



PUTUSAN

Nomor 135 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

MUHAMMAD ZAINI, S.H. bertempat tinggal di Jalan Sambu, Nomor 1-A, RT 001, RW 001, Kecamatan Ilir Barat 1, Palembang, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada KMS. Muhammad Amin, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum/Law Office KMA & Partners, berkantor di Jalan Tanjung Enim, Nomor 64, Komplek DPRD, Bukit Sangkal-Kalidoni, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

1. **MARTINA**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Gading, Nomor G-1, RT 034, RW 010, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Sukarame, Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yosmar Musianto, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Pengacara pada kantor hukum Yoesmar Musianto, S.H. & Associates, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 September 2015;

2. **ANDREE MUHAMMAD ARBAIN**, bertempat tinggal di Jalan RW Mongensidi Lorong Santun, Nomor 100, RT 026, RW 006, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni, Palembang;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat dan Tergugat II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Halaman 1 dari 12 Hal. Put. Nomor 135 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki usaha Spa dengan nama "Family Spa" yang berlokasi di Hotel Azza "Azza Hotel" alamat Jalan Kapten Anwar sastro Nomor 1296 Palembang;
2. Bahwa SPA "Family Spa" yang Penggugat miliki yang berlokasi di Azza Hotel tersebut Penggugat kelola berdasarkan surat perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan pihak Management Azza Hotel. surat perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan pihak Management Azza Hotel ditandatangani pada tanggal 1 Maret 2013 oleh bapak Tri Satya Adiwijaya selaku General Manager Azza Hotel Bukti P.1;
3. Bahwa Tergugat II (Andree Muhammad Arbain) berdasarkan Perjanjian Kerjasama Tentang Management Pengelolaan Azza Hotel Akta Perjanjian Nomor 28 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat I dan Terggat II pada tanggal 13-06-2013 dihadapan Notaris Fauzie, S.H. adalah berwenang dan sah untuk mengadakan perjanjian kerjasama dengan pihak lain dalam rangka bisnis *plan* sesuai dengan standar operasional Hotel;
4. Bahwa di dalam Surat Perjajnjian Kerja Sama tersebut tanggal 1 Maret 2013 dalam Pasal I ayat (1) ditentukan Pihak Pertama Azza Hotel/Tergugat II menyediakan tempat dari bagian gedung Azza Hotel kepada Pihak Kedua/Penggugat untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan dalam Pasal II ayat (2) ditentukan bahwa Pihak Pertama Azza Hotel berkewajiban menyediakan 4 (empat) ruang kamar yaitu kamar Nomor 210, 211, 212, 215 serta tempat receptionist/kasir untuk kegiatan Spa "Family Spa" kepada Pihak Kedua (Penggugat);
5. Bahwa biaya sewa yang ditentukan dalam Pasal III ayat (1) sebesar R.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk jangka waktu 10 tahun dengan ketentuan dibayar pertahun sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Bahwa biaya sewa seperti tersebut pada butir ke-5 gugatan Penggugat telah dibayar lunas sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Bukti P.2, P.3, P.4, P.5;
7. Bahwa disebabkan sesuatu dan lain hal kerjasama antara Pihak Management Azza Hotel/Tergugat II (Andre Muhammad Arbain) dengan Pemilik Azza Hotel/Tergugat I berakhir/putus dan oleh karenanya Tergugat I meminta Penggugat untuk juga keluar dari Azza Hotel; Penggugat merasa keberatan karena secara hukum Penggugat memiliki perjanjian yang sah dan harus dihormati. Penggugat bersedia untuk keluar dari Azza Hotel dan menghentikan operasional Family Spa dengan syarat Tergugat I harus

Halaman 2 dari 12 Hal. Put. Nomor 135 K/Pdt/2017



mengembalikan sebagian uang sewa yang belum terpakai, akan tetapi Tergugat I tidak mau mengembalikan dengan alasan perjanjian kerjasama tersebut tanpa sepengetahuan Tergugat I;

8. Bahwa Tergugat I melalui kuasa Hukumnya dalam surat somasinya tanggal 8 Juni 2015 menyatakan bahwa perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan pihak Management Azza Hotel/Tergugat II adalah tanpa sepengetahuan pihak pemilik (*owner*) bapak Muhammad Zaini/Tergugat I oleh karenanya meminta kepada Penggugat untuk segera keluar dan angkat kaki dari Azza Hotel, hal ini sangat disayangkan Penggugat sebab seolah-olah Tergugat I punya kekuasaan untuk menyatakan "perjanjian kerja sama" yang dibuat secara sah menurut hukum tersebut adalah tidak berharga sama sekali dan mendahului proses pengadilan. Bukti P.6, P.7;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 11 Juni 2015 (hari Sabtu malam) setelah jam operasional Family Spa tutup, Tergugat I mengosongkan barang-barang mebel dan menutup paksa Family Spa milik Penggugat tanpa musyawarah dan pemberitahuan kepada Penggugat. Atas tindakan sewenang-wenang Tergugat I tersebut Penggugat mengirimkan surat pada Pimpinan Management Azza Hotel yang dijawab secara lisan bahwa mereka tidak dapat bertindak apapun karena yang melakukan penutupan paksa dan pengosongan adalah atas perintah Tergugat I selaku Pemilik Hotel. Bukti P.8, P.9;
10. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I jelas merupakan tindakan yang tidak dapat Penggugat terima secara hukum maupun etika, tindakan pemutusan/pembatalan perjanjian tersebut yang dilakukan sepihak adalah tindakan sewenang-wenang yang mencederai azas hukum kontrak/perjanjian, etika bisnis apalagi Tergugat I adalah seseorang yang berprofesi sebagai Notaris seharusnya dapat menghormati suatu perjanjian yang dibuat sah secara hukum bukan dengan cara melecehkan perjanjian tersebut dan dengan arogan menutup paksa usaha Family Spa milik Penggugat. Tindakan Tergugat I jelas merupakan cedera janji/wanprestasi yang telah mengakibatkan kerugian materil dan immateril pada diri Penggugat;
11. Kerugian Materil:
Uang sewa yang telah Penggugat lunasi untuk periode 4 tahun yaitu 4 x Rp100.000.000,00=Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
Uang pendapatan Family Spa setiap bulan dengan perhitungan rata-rata setiap hari Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sehingga pendapatan perbulan



Rp2.000.000,00 x 30 hari= Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Uang pendapatan Family Spa setiap tahun dengan perhitungan rata-rata setiap bulan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sehingga pendapatan pertahun Rp60.000.000,00 x 12 bulan = Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Sehingga total kerugian materil yaitu:

Uang sewa yang telah dibayar untuk periode 2 (dua) tahun tersisa= Rp200.000.000,00 Uang pendapatan Family Spa untuk 2 (dua) tahun tersisa Rp720.000.000,00 x 2 tahun = Rp1.440.000.000,00 total kerugian materil = Rp200.000.000,00 + Rp1.440.000.000,00 = Rp1.640.000.000,00 (satu miliar enam ratus empat puluh juta rupiah);

Kerugian Immateril;

Berupa kerugian nama baik kepada banyak relasi dan rekan bisnis dan berkurangnya kepercayaan rekan dan relasi bisnis, serta terganggunya pikiran dan rasa tidak nyaman akibat perbuatan Tergugat yaitu sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Jadi total jumlah kerugian materil dan immateril yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp1.640.000.000,00 (satu miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) ditambah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) sama dengan Rp4.640.000.000,00 (empat miliar enam ratus empat puluh juta rupiah);

12. Bahwa oleh karena itu Penggugat memohon agar perkara ini dapat segera diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku, untuk itulah Penggugat mengajukan gugatan ini kepengadilan agar kiranya tindakan Tergugat I yang telah memutuskan/membatalkan secara sepihak kontrak/perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan pihak management Azza Hotel/Tergugat II dinyatakan menurut hukum adalah perbuatan cidera janji/wanprestasi yang telah mengakibatkan kerugian materil dan immateril terhadap Penggugat dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti segala kerugian materil dan immateril yang timbul akibat perbuatan Para Tergugat sesuai dengan hukum yang berlaku dan penggugat mendapatkan keadilan menurut hukum;

13. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan serta menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan sesuai dengan hukum yang berlaku maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap gedung Azza Hotel beserta segala isinya milik Tergugat I yang beralamat di jalan Kapten Anwar Sastro Nomor 1296 Palembang serta rumah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang beralamat di Jalan RW Monginsidi, Lorong Santun, Nomor 100, RT 026, RW 006, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni, Palembang;

14. Bahwa oleh karena gugatan ini telah cukup bukti yang sempurna yang tidak dapat disangkal kebenarannya maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
15. Bahwa agar supaya Para Tergugat tidak menunda-nunda dengan berbagai alasan untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakannya putusan ini;
16. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap Penggugat maka mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tindakan Tergugat I yang melakukan pengosongan paksa terhadap ruangan kamar Nomor 210, 211, 212, 215 dan tempat resepsionis/kasir yang disewa Penggugat dengan pihak Management Azza Hotel/Tergugat II serta pengosongan paksa usaha Family Spa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I;
4. Menyatakan menurut hukum tidak sah dan bertentangan dengan hukum tindakan pemutusan/pembatalan Perjanjian Kerja Sama yang telah ditandatangani tanggal 1 Maret 2013 antara Penggugat dengan pihak Management Azza Hotel/Tergugat II serta pengosongan paksa usaha Family Spa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengganti segala kerugian Penggugat yang timbul akibat perbuatannya yaitu:
Kerugian Materiil:

Halaman 5 dari 12 Hal. Put. Nomor 135 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang sewa yang telah dibayar untuk periode 2 (dua) tahun tersisa =Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Uang pendapatan Family Spa untuk 2 (dua) tahun tersisa Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) x 2 (dua) tahun =Rp1.440.000.000,00 (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah), total kerugian materiil = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) + Rp1.440.000.000,00 (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah) = Rp1.640.000.000,00 (satu miliar enam ratus empat puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Berupa kerugian nama baik

Kepada banyak relasi dan rekan bisnis dan berkurangnya kepercayaan rekan dan relasi bisnis, serta terganggunya pikiran dan rasa tidak nyaman akibat perbuatan Tergugat yaitu sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Jadi total jumlah kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng adalah sebesar Rp1.640.000.000,00 (satu miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) ditambah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) sama dengan Rp4.640.000.000,00 (empat miliar enam ratus empat puluh juta rupiah);

6. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang terhadap gedung Azza Hotel milik Tergugat I beserta segala isinya yang beralamat di jalan Kapten Anwar Sastro Nomor 1296 Palembang dan rumah milik Tergugat II yang beralamat di Jalan RW Monginsidi, Lorong Santun, Nomor 100, RT 026, RW 006, Kelurahan Kalidoni, Kecamatan Kalidoni, Palembang;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 12 Hal. Put. Nomor 135 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptie plurium litis consortium*);

Di dalam dalil gugatan Penggugat angka 2 jelas disebutkan bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat dikarenakan adanya ingkar janji/wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Kerja Sama tertanggal 1 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tri Satya Adiwijaya, selaku General Manager Azza Hotel. Sementara Penggugat di dalam gugatan *a quo* tidak mendudukan General Manager Azza Hotel tersebut sebagai salah satu Tergugat;

Dengan tidak dijadikannya General Manager Azza Hotel, Tri Satya Adiwijaya, sebagai salah satu Tergugat berakibat gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga secara hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

- Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Penggugat didalam gugatannya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat berkenaan dengan adanya ingkar janji/wanprestasi Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat didalam perjanjian kerjasama untuk membuka usaha Spa di Azza Hotel;

Bagaimana mungkin Penggugat mengatakan Tergugat I ingkar janji/wanprestasi, bila antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah mengadakan perjanjian kerjasama sama dalam bentuk apapun. Oleh karena itu dalil gugatan Penggugat tersebut tidak benar dan dengan demikian patutlah dikatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 138/Pdt.G/2015/PN.Plg., tanggal 1 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Kerjasama tertanggal 1 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tri Satya Adiwijaya selaku General Manager Hotel Azza;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi atau cedera janji;

Halaman 7 dari 12 Hal. Put. Nomor 135 K/Pdt/2017



4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa uang kepada Penggugat sebesar Rp344.000.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta upiah) dengan rincian:
 - Uang sewa yang telah dibayar selama 2 (dua) tahun Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Hilangnya keuntungan yang didapat selama 2 (dua) tahun Rp144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini sebesar Rp591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas permohonan Tergugat I, putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 68/Pdt/2016/PT.Plg., tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 25 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada 6 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 138/Pdt.G/2015/PN.Plg. *juncto* Kasasi Nomor 36/Srt.Pdt/2016/PN.Plg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 15 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding I pada tanggal 4 Oktober 2016;
- Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 20 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 17 Oktober 2016 sedangkan Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II tidak mengajukan tanggapan memori kasasi sampai dengan waktu yang ditentukan sesuai dengan Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Kasasi dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 138/Pdt.G/2015/PN.Plg. *juncto* Reg.Kasasi Nomor 36/Srt.Pdt/2016/PN.Plg., tanggal 9 November 2016;

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 Para Pemohon dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti*, putusan Majelis Hakim peradilan tingkat pertama dan tingkat banding, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1340 KUH Perdata padahal sebenarnya gugatan Penggugat salah menarik pihak yang digugat (*error in persona*);

Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang dalam pertimbangan hukumnya, pada intinya menyatakan bahwa suatu perjanjian kerja sama, sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka yang menandatangani;

Bahwa Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan:

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya . Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”;

Termohon Kasasi/Penggugat menjadikan Pemohon Kasasi/Tergugat I sebagai pihak Tergugat padahal Pemohon Kasasi tidak membuat dan tidak terlibat dalam perjanjian kerjasama serta tidak ikut menandatangani perjanjian kerjasama;

Sebagaimana tersebut di dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 25 Februari 2013 dan 1 Maret 2013, untuk membuka kegiatan Spa di Hotel Azza dibuat dan ditandatangani oleh Tri Satya Adiwijaya selaku General Manager Azza Hotel dan Martina (Termohon Kasasi/Penggugat). Kalaupun Tri Satya Adiwidjaya menyebutkan General Manager Azza Hotel, tetapi karena ia tidak mendapat kuasa untuk melakukan kerjasama dan tidak mendapatkan persetujuan dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, selaku pemilik hotel, untuk melakukan kerjasama dengan Termohon Kasasi/Penggugat. Secara hukum tindakan Tri Satya Adiwijaya dalam membuat perjanjian kerjasama dengan Termohon Kasasi/Penggugat sebagai tindakan pribadi sehingga menjadi tanggung jawabnya sendiri;

2. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding, dalam putusan pada halaman 16, yang langsung menyetujui dan menjadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tanpa memberikan pertimbangan



hukum apapun adalah tidak tepat dan tidak benar menurut hukum. Hal ini dikarenakan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tidak lengkap dalam memberikan pertimbangan hukum;

Sebagaimana yang disebutkan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI, yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1972;
- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1992 K/Pdt/2000;

Dari ketiga putusan Mahkamah Agung RI tersebut memberikan pertimbangan hukum, yang pada intinya adalah putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan kasasi dan putusan *Judex Facti* demikian harus dibatalkan, atau dengan kata lain, putusan *Judex Facti* harus dibatalkan jike *Judex Facti* tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);

Tersebut di dalam Surat Perjanjian Kerjasama (Bukti P.1), yang menyebutkan 2 tanggal yaitu 25 Februari 2013 dan 1 Maret 2013, dibuat dan ditandatangani oleh 2 (dua) orang yaitu oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan Tri Satya Adiwidjaya, selaku General Manager Hotel AZZA yang telah bertindak atas nama pribadi. Jadi seharusnya General Manager hotel yang dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, bukan Pemohon Kasasi;

Hal lain yang tidak dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) oleh *Judex Facti* adalah tentang pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagai pelaksanaan dari perjanjian kerjasama masuk ke rekening pribadi Tergugat II bukan ke rekening Hotel Azza atau ke rekening Pemohon Kasasi. Hal ini seharusnya dipertimbangkan oleh *Judex Facti* karena sangat relevan dengan gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat;

Dengan alasan-alasan/keberatan Pemohon Kasasi tersebut di atas, berdasarkan Ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 dan perubahan kedua dengan Undang Undang RI Nomor 3 Tahun 2009, putusan Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara *a quo* patut dibatalkan di tingkat kasasi;

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

Bahwa terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang yang



menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Palembang telah tepat dan benar;

Bahwa perjanjian sewa menyewa kamar antara Penggugat dengan Tri Satya Adiwijaya selaku General Manager Azza Hotel tanggal 1 Maret 2013 adalah sah karena Tri Satya Adiwijaya telah bertindak selaku pihak Manajemen Hotel Azza sehingga tindakan Tergugat I selaku pemilik hotel yang pada tanggal 11 Mei 2015 telah menutup secara paksa *Family Spa* milik Penggugat sedangkan masa sewa masih belum berakhir adalah tindakan wanprestasi;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MUHAMMAD ZAINI, S.H. 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 **MUHAMMAD ZAINI, S.H.** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/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 Rabu tanggal 29 Maret 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Pandji Widagdo, S.H., M. Hum. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota
Ttd./H. Panji Widagdo, S.H. M.H.
Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00+</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003