



P U T U S A N

No. 735 K/PDT/2010

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

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

**H.M. WILLY SUGANDA GERMANIA, DIREKTUR UTAMA PT. ANGGREK GOLDEN HOTEL**, bertempat tinggal di Jalan RE. Martadinata No. 15 Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Razi Faisal, S.H dkk, Advokat, berkantor di Jalan Gorda No. 7, Lubang Buaya Jakarta Timur 13810 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2008 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**HARRY SATRIO dalam kedudukannya sebagai Direktur PT. HOTEL BUMIKARSA**, bertempat tinggal di PT. Hotel Bumikarsa, Komplek Bidakara, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kav. 71-73, Jakarta Selatan 12870 ;

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 Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan kerjasama pengelolaan Hotel milik Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan antara Hotel Anggrek dengan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tentang Pengelolaan Hotel Anggrek No. 001/SPK-Dir.HBB/XXII/2004 (yang selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kerjasama") yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 16 Desember 2004 ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan (2), Perjanjian Kerjasama tersebut, Objeknya adalah jasa pengelolaan hotel (Jasa Manajemen untuk pengoperasian hotel yang meliputi penyediaan kamar untuk menginap serta pelayanan jasa lainnya yang lazim dalam usaha perhotelan) dari Penggugat



dan hotel (tanah dan bangunan dikenal sebagai Hotel Anggrek dan sarana penunjangnya yang terletak di Jalan RE. Martadinata No. 15 Bandung dari Tergugat ;

Bahwa berdasarkan Pasal 14, Perjanjian Kerjasama, Penggugat mendapatkan Remunerasi atau Fee atas jasa pengelolaan yang diberikannya, yakni Basic Management Fee (BMF) dan Incentive Management Fee (IMF) ;

Bahwa apabila pengelolaan Hotel Tergugat mengalami keuntungan atau kerugian dalam penjualannya, Penggugat mendapat BMF yang tetap (fixed) sebesar 2% dari Total Revenue (Pendapatan Kotor) ;

Bahwa apabila pengelolaan Hotel Tergugat mengalami keuntungan kotor atau laba kotor dari total penjualannya lebih dari 20%, maka Penggugat akan mendapatkan insentif atau IMF sesuai dengan prosentase laba kotor dari penjualannya ;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1), Perjanjian Kerjasama, Tergugat yang menyediakan kebutuhan dana modal kerja, bukan Penggugat sebagai pihak yang menawarkan Jasa Pengelolaan Hotel ;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2), Perjanjian Kerjasama, apabila Tergugat tidak dapat menyediakan Modal Kerja sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), maka Penggugat akan memberikan Modal Kerja, yang selanjutnya akan disebut sebagai Modal Kerja Semi Permanen, dengan jumlah maksimum Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang akan dikembalikan kepada Penggugat secara bertahap berikut Bagi Hasil Modal Kerja Semi Permanen ;

Bahwa Penggugat wajib mengembalikan Modal Kerja Semi Permanen (MKSP) selambat-lambatnya 3 tahun setelah dana dari Penggugat dicairkan atau dana Penggugat telah mentransfernya kepada Tergugat ;

Bahwa Modal Kerja apapun namanya, apabila Perjanjian mengatur bahwa Tergugat memiliki Kewajiban untuk mengembalikannya kepada Penggugat, maka Tergugat telah memiliki Hutang untuk mengembalikan Modal Kerja tersebut ;

Bahwa MKSP adalah kewajiban Tergugat untuk mengembalikan dana Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama yang mengikat para pihak, karenanya dana MKSP tersebut bukan dana investasi Penggugat yang beresiko, akan tetapi dana pinjaman yang akan dikembalikan dan menjadi hutang Tergugat ;

Bahwa Bagi Hasil dari Modal Kerja Semi Permanen (MKSP) ini baru dikatakan beresiko, karena pembagiannya tergantung dari keuntungan yang



didapat atas penjualannya dikurangi operasional yang dikeluarkan oleh PT. Anggrek Golden Bidakara saat itu ;

Bahwa ternyata Tergugat tidak dapat menyediakan Modal Kerja yang disepakati, dan sesuai dengan Perjanjian Kerjasama, karenanya Penggugat akan menyediakan Modal Kerja Semi Permanen dengan mentransfer dana sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat ;

Bahwa Penggugat telah mentransfer dananya sebagai Modal Kerja Semi Permanen dengan RTGS ke dalam akun/rekening Tergugat dengan No. 10.00651.503.17 tersebut di atas melalui Bank Bukopin tanggal 7 Februari 2005 ;

Bahwa dengan demikian Tergugat memiliki kewajiban yang tetap untuk memberikan fee tetap per bulannya atau BMF dan mengembalikan dana MKSP yang tetap yang disepakati menjadi hutangnya kepada Penggugat, terlepas dari Hotel Anggrek akan mengalami keuntungan atau kerugian ;

Bahwa Penggugat memiliki 4 (empat) struktur tagihan dalam Perjanjian Kerjasama atas Pengelolaan Jasa Hotel milik Tergugat, yakni tagihan BMF, IMF, MKSAP dan Bagi Hasil MKSAP ;

Berdasarkan lampiran yang tercantum di dalam Perjanjian Kerjasama, tentang jadwal angsuran Modal Kerja Semi Permanen Anggrek Golden Hotel yang ditandatangani & disetujui oleh Bapak H.M. Willy S. Germania bahwa jumlah Modal Kerja Semi Permanen (MKSP) yang diberikan sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan system bagi hasil 9% dicicil sebesar Rp. 15.899.866,00 selama 36 bulan (Februari 2005 s/d Januari 2008) sehingga total MKSP + bagi hasil seluruhnya sebesar Rp. 572.395.188,00 ;

Bahwa berdasarkan Pembayaran Manajemen Fee dan Angsuran MKSP (Modal Kerja Semi Permanen) antara pihak klien kami dengan PT. Hotel Anggrek telah dilakukan lagi oleh Hotel Anggrek, baik itu pembayaran Management Fee dan Angsuran MKSP tidak lagi dilakukan oleh Hotel Anggrek antara lain Management Fee sejak Oktober 2005 dan MKSP (Modal Kerja Semi Permanen) sejak Nopember 2005 ;

Bahwa Penggugat telah mengingatkan kepada Tergugat dengan mengirimkan surat penagihan kepada PT. Hotel Anggrek tentang masalah pembayaran yang belum dipenuhi sebagai berikut :

- a. Surat No. 013/Wkl.Dir-HBB/I/2006 tertanggal 20 Januari 2006 ;
- b. Surat No. 031/Dir-HBB/II/2006 tertanggal 20 Februari 2006 ;
- c. Surat No. 059/Dir-HBB/IV/2006 tertanggal 13 April 2006 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Surat No. 075/Dir-HBB/VI/2006 tertanggal 1 Juni 2006 ;
- e. Surat No. 099/Dir-HBB/VII/2006 tertanggal 18 Juli 2006 ;

Bahwa ternyata Tergugat mengambil alih pengelolaan secara sepihak dan memutuskan hubungan kerjasama pengelolaan melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. 01/08/HA/2006 tertanggal 6 Agustus 2006 Bapak Willy, pemilik Hotel Anggrek mengambil alih semua tanggung jawab pengelolaan Hotel Anggrek dan menonaktifkan Sdr. Bambang selaku GM Hotel Anggrek dengan alasan tidak dapat bekerja sama ;
- b. Surat No. 114/Dir.HBB/VIII/2006 tertanggal 4 Agustus 2006 PT. Hotel Bumikarsa Bidakara mengeluarkan surat balasan tentang keberatannya jika menonaktifkan Sdr. Bambang karena selama ini GM Hotel Anggrek hanya memegang kendali operasional, mulai dari pemasaran, penjualan dan pemberian pelayanan kepada tamu sedangkan kendali keuangan tetap berada di tangan Bapak Willy sejak awal terjalannya kerjasama ;
- c. Surat No. 02/08/HA/2006 tertanggal 25 Agustus 2006, Bapak Willy-pemilik Hotel Anggrek tentang pemutusan hubungan kerjasama pengelolaan per tanggal 1 Desember 2006 ;
- d. Surat No. 133/Dir.HBB/VIII/2006 tertanggal 29 Agustus 2006, PT. Hotel Bumikarsa Bidakara membalas surat yang akhirnya isinya menerima keputusan pemilik Hotel Anggrek ;

Bahwa dalam Pasal 15 ayat (2), Perjanjian Kerjasama, Penggugat dan Tergugat dapat bersepakat untuk menghentikan Perjanjian Kerjasama sebelum jangka waktu berakhir sebagai berikut :

- a. Setelah para pihak mencapai Kesepakatan Penghentian Perjanjian Sebelum Waktunya, maka Perjanjian Kerjasama akan batal setelah tiga bulan kemudian dari tanggal kesepakatan tersebut ;
- b. Kesepakatan akan memuat cara, tempat dan waktu serah terima hotel beserta peralatannya dari Penggugat kepada Tergugat yang dituangkan dalam suatu Berita Acara ;

Bahwa sesuai dengan Surat No. 133/Dir.HBB/VIII/2006 tertanggal 29 Agustus 2006, maka klien kami mengirim Surat No. 134/Dir.HBB/VIII/2006 kepada ibu Dinie Kosdiana General Manager Hotel Permata Bidakara Bandung untuk membicarakan para pihak guna penyelesaian masalah pemutusan hubungan kerjasama ini serta mengatur tata cara serah terima dengan Berita Acara serah terima dibantu oleh Sdr. Bambang Pracikno selaku general manager Hotel Anggrek Golden serta melakukan upaya-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum bila diperlukan maka dilakukan serah terima pengelolaan dilakukan hal sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 4 September 2006 pertemuan dilakukan antara Sdri. Dinie K-Wakil PT. Hotel Bumikarsa, Bambang P-GM, Tia S-Chief Accounting, Erna-Sekretaris, dengan Bapak Willy G-Pemilik Hotel Anggrek untuk mencapai Kesepakatan Penghentian Perjanjian Sebelum Waktunya yang dituangkan dalam Risalah Pertemuan PT. Hotel Anggrek dan PT. Hotel Bumikarsa yang berisikan tentang tindak lanjut selama masa transisi, dimana akan dilaksanakan penyelesaian administrasi yang menjadi tanggung jawab Bidakara s/d 31 Agustus baik dari operasional maupun keuangan. Adapun GM akan tetap bertugas untuk menyelesaikan semua laporan-laporan pertanggung jawaban yang akan dijadikan sebagai lampiran didalam Berita Acara Serah Terima tanggal 1 Desember 2006 ;
- b. Pada tanggal 11 September 2006, H.M. Willy Suganda Germania-pemilik Hotel Anggrek telah membuat surat pernyataan hutangnya, antara lain Hutang MKSP Rp. 374.371.000,00 Hutang bunga MKSP yang jatuh tempo Rp. 21.668.909,00 Hutang Remunerasi Rp. 54.137.848,00 dan Hutang Rata-Rata Remunerasi Rp. 70.617.813,00 yang total hutang seluruhnya menjadi Rp. 520.742.230,00 ;
- c. Pada tanggal 29 November 2006 melalui Surat No. 209/Dir.HBB/XI/2006, PT. Hotel Bumikarsa Bidakara membuat undangan untuk serah terima pengelolaan dan asset tanggal 1 Desember 2006 ;
- d. Dibuat Berita Acara serah terima pengelolaan yang ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak tertanggal 1 Desember 2006 beserta lampiran keterangan total hutang sebesar Rp. 520.742.230,00 ditandatangani oleh Bapak Willy di atas materai 6000 ;

Bahwa para pihak telah memenuhi seluruh unsur-unsur Kesepakatan Penghentian Perjanjian Sebelum Waktunya, karenanya Perjanjian Kerjasama sudah tidak berlaku sejak tanggal 1 Desember 2006, akan tetapi Berita Acara tertanggal 1 Desember 2006 menjadi Perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat ;

Bahwa setelah dilakukannya pertemuan beberapa kali sebagaimana yang tercantum didalam penjelasan di atas, maka hutang PT. Hotel Anggrek Golden yang telah disetujui pada saat serah terima adalah sebesar Rp. 520.742.232,00 ;

Bahwa PT. Anggrek Golden melakukan itikad baik dengan mengangsur hutangnya bulan Januari & Februari 2007 masing-masing



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernilai Rp. 28.930.124,00 sehingga sisa hutangnya belum terbayar dengan rincian sebagai berikut :

- MKSP yang belum dibayarkan sebesar	Rp. 315.133.330,00
- Bagi hasil MKSP sebesar	Rp. 21.668.909,00
- Management Fee (MF) sebesar	Rp. 55.461.932,00
- Numerasi rata-rata dari MF sebesar	Rp. 70.617.813,00
Total Hutang sebesar	Rp. 462.881.984,00

Bahwa PT. Anggrek Golden menghentikan pembayaran kewajiban yang telah ditandatangani dengan alasan akan memeriksa keuangan Hotel Anggrek saat dikelola oleh PT. Hotel Bumikarsa Bidakara, melalui KAP Mohammad Zain dan pada tanggal 7 Maret 2007 melalui Surat No. 06/DIR/2007, PT. Anggrek Golden meminta data-data Hotel Anggrek tahun 2004-2005-2006 ke PT. Hotel Bumikarsa Bidakara untuk disampaikan ke auditor Bapak Mohammad Zain ;

Bahwa Perjanjian Kerjasama menjadi pegangan oleh Penggugat dan Tergugat saat Perjanjian Kerjasama tersebut masih berlaku, bukan saat Perjanjian Kerjasama tersebut telah berhenti karena Kesepakatan Penggugat dan Tergugat Untuk Mengakhiri Sebelum Waktunya :

- Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1), Perjanjian Kerjasama tentang Laporan Berkala, bahwa Penggugat telah membuat dan menyerahkan Laporan Keuangan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kerjasama ;
- Bahwa Pasal 6 ayat (2), Perjanjian Kerjasama menyebutkan: "Pihak Kedua harus menyerahkan Laporan Akhir Tahun (Neraca dan Laba-Rugi) serta lainnya yang diperlukan, yang harus diaudit oleh Akuntan Publik Terdaftar. Pihak Kedua harus memberikan dukungan sepenuhnya guna terlaksananya audit tersebut" ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan di atas Penggugat telah melakukan kewajibannya menyerahkan Laporan Akhir Tahun, sementara audit dengan Akuntan Publik Terdaftar dilakukan oleh Tergugat, dan Penggugat akan memberikan dukungan sepenuhnya guna terlaksana audit Akuntan Publik ;
- Bahwa Pasal 6 ayat (3), Perjanjian Kerjasama menyebutkan: "Pihak Pertama Menunjuk Akuntan Publik Terdaftar yang akan melaksanakan audit atas laporan keuangan hotel. Biaya-biaya sehubungan dengan laporan audit tersebut dibebankan pada biaya operasi hotel" ;
- Bahwa kenyataannya, Tergugat Tidak Pernah Menunjuk Akuntan Publik Terdaftar untuk mengaudit Laporan Keuangan dalam tenggang waktu 3

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 735 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan dari 1 September 2006 sampai dengan 1 Desember 2006 saat Perjanjian Kerjasama Masih Berlaku ;

Bahwa seluruh pasal-pasal Perjanjian Kerjasama tersebut di atas Berlaku Apabila Penggugat dan Tergugat masih memiliki Hak dan Kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama yang disepakati Penggugat dan Tergugat ;

Bahwa audit yang dilakukan Tergugat dengan menunjuk Akuntan Publik Setelah Penghentian Perjanjian Kerjasama Sebelum Waktunya, yang direalisasikan dengan Berita Acara serah terima tertanggal 1 Desember 2006 Tidak Mengikat Penggugat ;

Bahwa setelah Berita Acara serah terima tertanggal 1 Desember 2006, segala tanggung jawab dokumen-dokumen menjadi tanggung jawab Tergugat, karena Tergugat dapat beragumentasi apapun atas Laporan Keuangan yang diserahkan oleh Penggugat dan Tergugat dapat melakukan penghilangan data-data dan informasi, dan Tergugat selanjutnya dapat melempar tanggung jawab kepada Penggugat ;

Bahwa Berita Acara Rapat Hotel Anggrek Bandung yang ditandatangani pada tanggal 1 Desember 2006 antara Dr. H. Willy Germania dan Harry Satrio, S.E adalah suatu kesepakatan yang mengikat para pihak, karenanya hak dan kewajiban yang terdapat dalam kesepakatan tersebut harus dilaksanakan tanpa kecuali dan PT. Anggrek Golden tidak dapat menghentikan pembayaran yang disepakati bersama secara sepihak dengan alasan pemeriksaan keuangan oleh Akuntan Publik yang ditunjuk Tergugat ataupun alasan apapun ;

Bahwa Tergugat telah menghentikan angsuran pembayaran hutangnya dari bulan Maret 2007 sampai dengan saat ini, sehingga terbukti secara meyakinkan Tergugat telah Ingkar Janji sesuai dengan Berita Acara tertanggal 1 Desember 2006 yang telah disepakati bersama ;

Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama dalam Berita Acara Rapat Hotel Anggrek Bandung tanggal 1 Desember 2006 tersebut, pemilik Hotel Anggrek Bandung telah melakukan kelalaian pembayaran selama 7 (tujuh) bulan dari bulan Maret sampai dengan gugatan ini dibuat sebesar Rp. 48.602.608,00 (7 x 1,5% x Rp. 462.881.984,00) ;

Bahwa Penggugat telah melakukan beberapa kali somasi kepada Tergugat, akan tetapi jawaban yang diberikan melalui kuasa hukumnya menemui jalan buntu, karena jawaban Tergugat tidak mengikuti ketentuan dalam perjanjian yang berlaku ;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 735 K/PDT/2010



Bahwa karenanya Penggugat mengajukan gugatan perkara wanprestasi di Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung Jalan RE Martadinata No. 74 Bandung, Jawa Barat sesuai dengan domisili Tergugat ;

Bahwa Tergugat telah membuat Penggugat mengeluarkan biaya pengacara, biaya perkara dan biaya lainnya sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk memaksa Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat ;

Bahwa dari hal-hal yang telah kami uraikan diatas, klien kami mengalami kerugian materiil sebanyak Rp. 511.484.592,00 (lima ratus sebelas juta empat ratus delapan puluh empat ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) ditambah dengan biaya-biaya perkara yang ditanggung oleh PT. Hotel Bumikarsa Bidakara, karena Hotel Anggrek tidak kooperatif dalam melakukan pembayarannya sebanyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga seluruhnya kerugian yang dialami oleh klien kami sebesar Rp. 611.484.592,00 (enam ratus sebelas juta empat ratus delapan puluh empat ribu lima ratus sembilan puluh dua rupiah) ;

Bahwa untuk memberikan kepastian hukum serta menjamin efektivitas gugatan bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak menjadi nihil diperlukan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap harta kekayaan Tergugat, baik yang bergerak maupun tidak bergerak sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan Hotel Anggrek di Jalan RE. Martadinata No. 15 Bandung, Jawa Barat ;
- Seluruh tanah dan gedung, serta harta benda lainnya milik Tergugat ;

Bahwa untuk menjaga kepentingan Penggugat lagi, agar Tergugat tidak lalai membayar ganti rugi kepada Penggugat, maka keputusan yang serta merta dapat dijalankan adalah perlu ;

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

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Risalah Pertemuan PT. Anggrek Golden Hotel dan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 4 September 2006 adalah Berita Acara yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat untuk menghentikan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara PT.



Anggrek Golden Hotel dengan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 16 Desember 2004 sebelum waktunya ;

4. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara PT. Anggrek Golden Hotel dengan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 16 Desember 2004 sudah tidak berlaku lagi sejak 1 Desember 2006 ;
5. Menyatakan sah menurut hukum Berita Acara Hotel Anggrek Bandung tertanggal 1 Desember 2006 dan Berita Acara No. BA/XI/2006 tentang Serah Terima Pengelolaan Hotel Anggrek Golden dari PT. Hotel Bumikarsa Bidakara kepada PT. Anggrek Golden Hotel ;
6. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kewajiban apapun juga untuk memberikan dukungan terhadap Audit Akuntan Publik yang ditunjuk Tergugat setelah Serah Terima Pengelolaan Hotel Anggrek Golden dari PT. Hotel Bumikarsa Bidakara kepada PT. Anggrek Golden Hotel tertanggal 1 Desember 2006 ;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, yakni tidak melakukan pembayaran hutangnya berdasarkan Berita Acara Rapat Hotel Anggrek Bandung kepada Penggugat yang seyogyanya dilakukan sejak bulan Maret 2007 ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya sebesar Rp. 462.881.984,00 (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh empat rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar denda 1,5% (satu koma lima persen) dari sisa hutang untuk setiap bulannya, yang dihitung dari bulan Maret sampai Tergugat melunasi seluruh utangnya kepada Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian atas biaya perkara yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap hari ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap harta kekayaan Penggugat ;
13. Menghukum Tergugat dengan menyatakan keputusan ini segera dapat dijalankan dengan serta merta walau ada verzet, banding, atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini ;



Subsidaire :

Seandainya Majelis berpendapat lain, Penggugat mohon terhadap gugatan ini diberikan keputusan yang ditimbang cukup adil untuk Penggugat (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Eksepsi Peremptoria : Perjanjian Kerjasama Telah Dibatalkan

Bahwa Penggugat mendalilkan gugatannya, berdasarkan ketentuan-ketentuan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara Hotel Anggrek dengan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tentang Pengelolaan Hotel Anggrek No. 001/SPK-Dir.HBB/XXII/2004 pada tanggal 16 Desember 2004 padahal berdasarkan surat keputusan No. 02/08/HA/2006 tertanggal 25 Agustus 2006, perjanjian termaksud telah diputus hubungan kerjasama/dibatalkan, dengan demikian perjanjian yang dijadikan dasar gugatan Penggugat nyata-nyata telah batal, dengan demikian perjanjian yang dijadikan dasar gugatan Penggugat nyata-nyata telah batal dan demikian tidak mempunyai kekuatan hukum, bahwa menurut Prof. CW Star Busman, didalam bukunya Hoofstukken van Burgelijke Rechtsvordering, gugatan Penggugat haruslah ditolak tanpa perlu memeriksa pokok perkaranya ;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat premature oleh karena berdasarkan Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel Anggrek Golden belum dilaksanakan audit oleh Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk Tergugat, tidak ada alasan Penggugat untuk meminta hak sebelum dipenuhi kewajibannya, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak ;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel Anggrek Golden, ayat (1) dan (2) dimana Tergugat berkewajiban menyerahkan laporan keuangan berikut data-data pendukung yang seharusnya dibuat oleh Penggugat dan diserahkan kepada Tergugat berdasarkan Pasal 3 menunjuk Akuntan Publik untuk diaudit oleh Auditor dari akuntan publik yang telah ditunjuk yaitu Kantor Akuntan Publik Dr. H. Mohammad Zain & Rekan sampai sekarang tidak direalisasikan oleh Penggugat, dengan demikian Penggugat telah wanprestasi oleh karenanya gugatan gugur atau ditolak ;

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) :

Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama pengelolaan dan berita acara, dengan demikian gugatan berdasar karena berita acara penyerahan pengelolaan hotel sudah termasuk dalam bagian perjanjian kerjasama pengelolaan hotel yang dibatalkan, sehingga dasar



hukum gugatan Penggugat menjadi tidak jelas mengandung anasir kabur (obscuur libel) karenanya patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk awal kontrak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan penawaran pengelolaan hotel PT. Anggrek Golden Hotel ("selanjutnya disebut Hotel") untuk selama 10 tahun dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dan kembali Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan penawaran untuk pengelolaan hotel selama 5 tahun dan itupun ditolak oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menawarkan kerjasama pengelolaan hotel yang dicoba dulu selama 3 tahun dimulai tahun 2005 s/d 2006 ;
2. Bahwa setelah Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel disepakati, tugas Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel termaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel berbunyi, Pihak Pertama memberi wewenang penuh kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan Pengelolaan Hotel guna memperoleh penghasilan bagi Pihak Pertama sesuai dengan kriteria yang telah disepakati” ;
3. Bahwa pada awal Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel, Tergugat Rekonvensi menyettor modal kerja sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kenyataannya Tergugat Rekonvensi tidak pernah memasukkan modal kerja tersebut ;
4. Bahwa pada awal Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi percaya akan kredibilitas dan reputasi dari PT. Hotel Bumikarsa Bidakara sehingga Penggugat Rekonvensi tidak ragu-ragu menyerahkan pengelolaan, karena Hotel Anggrek selama ini berjalan dengan baik tanpa masalah ;
5. Namun setelah manajemen diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pengelolaan berjalan mulai kelihatan itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memajukan hotel, dimana dalam pengelolaan hotel, baik pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajiban berupa membuat Laporan Keuangan (Neraca Rugi-Laba) dan data-data pendukung lainnya



dengan demikian jelas Tergugat Rekonpensi melanggar kesepakatan dalam perjanjian ;

6. Bahwa selain itu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi diakhir 1 Desember 2005 dan 1 Desember 2006 tidak memberikan laporan hasil operasional Pengelolaan Hotel kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagai pemilik sebagaimana yang ada dalam perjanjian ;
7. Bahwa selain itu selama 2 tahun dikelola oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, Hotel telah mengalami 2 kali pergantian General Manager (GM), tahun 2005 dari Syamsuddin Nur kepada Sdr. Bambang Pracikno tahun 2006, seharusnya Tergugat Rekonpensi sudah menyadari alasan Penggugat Rekonpensi meminta diganti General Manager tersebut, karena setiap Penggugat Rekonpensi meminta laporan hasil operasional hotel, akan tetapi tidak pernah dibuat laporan akhir tahun 2005 kemudian Penggugat Rekonpensi melaporkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengganti General Manager dan disanggupi oleh Tergugat Rekonpensi dengan menggantinya dengan Sdr. Bambang Pracikno ;
8. Bahwa selama dipimpin oleh Bambang Pracikno sampai akhir Desember 2006 kembali Penggugat Rekonpensi meminta laporan hasil operasional hotel per 1 Desember 2006 tapi Bambang Pracikno sebagai General Manager tidak pernah membuat laporan hasil operasional hotel per 1 Desember 2006 ;
9. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menemukan adanya itikad tidak baik dan ada indikasi kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dalam melakukan pengelolaan hotel, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berkesimpulan untuk memutuskan perjanjian kerjasama pengelolaan hotel dan tidak meneruskan kerjasama dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, oleh karenanya jelas Penggugat Rekonpensi tidak menerima penghasilan dari hotel setelah diserahkan pengelolaan kepada Tergugat Rekonpensi ;
10. Bahwa dalam Konpensi telah diuraikan bahwa perjanjian telah dibatalkan oleh Penggugat Rekonpensi dengan Surat No. 02/08/HA/2006 tertanggal 25 Agustus 2006 ;
11. Bahwa dengan telah dibatalkannya perjanjian berarti bahwa harus dikembalikan kepada keadaan seperti semula adanya dan sebelum dilaksanakannya perjanjian ;



12. Bahwa setelah diambil alih oleh Penggugat Rekonpensi pengelolaan hotel ternyata dalam pemeriksaan Penggugat Rekonpensi banyak menemukan kewajiban-kewajiban operasional hotel yang tertunggak menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi seperti: Pajak PP 1 tahun 2005 dan 2006, pembayaran air pada Dispenda Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah), perizinan hotel, dan gaji karyawan yang diperoleh dari pinjaman pihak ke-3 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Kewajiban-kewajiban ini semestinya Tergugat Rekonpensi telah diselesaikan pada waktu masih mengelola hotel dan ternyata tidak diselesaikan sampai saat ini, bahwa selama Penggugat Rekonpensi mengelola hotel belum pernah ada tunggakan-tunggakan kewajiban, bahwa setelah Penggugat Rekonpensi mengambil alih pengelolaan hotel, seluruh hutang-hutang Tergugat Rekonpensi tersebut Penggugat menanggung kerugian akibat tidak dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi, bahwa hal ini telah dirundingkan dengan Tergugat Rekonpensi akan tetapi ditolak oleh Tergugat Rekonpensi dengan alasan adalah tanggung jawab Penggugat Rekonpensi dan dalam kesempatan ini Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar lunas tunggakan-tunggakan ini karena tidak bisa ditunda ;
13. Bahwa setelah diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi mengalami kerugian ditaksir kurang lebih Rp 2.800.000.00,00 (dua milyar delapan ratus juta rupiah) belum termasuk modal kerja Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang belum pernah disetorkan pada rekening Penggugat Rekonpensi, karena perbuatan Tergugat Rekonpensi tidak menjalankan manajemen pengelolaan keuangan yang transparan sehingga pada saat Penggugat Rekonpensi meminta Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan laporan keuangan (Neraca Rugi-Laba) sebagaimana kewajiban pada waktu itu ;
14. Bahwa atas inisiatif dari Tergugat Rekonpensi mengundang Penggugat Rekonpensi untuk menandatangani berita acara serah terima hotel yakni Hotel Anggrek pada tanggal 1 Desember 2006 dalam berita acara tersebut Penggugat Rekonpensi seolah-olah harus membayar hak Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 462.881.984,00 Penggugat Rekonpensi dan karena kekhilafan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi telah menyerahkan uang sebesar Rp 57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta rupiah) bahwa Penggugat Rekonpensi menyadari kekhilafan, menarik kembali uang tersebut dari Tergugat Rekonpensi dan kemudian menghentikan pembayaran terhadap Tergugat Rekonpensi dan dengan ini



sekaligus mencabut dan tidak mengakui pernyataan dibawah tangan pada tanggal 1 Desember 2006 pada waktu penyerahan pengelolaan hotel dari Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Konpensi dan meminta kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan laporan keuangan dan data-data/bukti-bukti pendukung hotel selama tahun 2005-2006 kepada PT. Hotel Bumikarsa Bidakara untuk disampaikan ke auditor dari Kantor Akuntan Publik DR. Mohammad Zain & Rekan dan dalam kesempatan ini Penggugat Rekonpensi mempertanyakan pemberian dana dari Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) pada akhir Desember 2006 berasal dari mana dan untuk apa dana tersebut? ;

15. Bahwa karena kewajiban menurut perjanjian Pasal 6 angka 3 yang menyatakan Pihak Pertama menunjuk Akuntan Publik terdaftar yang akan melaksanakan audit atas laporan keuangan hotel. Biaya-biaya sehubungan dengan laporan audit tersebut dibebankan pada biaya operasional hotel, maka ditunjuk Kantor Akuntan Publik DR. Mohammad Zain & Rekan pada tanggal 31 Januari 2007 oleh Penggugat Rekonpensi ;
16. Bahwa telah terjadi Surat menyurat dari KAP DR. Mohammad Zain & Rekan kepada Direktur Hotel Bumikarsa Bidakara perihal Disclaimers Opinion ;
17. Bahwa KAP meminta kompilasi laporan keuangan kepada Direktur Hotel Anggrek ;
18. Bahwa KAP meminta laporan keuangan dan bukti-bukti pendukung, hal ini belum direalisasikan oleh, pada hal dalam perjanjian Pasal 6 angka 1 dan 2 disebutkan” ;
  - a. Pihak Kedua wajib menyusun laporan tentang hasil pengoperasian hotel setiap bulan dan menyampaikan kepada Pihak Pertama dalam bentuk neraca, Perincian Laba Rugi, Laporan perubahan keadaan keuangan dan Laporan Arus Kas berikut penjelasannya paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya ;
  - b. Pihak Kedua harus menyerahkan Laporan Akhir Tahun (Neraca dan Laba Rugi) serta laporan-laporan lainnya yang diperlukan, yang harus diaudit oleh Akuntan Publik terdaftar. Pihak Kedua harus memberikan dukungan sepenuhnya guna terlaksananya audit tersebut ;
19. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonpensi tidak menyerahkan laporan keuangan tahun 2005-2006 dan serta data-data pendukung kepada Penggugat Rekonpensi jelas mengandung unsur wanprestasi ;



20. Bahwa jelas itikad Tergugat Rekonpensi yang tidak dapat kerjasama dengan baik dengan Penggugat telah merugikan Penggugat Rekonpensi secara materil, adapun perinciannya sebagai berikut :

a. Hasil usaha dari pendapat kotor selama 2 tahun 2005-2006	Rp 2.800.000.000,00
b. Modal Kerja	Rp 500.000.000,00
c. Penyerahan uang kepada Tergugat Rekonpensi	Rp 57.000.000,00
d. Pajak PP I tahun 2005 dan 2006	Rp 0
e. Pembayaran air kepada Dispenda	Rp 33.000.000,00
f. Perizinan Hotel Anggrek Golden	Rp 0
g. Gaji karyawan yang tertunggak yang dipinjam dari pihak ketiga	Rp 50.000.000,00
<hr/>	
Jumlah keseluruhan	Rp 3.440.000.000,00

Total kerugian yang ditaksir Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 3.440.000.000,00 (tiga milyar empat ratus empat puluh juta rupiah)

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Mencabut berita acara serah terima tanggal 1 Desember 2006 dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan tidak berlaku lagi ;
3. Mengabulkan permohonan sita jaminan (Revindicatoir beslag) yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi terhadap rekening Bank Bukopin milik Tergugat Rekonpensi dan dana didalamnya sebesar Rp 2.800.000,00 + Rp 500.000.000,00 + Rp 57.000.000,00 dan menyatakan sah dan berharga ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah wanprestasi ;
5. Menetapkan kerugian Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 3.440.000.000,00 (tiga milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi mengganti kerugian materil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 3.440.000.000,00 (tiga milyar empat ratus empat puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Hasil usaha dari pendapat kotor selama  
2 tahun 2005-2006 Rp 2.800.000.000,00
  - b. Modal Kerja Rp 500.000.000,00
  - c. Penyerahan uang kepada Tergugat  
Rekonpensi Rp 57.000.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Pajak PP I tahun 2005 dan 2006	Rp	0
e. Pembayaran air kepada Dispenda	Rp	33.000.000,00
f. Perizinan Hotel Anggrek Golden	Rp	0
g. Gaji karyawan yang tertunggak yang dipinjam dari pihak ketiga	Rp	50.000.000,00
<hr/>		
Jumlah keseluruhan	Rp	3.440.000.000,00

Total kerugian yang ditaksir Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 3.440.000.000,00 (tiga milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) ;

7. Memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan Laporan Keuangan berikut data-data pendukungnya kepada Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk Penggugat Rekonpensi untuk dilakukan audit ;
8. Memerintahkan kepada Penggugat Rekonpensi untuk menunjuk Auditor Kantor Akuntan Publik DR. H. Mohammad Zain & Rekan untuk mengaudit Pengelolaan PT. Anggrek Hotel Golden Tahun 2005-2006 ;
9. Menghukum Penggugat Kompensi dan Tergugat Rekonpensi untuk tunduk pada putusan ini ;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;
11. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 333/PDT.G/2007/PN.BDG tanggal 29 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat ;

#### **DALAM KONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebahagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Risalah Pertemuan PT. Anggrek Golden Hotel dan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 4 September 2006 adalah Berita Acara yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat untuk menghentikan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara PT. Anggrek Golden Hotel dengan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 16 Desember 2004 sebelum waktunya ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Berita Acara Hotel Anggrek Bandung tanggal 1 Desember 2006 dan Berita Acara No. BA/XI/2006 tentang Serah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terima Pengelolaan Hotel Anggrek Golden dari PT. Hotel Bumikarsa Bidakara kepada PT. Anggrek Golden Hotel ;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, yakni tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada Penggugat sejak bulan Maret 2007 ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya sebesar Rp. 462.881.984,00 (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh empat rupiah) kepada Penggugat secara tunai ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda 1,5% setiap bulan dari sisa hutangnya terhitung bulan Maret 2007 sampai Tergugat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat ;
7. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

#### **DALAM REKONPENSİ :**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonpensi ;

#### **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini sebesar Rp. 334.000,00 (tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 137/Pdt/2009/PT.BDG tanggal 13 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 14 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 2008) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 22 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 53 Pdt/KS/2009/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Desember 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 8 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Januari 2010 ;

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 735 K/PDT/2010



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

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

1. Bahwa dasar hukum dari hubungan kerjasama antara pemohon dan termohon adalah Perjanjian yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel Anggrek Golden milik pemohon pada tanggal 16 Desember 2004 mengenai Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Antara Hotel Anggrek Dengan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tentang Pengelolaan Hotel Anggrek No: 001/SPK-Dir.HBB/XII/2004 ;
2. Bahwa pemohon telah menyerahkan Pengelolaan Hotel Anggrek Golden kepada termohon untuk melaksanakan isi perjanjian a quo, kemudian Hotel Anggrek Golden berubah nama menjadi Hotel Anggrek Bidakara Bandung ;
3. Bahwa dalam pengelolaan Hotel Anggrek Bidakara oleh termohon tidak berjalan dengan baik sesuai harapan dengan perjanjian menurut pendapat pemohon, terbukti sudah dua kali pergantian general manager sebagai pelaksana kesepakatan kerjasama dari pihak termohon, bahwa karena tidak mengelola dengan baik pembukuan hotel, sehingga akhirnya pemohon memutuskan saja kerjasama dengan termohon ;
4. Bahwa pemutusan perjanjian sepihak oleh pemohon pada bulan Agustus 2006 karena termohon tidak melaksanakan prestasinya dengan baik dalam mengelola Hotel Anggrek Bidakara dan mendapatkan keuntungan dari pengelolaan Hotel Anggrek Bidakara ;
5. Bahwa termohon keberatan akan putusan Judex Facti karena memasukkan dalam pertimbangannya :
  - a. pengakhiran pengelolaan membuat risalah pertemuan PT. Anggrek Golden Hotel dan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 4 September 2006 adalah berita acara yang disepakati antara Pemohon dengan Termohon untuk menghentikan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara PT. Anggrek Golden Hotel dan PT. Hotel Bumikarsa Bidakara tertanggal 16 Desember 2004 sebelum waktu ;
  - b. Berita Acara Hotel Anggrek Bandung tanggal 1 Desember 2006 dan Berita Acara No. BA/XI/2006 tentang serah terima pengelolaan Hotel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggrek Golden dari PT. Hotel Bumikarsa Bidakara kepada PT. Anggrek Golden Hotel ;

Akan tetapi Judex Facti tidak memasukkan dalam pertimbangannya mengenai :

c. Risalah Rapat PT. Hotel Bumikarsa Bidakara dengan PT. Anggrek Golden Hotel pada tanggal 3 Mei 2007 berita acara keputusan yang disepakati :

- butir 3 Dir. HBB menyampaikan apabila bukti-bukti tersebut telah diserahkan kepada PT. Hotel Anggrek Golden, maka akan segera merubah atau membuat addendum Berita Acara Serah Terima tersebut dengan mencantumkan "bahwa bukti-bukti dokumen telah diserahkan" ;
  - butir 4 Dir. HBB akan segera menyampaikan laporan keuangan dari Januari s/d Desember 2005 dan Januari 2006 s/d Agustus 2006 ;
  - butir 5 untuk menanggihkan sementara pembayaran kewajiban Hotel Anggrek sampai dengan hasil audit selesai ;
6. Bahwa mengenai audit terdapat dalam Pasal 6 perjanjian yang berbunyi: Pihak Kedua (Termohon) harus menyerahkan Laporan Akhir Tahun (Neraca dan Laba Rugi) serta laporan-laporan lainnya yang diperlukan, yang harus diaudit oleh akuntan Publik terdaftar, Pihak Kedua harus memberikan dukungan sepenuhnya guna terlaksananya audit tersebut ;
7. Bahwa Pemohon dengan itikad baik, kemudian menunjuk akuntan publik yakni Kantor Akuntan Publik Dr. Mohammad Zain dan Rekan untuk melakukan audit keuangan 2005-2006 Hotel Anggrek Bidakara, dengan hasil Disclaimer Opinion karena Termohon tidak dapat memenuhi laporan keuangan dan bukti-bukti/dokumen pendukung untuk pemeriksaan keuangan sesuai dengan kesepakatan dalam Risalah Rapat PT. Hotel Bumikarsa Bidakara dengan PT. Anggrek Golden Hotel pada tanggal 3 Mei 2007 dan telah disampaikan oleh Kantor Akuntan Publik kepada Pemohon dan Termohon ;
8. Bahwa Disclaimer Opinion sebagaimana bukti Pemohon yaitu Bukti T.6 dari Kantor Akuntan a quo Surat No. 155/MZ/AU/07 tanggal 26 Juni 2007 yang berakibat tidak dapat diselesaikannya semua perjanjian antara PT. Bumikarsa Bidakara dengan PT. Hotel Anggrek Golden, dengan demikian pelaksanaan pembayaran harus lebih dahulu ditanggihkan sebelum selesai dilakukan audit ;
9. Bahwa dalam pembuktian termohon yaitu bukti P-8 sampai dengan P-27 (bukti-bukti berupa foto kopi tidak memperlihatkan aslinya pada saat

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 735 K/PDT/2010

#### 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 termutat 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)

Halaman 19



persidangan) tentang laporan keuangan dari pengelola Hotel Anggrek Bidakara, tapi bukti ini tidak diserahkan untuk dilakukan audit sesuai dengan kesepakatan butir 4 dan butir 5 Risalah Rapat PT. Hotel Bumikarsa Bidakara dengan PT. Anggrek Golden Hotel pada tanggal 3 Mei 2007 ;

10. Bahwa dalam berita acara tanggal 1 Desember 2006 tercantum kewajiban pemohon terhadap termohon sebesar Rp. 520.742.232,00 bahwa pemohon keberatan atas kewajiban berdasarkan berita acara a quo ;
11. Bahwa Pemohon telah melaksanakan kewajiban terhadap termohon, pemohon berdasarkan berita acara pada tanggal 1 Desember 2006, pada tanggal 4 Januari 2007 kwitansi No. 2099 mengenai angsuran I pembayaran kepada Termohon sebagaimana bukti T.1 pada tanggal 7 Februari 2007 kwitansi 2207 mengenai angsuran II pembayaran kepada Termohon sebesar Rp. 28.930.124,00, akan tetapi ditanggguhkan sampai selesai audit berdasar keputusan Risalah Rapat PT. Hotel Bumikarsa Bidakara dengan PT. Anggrek Golden Hotel pada tanggal 3 Mei 2007 quad non ;
12. Bahwa Pemohon keberatan atas putusan Judex Facti a quo, yang harus memenuhi kewajiban berdasarkan berita acara tanggal 1 Desember 2006 karena oleh pemohon dirasa tidak adil, adapun alasan-alasan keberatan pemohon adalah sebagai berikut :
  - a. Termohon tidak melaksanakan permintaan laporan keuangan dan bukti-bukti dokumen pendukung audit untuk diserahkan kepada Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk ;
  - b. Termohon telah menikmati hasil pengelolaan Hotel Anggrek Bidakara ;
  - c. Termohon tidak membayar kewajiban-kewajiban Hotel Anggrek Bidakara yang tertunggak selama mengelola dari tahun 2005 sampai dengan 2006 ;
  - d. Pemohon tidak menerima secara wajar dari hasil pengelolaan, yaitu hanya menerima sebesar Rp. 6.000.000,00 selama tahun 2005-2006 ;
  - e. Bahwa hutang yang dimaksudkan oleh Termohon dalam berita acara tanggal 1 Desember 2006 adalah Modal Kerja Semi Permanen (MKSP) sebesar Rp. 500.000.000,00 adalah modal yang diinvestasikan, apabila rugi atau untung tidak ada kewajiban untuk dikembalikan (Buku Pedoman standar Akuntansi Keuangan, oleh Ikatan Akuntan Indonesia) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Modal Kerja Semi Permanen (MKSP) a quo adalah sebesar Rp. 500.000.000,00 dari termohon adalah kewajiban sesuai dengan perjanjian kerjasama, namun setelah pemohon periksa ke rekening pemohon nomor rekening 60.00651.417 Bank Agro cabang Bandung atas nama PT. Anggrek Golden Hotel tidak masuk dana MKSP a quo, akan tetapi masuk ke rekening yang mirip dengan rekening pemohon, bahwa termohon telah melakukan tipu muslihat terhadap pemohon, mengakibatkan beban biaya pengelolaan dipikul dipihak pemohon ;
13. Bahwa Pemohon telah melaksanakan prestasi sesuai dengan berita acara tanggal 1 Desember 2006 sebagaimana point 10 di atas, bahwa adapun pemohon berhenti membayar, karena berdasarkan dari Risalah Rapat PT. Hotel Bumikarsa Bidakara dengan PT. Anggrek Golden Hotel pada tanggal 3 Mei 2007, pembayaran harus ditangguhkan sampai dengan selesai audit ;
14. Bahwa audit merupakan kewajiban dan mengikat pemohon dan termohon, sampai pendapat mengenai keuangan Hotel Anggrek Bidakara dari Kantor Akuntan Publik bukan laporan keuangan bulanan semata ;
15. Bahwa tidak ada alasan bagi pemohon untuk membayar pokok dan denda 1,5% atas keterlambatan pembayaran sebagaimana putusan Judex Facti, karena denda dikenakan karena pembayaran terlambat sementara maksud keterlambatan tidak ada, bahwa pembayaran a quo tidak dilaksanakan dan ditangguhkan karena ada risalah rapat tanggal 3 Mei 2007 menunggu selesai audit kemudian pendapat Disclaimer Opinion dari akuntan public a quo yang berakibat tidak dapat diselesaikannya semua perjanjian antara PT. Bumikarsa Bidakara dengan PT. Hotel Anggrek Golden ;
16. Bahwa Judex Facti dalam putusannya berpendapat bahwa pemohon telah lalai dan wanprestasi tidak melaksanakan sesuai berita acara tanggal 1 Desember 2006, jelas pendapat ini pemohon menolak karena keputusan Judex Facti tidak adil karena pemohon memenuhi prestasi telah dengan susah payah membayar secara cicilan kepada Termohon karena keuangan Hotel Anggrek Golden dalam keadaan kesulitan keuangan, berat, karena selama pengelolaan termohon, penghasilan pemohon dari Hotel Anggrek Bidakara tidak masuk hanya kemudian menanggung segala kewajiban-kewajiban hutang-hutang selama pengelolaan oleh termohon tahun 2005 s/d 2006 dan termohon telah melakukan perbuatan tipu muslihat terhadap pemohon sebagaimana poin 12 f di atas, melanggar Pasal 1321 KUHPerdara mengenai unsur

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 735 K/PDT/2010



penipuan kesepakatan perjanjian kerjasama, mengakibatkan batalnya segala perikatan antara pemohon dan termohon ;

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

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum/telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Berita Acara Rapat tanggal 1 Desember 2006 (bukti P-7) Tergugat telah menyetujui hutang Hotel Anggrek kepada Penggugat sebesar Rp 520.742.230,00 (lima ratus dua puluh juta tujuh ratus empat puluh dua ribu dua ratus tiga puluh rupiah) yang akan diangsur selama 18 bulan terhitung Januari 2007 yang akan dibayar setiap tanggal 20 setiap bulannya, akan tetapi Penggugat baru membayar angsuran bulan Januari dan Februari 2007 masing-masing Rp 28.930.129,00 (dua puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh sembilan rupiah) dan sejak bulan Maret 2007 tidak pernah membayar lagi ;

Bahwa dalam Berita Acara tersebut juga disetujui apabila terjadi keterlambatan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1,5% dari total kewajiban yang harus dibayar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **H.M. WILLY SUGANDA GERMANIA, DIREKTUR UTAMA PT. ANGGREK GOLDEN HOTEL** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H.M. WILLY SUGANDA GERMANIA, DIREKTUR UTAMA PT. ANGGREK GOLDEN HOTEL** tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **21 Februari 2011** oleh Dr. M. HATTA ALI, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. SUWARDI, S.H., M.H dan DR. H. ANDI ABU AYYUB SALEH, S.H., M.H, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta ENNY INDRIYASTUTI, S.H., M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd

H. SUWARDI, S.H., M.H

ttd

Dr. H. ANDI ABU AYYUB SALEH, S.H., M.H

Ketua :

ttd

Dr. M. HATTA ALI, S.H., M.H

Biaya Kasasi :

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. M a t e r i a i .....   | Rp. 6.000,-          |
| 2. R e d a k s i .....     | Rp. 5.000,-          |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp. 489.000,-        |
| <b>J u m l a h .....</b>   | <b>Rp. 500.000,-</b> |

Panitera Pengganti :

ttd

ENNY INDRIYASTUTI, S.H., M.Hum

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**SOEROSO ONO, SH., MH**

NIP. 040.044.809.