 : Surat tertanggal 27 Maret 2010 kepada Bapak
Andreas dari Fitri ;

5. P – 5 : Surat tertanggal 05 April 2010 kepada
Bpk. Andreas Hartoyo dari
M. Lina ;

6. P – 6 : Publikasi kartu nama Tergugat I dengan atribut
Property Consultant di
Active Homes ;

7. P – 7 : Publikasi dalam terbitan “Info Preperty
Rumah Kita” Edisi Mei 2010
Soft Opening Active Homes Real Estate
Agent Harapan indah ;

P – 7.A : Publikasi dalam terbitan “Info Bekasi Komunitas
Kawasan” Edisi 12/III/

Juni 2010 yang mempromosikan gambar/foto
Tergugat I, Tergugat II,
dkk dengan atribut Active Homes ;

8. P – 8 : Daftar Report List Apartment Ray white Harapan
Indah ;

9. P – 9 : Daftar Report List Apartment Ray white Harapan
Indah ;

10. P – 10 : Print Foto contoh Rumah Toko dari
Listing prospek bisnis

P – 10. A : Print Foto contoh Rumah Toko dari
Listing prospek bisnis

Penggugat

P – 10.B : Print Foto contoh Rumah Toko dari Listing
prospek bisnis Peggugat

P – 10.C : Print Foto contoh Rumah Toko dari Listing
prospek bisnis Peggugat

11. P – 11 : PRINT Foto Surat Tulisan Tangan bertanggal



Bekasi, 10 Mei 2010

yang ditanda tangani Fitri dan Lina ;

12. P – 12 : Perdamiaan Perkara Perdata Nomor
202/Pdt.G/2010/PN.Bks ;

13. P – 13 : Total Gross Commissions Lina :
Rp.168.097.292 dan Fitri
Rp.214.526.084,- ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa photo copy surat- surat yang telah diberi meterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan yaitu :

1. T – 1 : Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI
No.AHU- 22508.AH.01.01.

Tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum
Perseroan PT.

Active Realty Indonesia;

2. T – 2 : Surat Izin Usaha Perdagangan No.510/781-
BPPT/I/PM/V/2010

tanggal 11 Mei 2010 ;

3. T – 3 : Perjanjian Sewa (Kontrak) tanggal 15 April
2010 ;

4. T – 4 : Buku Nikah Istri KUA Kec. Haurgeulis,
Indramayu ;

5. T – 5 : Akta Pendirian PT. Active Realty Indonesia No.
10 tanggal 31 Maret
2010 ;

6. T – 6 : Foto Rumah di Harapan Indah, Blok J3, No. 3 ;

7. T – 7.A : Print Out Melon Property, tanggal 28
November 2010 ;

T – 7.B : Foto Rumah di Duta Bumi, Blok 30-2 ;

8. T – 8.A : Potongan Koran Poskota Halaman 10A, hari
Minggu, 21 November
2010 ;

Hal 25 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



T – 8.B : Foto Rumah di Boulevar Hijau, Blok F 2
- 36 ;

9. T – 9.A : Potongan Koran Poskota Halaman 11A, Hari
Sabtu, 20 November
2010 ;

T – 9.B : Foto Rumah di Harapan Indah Blok TG 20 ;

10. T – 10 : Potongan Tabloid Harapan Indah Edisi
67/VI/September- Oktober
2010 halaman 8. Khususnya Rumah di
Harapan Indah Blok ST

Menimbang, bahwa baik penggugat maupun Tergugat I dan
Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi dalam perkara
ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara
tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini,
selanjutnya menyerahkan kesimpulannya masing-masing serta
mohon putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan
ini, segala sesuatu yang tertera dalam Berita Acara
Pemeriksaan perkara ini merupakan bagian tak terpisahkan
dari putusan ini dan dianggap telah dimasukkan dalam
putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam
jawaban pertama hanya mengajukan Eksepsi, yaitu eksepsi
mengenai kompetensi dan eksepsi lainnya ;

Menimbang, bahwa pasal 136 HIR berbunyi : Tangkisan-
tangkisan (Eksepsi- eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan,
kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh
diajukan dan dipertimbangkan sendiri- sendiri melainkan



diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah diputuskan dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Bekasi No.202/Pdt. G/PN.Bks., tanggal 12 Oktober 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi para Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang mengadili gugatan Penggugat ;
3. Melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini ;
4. Menanggihkan ongkos perkara dalam putusan sela ini sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa eksepsi lainnya dari para Tergugat akan dipertimbangkan dalam putusan akhir ini ;

Menimbang, bahwa eksepsi para Tergugat dimaksud adalah :

- a. Gugatan Error In persona (Plurium litis consortium) karena Penggugat menuntut penutupan usaha Active Home namun tidak turut serta memasukkan pihak Active Home dalam hal ini PT.Active Realty Indonesia ;
- b. Gugatan kabur (obscuur libel) karena :
 1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;
 2. Tidak jelasnya objek sengketa ;
 3. Petitum tidak jelas .

Menimbang, terhadap eksepsi para Tergugat yang mengemukakan gugatan Error In Persona karena menuntut penutupan usaha Active Home namun tidak turut serta memasukkan pihak Active Home dalam hal ini PT.Active Realty

Hal 27Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



Indonesia, Majelis berpendapat bahwa usaha Active Home adalah atribut atau merek dari usaha para Tergugat dalam PT.Active Realty Indonesia, sehingga tidak perlu mengikut sertakan PT.Active Realty Indonesia ;

Menimbang, bahwa eksepsi para Tergugat yang mengemukakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) karena dalil gugatan tidak jelas dasar hukumnya, dan tidak jelas objek sengketa, serta petitum tidak jelas, setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa dasar hukum dalil gugatan Penggugat adalah jelas yakni Perbuatan Melawan Hukum ; Demikian pula objek sengketanya adalah jelas yakni tuntutan Penggugat terhadap kesepakatan Penggugat dengan para Tergugat dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh para Tergugat, serta petitum gugatan Penggugat juga menurut Majelis sudah jelas ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis berpendapat keseluruhan eksepsi para Tergugat harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang merupakan pokok sengketa dalam perkara perdata ini adalah, Tuntutan Penggugat terhadap para Tergugat akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dengan dasar adanya pelanggaran yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap kesepakatan antara Penggugat dengan para Tergugat yang dituangkan dalam Perjanjian Franchise (waralaba) tertanggal 01 Maret 2008 dengan Tergugat I, dan tanggal 03 September 2007 dengan Tergugat II (Produk P-2 dan P-3) ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang



diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, dan Para Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-10 ;

Menimbang, bahwa Majelis sebelum mempertimbangkan materi pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan kapasitas Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengemukakan, bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya mempunyai kapasitas selaku Pemegang/Pemilik hak Waralaba (Franchise) keagenan property atau real estate "Ray White Harapan Indah Bekasi".

Menimbang, bahwa pengaturan waralaba (Franchise) di Indonesia hingga saat ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba jo Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No.31/M-DAG/PER/8/2008 Tentang Penyelenggaraan Waralaba ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah No.42 tahun 2007 menyatakan : Waralaba adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap sistim bisnis dengan cirikhas usaha dalam rangka memasarkan barang dan/atau jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan/digunakan oleh pihak lain berdasarkan Perjanjian Waralaba ;

Menimbang, bahwa seseorang atau suatu badan usaha yang menyatakan diri sebagai pemilik/pemegang hak waralaba mempunyai hak khusus atau hak eksklusif yang dilindungi oleh Undang- Undang ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh penggugat berupa surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 tidak ada satu buktipun yang membuktikan bahwa Penggugat adalah sebagai Pemegang/Pemilik hak

Hal 29 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



Waralaba "Ray White Harapan Indah Bekasi" ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan sebagai Pemegang/Pemilik Hak Waralaba "Ray white Harapan Indah Bekasi" ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, sehingga Penggugat dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp.216.000,- (Dua ratus enam belas ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : Senin, Tanggal 17 Januari 2011 oleh SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.MH., sebagai Ketua Majelis, LIAN HENRY SIBARANI, SH.MH dan JAMALUDIN SAMOSIR, SH.MH masing- masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SELASA Tanggal 25 JANUARI 2011 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu ETTY HARDIANA, SH, Panitera Pengganti pada



ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga

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

Pengadilan tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

LIAN HENRY SIBARANY, SH.MH. SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.MH.

JAMALUDIN SAMOSIR, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

ETTY HARDIANA, SH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

Pencatatan Gugatan	Rp.
30.000,-	
Panggilan	
Rp.175.000,-	
Redaksi	
Rp. 5.000,-	
Materai	
<u> Rp. 6.000,-</u>	
Jumlah -----	Rp.216.000,-

Hal 31 Putusan No .202/Pdt.G/2010/PN.Bks



ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(Dua ratus enam belas ribu rupiah) ;



**UNITED STATES DISTRICT COURT
DISTRICT OF MINNESOTA**

RPC Acquisition Corp.,

Civil No. 13-1400 (DWF/LIB)

Plaintiff,

**ORDER ON PLAINTIFF'S MOTION
FOR PRELIMINARY INJUNCTION**

v.

J&D World Corp., Tyler Huynh, and
Nghia Trinh Huynh,

Defendants.

The above-entitled matter came before the undersigned on the motion of Plaintiff RPC Acquisition Corp. ("RPC") for a Preliminary Injunction. Appearances by counsel were as noted.

Based upon the arguments of counsel, the memoranda of law in support and opposition, the declarations and supporting documents filed therewith and the entire file herein, the Court makes the following:

FINDINGS OF FACT

1. Under RPC's distinctive model, the brand positioning for PRO-CUTS salons is to be community-aware and connected – one that is rooted in the neighborhood. The PRO-CUTS Marks, trade dress, and Business System, is geared to project an image that has a neighborhood atmosphere and is friendly, relatable, approachable, clean, and honest. The facilities have a consistent look and feel, as well. RPC trains its franchisees on this model; franchisees are given trademark licenses to operate their business in compliance with this model. Over the years, RPC and franchisees have built up

considerable goodwill in the PRO-CUTS Marks. A franchisee who pays for the right to operate under the PRO-CUTS marks benefits from that goodwill.

2. Defendant J&D World Corp. (“J&D”) signed five franchise agreements with RPC for PRO-CUTS salons in the Dallas-Fort Worth metropolitan area. J&D’s owners, Tyler Huynh and Nghia Trinh Huynh, are personal guarantors of each one of the five franchise agreements.

3. J&D’s franchise agreements were validly terminated by Plaintiff after Plaintiff discovered that Defendants were diverting products out of franchise locations and failing to pay amounts due under the contracts. In further violation of the franchise agreements, Defendants refused to allow Plaintiff access to Defendants’ books and records.

4. The confidentiality provisions in the franchise agreements allow for the communication and transmission of confidential and trade secret materials to franchisees, and require the franchisees to protect that information. Defendants agreed that they:

will not, during the term of this [Franchise]Agreement or thereafter, communicate, divulge or use for the benefit of any other person or entity any confidential information, knowledge or know-how concerning the methods of operation of a Pro-Cuts business which may be communicated to the FRANCHISEE . . . by virtue of this Agreement.

and they further agreed to limit access to such confidential information to employees with a need to know the information.

5. The non-competition provisions in the franchise agreements protect RPC’s goodwill and confidential information by preventing terminated franchisees from being involved in competing enterprises for two years after termination, and within 6 miles of

any RPC franchise location. Pursuant to Article 12.3 of the Franchise Agreements, Defendants agreed that they would not,

[F]or a period of two (2) years after the termination or expiration of this [Franchise] Agreement, on their own account or as an employee, agent, consultant, partner, member, officer, director or shareholder:

(A) seek to employ any person who is at that time employed by [RPC] or by any other Pro-Cuts® franchisee or Regis business, or induce any such employee to terminate his or her employment or

(B) own, operate, lease, franchise, conduct, engage in, be connected with, have any interest in or assist any person or entity engaged in any hairstyling, barber or other business that is in any way competitive or similar to the Pro-Cuts businesses conducted by [RPC] or [RPC's] franchisees, which is located within six (6) miles of either the Franchised Location or of PRO-CUTS' franchisees. . . .

6. The franchise agreements also provide that upon termination, the franchisee must stop using all RPC confidential information and trademarks. Pursuant to Article 11.2 of the franchise agreements, Defendants agreed that “[u]pon expiration or termination of this Agreement for any reason, the FRANCHISEE’s right to use the name Pro-Cuts®, the other Marks and the Business System will terminate immediately.”

7. Pursuant to Article 11.4, Defendants agreed that, upon termination or expiration of the Franchise Agreements, they would immediately notify the telephone company or any other applicable local carrier of the termination or expiration of Defendants’ rights to use all telephone numbers and all classified and other directory listings for the Franchisee’s PRO-CUTS Business.

8. Pursuant to the provisions of the franchise agreements, Defendants were given copies of and access to many confidential materials related to PRO-CUTS. Specifically, Defendants have been provided with RPC's operations manuals, pricing information, product knowledge education, marketing strategies and information on upcoming marketing campaigns, and other information that is not publicly available and is kept confidential.

9. Defendants are continuing to operate hair salons in four of their former franchise locations in violation of the post-term covenants not to compete. Defendants further continue to use PRO-CUTS Marks and materials in violation of the franchise agreements.

10. Pursuant to Article 18.3 of the Franchise Agreements, Defendants agreed to “pay all costs and expenses, including attorneys’ fees, actually incurred by [RPC] in enforcing any term, condition or provision of this Agreement or in seeking to enjoin any violation of this Agreement by the FRANCHISEE.”

11. Pursuant to Article 24.1 of the Franchise Agreements, RPC has “the right to petition a Court of competent jurisdiction for the entry of temporary and permanent injunctions and orders” related to:

- The “FRANCHISEE’S improper and unauthorized use of the Marks and the Business System”;
- “[T]he obligations of the FRANCHISEE upon termination or expiration of this [Franchise] Agreement[s]”;
- “[T]he FRANCHISEE’S violation of the provisions of this [Franchise] Agreement[s] relating to confidentiality and covenants not to compete.”

Where RPC prevails on any action brought under Article 24, J&D is required to indemnify RPC for its costs, including attorneys' fees. Under this provision, Defendants further agreed that RPC is entitled to injunctive relief without posting a bond.

12. That any conclusion of law which is deemed a finding of fact is deemed incorporated herein as such.

Based upon the above findings of fact, the Court now makes its:

CONCLUSIONS OF LAW

1. Plaintiff meets the standard for issuance of a preliminary injunction.
2. Plaintiff has a substantial likelihood of succeeding on the merits. Plaintiff has a substantial likelihood of succeeding in showing that Defendants are infringing on the PRO-CUTS Marks by holding over and continuing to use Plaintiff's marks without a license.
3. Plaintiff has a substantial likelihood of succeeding in showing that Defendants entered into an enforceable agreement not to compete with Plaintiff. Through the declaration of Patricia Kessler, Plaintiffs have established that the post-term covenants not to compete protect legitimate business interests such as confidential information and goodwill.
4. Plaintiff has a substantial likelihood of succeeding in showing that the duration of the post-term covenants not to compete is reasonable. Based on Defendants' refusal to return confidential information and Plaintiff's years of experience in franchising, this harm is not speculative.

5. Plaintiff has a substantial likelihood of succeeding in showing that the geographic scope of the post-term covenants not to compete is reasonable.

6. In sum, Plaintiff has a substantial likelihood of succeeding in showing that the post-term covenants not to compete are necessary to protect Plaintiff's good will and confidential information. It is not injurious to the public. And it is no broader than necessary for the protection of Plaintiff's legitimate business interests. Thus, Plaintiff is likely to prevail on the merits.

7. Plaintiff has demonstrated that it will be irreparably harmed by Defendants' actions, particularly in terms of the goodwill in the PRO-CUTS brand, and the potential and inevitable use of their confidential information.

8. Continued operation of Defendants' businesses will irreparably harm Plaintiffs in the following ways:

- Goodwill in the PRO-CUTS brand will be damaged.
- Plaintiffs' confidential information will be used to undermine and unfairly compete with PRO-CUTS franchisees.
- Other franchisees may be emboldened to breach their franchise agreements.

9. The balance of hardship weighs in favor of Plaintiff. As noted above, Plaintiffs will be irreparably damaged if a preliminary injunction does not issue. In contrast, Defendants will only be enjoined from continued breaches of their contractual obligations.

10. Finally, a preliminary injunction is consistent with the strong public policy of protecting parties' right to contract, protecting valid trademarks, and protecting a company's confidential information and customer goodwill.

11. That any finding of fact which is deemed a conclusion of law is incorporated herein as such.

Based upon the above findings of fact and conclusions of law, the Court hereby enters the following:

ORDER

1. Plaintiff RPC Acquisition Corp.'s Amended Motion for Expedited Preliminary Injunction (Doc. No. [17]) is **GRANTED**.

2. Until otherwise ordered by the Court, Defendants J&D World Corp., Tyler Huynh, Nghia Trinh Huynh, and anyone acting in concert with them are preliminarily enjoined from directly or indirectly:

- a. Using Plaintiff's trademarks, including but not limited to Plaintiff's registered trademarks and trade dress;
- b. Operating the five salons subject to the five franchise agreements between the Parties;
- c. Owning, operating, leasing, franchising, conducting, engaging in, or being connected with any person or entity engaged in hairstyling, barber or other business that is in any way competitive or similar to the PRO-CUTS® business conducted by RPC and RPC's franchisees, for a period of two years from today's date and within six miles of:
 - i. The five locations formerly subject to the franchise agreements; and
 - ii. Any RPC PRO-CUTS® franchisee.

- d. Using or retaining the right to use the telephone numbers and listings associated with the five formerly franchised locations operated by Defendants;
 - e. Using or retaining any of Plaintiffs' confidential information, including but not limited to RPC's operation manuals;
 - f. Using or retaining any promotional, advertising, or other materials bearing RPC trademarks or service marks.
3. Defendants are further ordered to immediately:
- a. Return any of Plaintiff's confidential information, including but not limited to its operations manuals;
 - b. Return any promotional, advertising, or other materials bearing RPC's trademarks or services marks;
 - c. De-identify all five former PRO-CUTS franchises operated by Defendants. This includes, but is not limited to: repainting the interior walls with totally different colors, and removing distinctive designs from the walls; removing and replacing fixtures and other décor with items not of the general type and appearance used in PRO-CUTS Businesses; removing all interior and exterior PRO-CUTS signs; immediately discontinuing the use of approved wall décor items and window decals; and refraining from using any names, slogans, or other items which may be confusingly similar to those used only PRO-CUTS businesses;
 - d. Transfer to Plaintiff the telephone numbers and listings formerly used by the PRO-CUTS® franchised locations operated by Defendants.

If the actions listed in this paragraph are not completed and verified within 5 business days, Plaintiff may file a declaration detailing any actions that have not been performed and Defendants shall be required to show cause why a contempt order should not issue.

4. Plaintiff shall be afforded its reasonable attorneys' fees, costs and disbursements in bringing this action. Plaintiff's attorneys are directed to submit a

proposed order and an affidavit of their reasonable attorneys' fees, costs and disbursements in connection with obtaining a specific award of fees, costs and disbursements incurred to date. However, nothing in this Order shall be construed to limit this award to those fees, costs and disbursements incurred solely in connection with Plaintiff's Motion for Preliminary Injunction.

5. By agreement of the parties, no bond is required.

Dated: July 2, 2013

s/Donovan W. Frank
DONOVAN W. FRANK
United States District Judge

