



PUTUSAN

NO.700/PDT.G/2017.PN.JKT.SEL.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA**, dalam hal ini diwakili oleh JOHN M. FLOOD, selaku President Direktur, bertindak untuk dan atas nama PT.ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA, berkantor di Wisma Staco, Lt.3, Suite 500, Jl.Casablanca Kav.18, MentengDalam, Tebet,Jakarta Selatan dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasa hukumnya: **STEFANUS GUNAWAN, SH, M.Hum dan DENY CRISTIAN, SH**, Advokat, berkantor di Kantor Pengacara STEFANUS & REKAN, Rukan ARJUNA NIAGA, Jl.Arjuna Utara No.1.E, Jakarta Barat 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2017 yang selanjutnya disebut: sebagai **PENGGUGAT**

Melawan

**PT. GRIYA PRADIPA.**

Berkantor di Jl. Petitenget, Kerobokan Kelod. Kuta Utara, Badung, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang bersengketa ;

Setelah mencermati bukti-bukti dari kedua belah pihak ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 09 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Oktober 2017 dibawah Register Perkara Nomor 700/Pdt.G/2017/PNJkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah badan hukum Indonesia, yang bergerak di bidang penyedia manajemen, penjualan dan pemasaran, akutansi keuangan, perawatan dan pengawasan property dan/atau perhotelan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat adalah selaku Pemilik bangunan hotel yang terletak di Jl.Petitenget No.2, Kerobokan, Kuta, Bali, setempat dikenal dengan nama HOTEL NEO SEMINYAK PETITENGET.
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bekerjasama dalam pengelolaan HOTEL NEO SEMINYAK-PETITENGET, kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Manajemen, tanggal 18 Januari 2012, dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat disebut sebagai Operator dan Tergugat disebut sebagai pemilik dan mengikat para pihak selama HOTEL NEO SEMINYAK-PETITENGET beroperasi.
4. Bahwa sejak dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, Surat Perjanjian Manajemen, tanggal 18 Januari 2012 tersebut telah berjalan, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam Surat Perjanjian Manajemen tersebut.
5. Bahwa dalam halaman 4 perjanjian tersebut para pihak telah menyatakan sebagai berikut:
  - 5.1. Pemilik mempunyai hak atas pemakaian dan penempatan eksklusif atas lahan (sebagaimana didefinisikan sesudah ini) untuk masa berlaku (sebagaimana didefinisikan sesudah ini) dan sedang membangun, menyempurnakan dan melengkapi di atas lahan, suatu hotel dan fasilitas terkait yang akan dioperasikan dengan nama " HOTEL NEO SEMINYAK-PETITENGET" selanjutnya disebut Properti dan mengikuti standard-standard bermerek "NEO").
  - 5.2. Pemilik adalah investor yang akan melakukan usaha dibidang perhotelan, telah meminta operator untuk menjalankan manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, recruitment dan pelatihan, perawatan dan pengawasan property.
  - 5.3. Operator bergerak dibidang usaha mencari, merekrut dan melatih personel hotel yang berpengalaman di bidang manajemen, pengoperasian hotel dan juga bergerak di bidang usaha penyedia layanan jasa tertentu untuk menunjang pengoperasian hotel seperti perencanaan, mempromosikan dan menyediakan jejaringan reservasi dan bertanggung jawab mengawasi kegiatan

Halaman 2 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

personil Pemilik yang bertanggung jawab untuk pengoperasian rutin property.

5.4. Operator akan mengelola dan mengoperasikan property tunduk pada berbagai kebijakan dan garis panduan sebagaimana diuraikan di dalam Perjanjian ini, sebagaimana dirumuskan dan disepakati oleh kedua belah pihak.

6. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2017, ternyata secara sepihak dan tidak berdasar tergugat telah menyatakan mengakhiri/memutuskan perjanjian tersebut, sesuai dengan surat Tergugat Nomor: 023/GP/V/2017, tertanggal 16 Mei 201, pembatalan tersebut sangat merugikan Penggugat dan dengan adanya pembatalan secara sepihak yang tidak berdasar tersebut, maka sesuai dengan surat Perjanjian Manajemen pasal XVIII, angka 18.03 butir (iii), Tergugat diwajibkan membayar Termination Fee+PPh 10 % kepada Penggugat.

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Manajemen, tertanggal 18 Januari 2012, pada halaman 52 pasal XVIII, angka 18.03 butir (iii) disebutkan:

“ Dalam hal Pemilik mengakhiri Perjanjian ini tanpa ada pelanggaran berat oleh Operator, maka pemilik harus membayar biaya pengakhiran sebesar US\$ 250.000 (dua ratus limapuluh ribu dollar US) atau sebesar Rp.3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) apabila dikurskan dalam bentuk rupiah saat ini.”

7. Bahwa Penggugat keberatan atas tindakan Tergugat tersebut yang melakukan penghakiman atau pemutusan perjanjian manajemen secara sepihak tersebut, dan Tergugat wajib membayar Termination Fee sebesar US\$ 250.000 (dua ratus lima puluh ribu dollar US) atau sebesar Rp.3.338.750.000,- (tiga milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) apabila dikurskan dalam bentuk rupiah, ditambah PPh 10% dari Termination Fee sebesar Rp.333.875.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sehingga total seluruhnya sejumlah Rp.3.672. 625.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang harus dibayar oleh pihak Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian Manajemen pasal XVIII, angka 18.03 butir (iii) dan Manajemen Fee yang belum dibayar oleh Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

7.1. Manajemen Fee bulan April sebesar Rp.26.208.028,- (dua puluh enam juta dua ratus delapan ribu dua puluh delapan rupiah);

7.2. Manajemen Fee bulan Mei Rp.22.209.456,- (dua puluh dua juta dua ratus Sembilan ribu empat ratus lima puluh enam rupiah);

Halaman 3 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total Manajemen Fee bulan April dan bulan Mei yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp.48.417.484,- (empat puluh delapan juta empat ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah);

8. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Surat Perjanjian Manajemen pasal XVIII, angka 18.03 butir (iii), Tergugat tidak membayar Termination Fee + PPh 10% sejumlah Rp.3.672.625.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan Manajemen Fee bulan April sampai dengan bulan Mei yang belum dibayar sejumlah Rp.48.417.484,- (empat puluh delapan juta empat ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah) kepada Penggugat;
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegor, baik secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat tersebut, agar segera memenuhi kewajibannya Tergugat membayar Termination dan Manajemen Fee bulan April sampai dengan bulan Mei tersebut kepada Penggugat, namun hingga perkara aquo ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat tetap tidak mengindahkannya dan bahkan tidak ada penyelesaian yang baik atas kewajiban Tergugat tersebut, karenanya Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dan Penggugat merasa sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat tersebut yang tidak sesuai dengan perjanjian tersebut;
10. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga telah melakukan tegoran/somasi terhadap Tergugat dengan surat somasi masing-masing :  
1/No.1678/SG/JB, tanggal 10 Juli 2017 Perihal : Tegoran/Somasi  
2/No.1679/SG/JB, tanggal 26 Juli 2017, Perihal : Somasi II (Kedua) & Terakhir, namun atas surat-surat somasi tersebut, ternyata Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya tersebut di atas;
11. Bahwa walaupun Tergugat telah ditegor oleh Penggugat, agar segera memenuhi kewajibannya atas pembayaran Termination Fee + PPh 10% sejumlah Rp.3.672.625.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan Manajemen Fee bulan April sampai dengan bulan Mei yang belum dibayar sejumlah Rp.48.417.484,- (empat puluh delapan juta empat ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah), namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya, karena terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dan perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

#### Disclaimer

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



12. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar Termination Fee + PPh 10% sejumlah Rp.3.672.625.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), Penggugat, maka Penggugat telah menderita kerugian, karenanya adil apabila Tergugat membayar ganti rugi sebesar 5% (lima persen) setiap bulan sebagai ganti rugi keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat, tergitung sejak tanggal 31 Mei 2017 sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan ini kepada Penggugat;
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat juga telah menderita kerugian immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang, Penggugat menjadi terhambat dalam mengurus manajemen HOTEL NEO – PATITENGET, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp. 100.000.0000.000,- (seratus milyar rupiah);
14. Bahwa Penggugat baik secara langsung maupun melalui Kuasa Hukumnya telah berulang kali menegor Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya, maka besar kemungkinansetelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Tergugat tetap menunda kewajibannya untuk memenuhi putusan ini dan tidak melaksanakan kewajibannya, maka untuk mencegah terjadinya hal demikian adalah adil menurut hukum apabila Tergugat diwajibkan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
15. Bahwa walaupun Tergugat telah ditegor berulang kali namun tetap tidak mengindahkannya, maka untuk menjamin gugatan iniagar tidak sia-sia dan hampa, karenanya mohon diletakkan sita jaminan (Consevation Beslag) terhadap :
- Sebidang tanah berikut bangunan hotel milik Tergugat, terletak di Jl. Petitenget No. 2, Kerobokan, Kuta, bali;
  - Sebidang tanah berikut bangunan kantor milik Tergugat, terletak di Komplek Rukan Tanjung Mas Raya, Blok B I, No. ABCD, Jl. Raya Tanjung Barat, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan;
16. Bahwa karena oleh gugatan Penggugatan didasarkan oelh bukti-bukti yang kuat dan otentik, karenanya mohon putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voeraad);





**PERMOHONAN :**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
5. Menyatakan Surat Perjanjian Manajemen, tanggal 18 Januari 2012, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Termination Fee + PPh 10% kepada Penggugat sejumlah Rp.3.672.625.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) sesuai Pasal XVIII, angka 18.03 pada butir (iii) Surat Perjanjian manajemen, tanggal 18 Januari 2012 dan Manajemen Fee bulan April sampai dengan bulan Mei yang belum dibayar sejumlah Rp.48.417.484,- (empat puluh delapan juta empat ratus tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah), yang harus dibayar penuh dan seketika kepada Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar 5% (lima persen) dari Rp.3.672.625.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) perbulan sebagai ganti rugi keuntungan yang seharusnya diperoleh, terhitung sejak tanggal 31 Mei 2017 sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan ini kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar unag paksa (dwagsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) yang harus dibayar secara penuh dan seketika kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain, Verzet, Banding, Kasasik dan lain-lain (Uitvoerbaar bij Voeraad);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**Subsider :**



Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir diwakili kuasa hukumnya Romdani Tri Kuntadi, S.H., M.H., dkk, Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2017, dan Tergugat hadir diwakili kuasa hukumnya Athur Sanger, SH, Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 November 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan SEMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka kepada Penggugat dan Tergugat diupayakan perdamaian dan untuk itu atas permintaan dan kesepakatan para pihak telah ditunjuk Akhmad Jaini, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 27 Desember 2017, ternyata antara para pihak belum mencapai kesepakatan perdamaian maka sidang dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

#### **I. DALAM KONVENSI**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)**

##### **1. Butir 13 Gugatan aquo dikutip sebagai berikut:**

*"Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat juga telah menderita kerugian imateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang, Penggugat menjadi terhambat dalam mengurus management HOTEL NEO SEMINYAK – PETITENGET, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)."*

Bahwa permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam butir 13 Gugatan aquo tanpa memberikan perincian mengenai jumlah kerugian yang dialaminya telah membuktikan bahwa gugatan aquo kabur sehingga bertentangan dengan hukum yang berlaku serta yurisprudensi Hukum Acara Perdata yang dikutip sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 598K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971 yang berbunyi:



*"Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar **ganti kerugian** kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut."*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang berbunyi:

*"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim."*

2. Dengan demikian berdasarkan dalil-dalil di atas, terbukti bahwa Gugatan aquo kabur (*obscuur libel*) dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atauurisprudensi Mahkamah Agung sehingga sudah sepatutnya dan sewajarnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk **menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

**PENGGUGAT MELAKUKAN PELANGGARAN BERAT SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERJANJIAN MANAJEMEN**

1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik properti yang beralamat di Jalan Petitenget Nomor 2 Seminyak, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361 ("**Properti**"). Bahwa sebagai pemilik Properti yang tidak memiliki keahlian dan pengalaman dalam pengelolaan hotel, maka Tergugat memutuskan untuk mencari rekanan atau pihak profesional untuk diajak kerjasama dan bertindak sebagai operator atau pengelola Properti.
2. Sekitar akhir tahun 2011 Tergugat menerima usulan draft perjanjian dari Penggugat berikut dengan proyeksi finansial yang di dalamnya menjelaskan paparan pendapatan yang bisa dinikmati oleh Tergugat dalam hal bekerjasama dan menunjuk Penggugat sebagai operator Properti. Dengan proyeksi pendapatan yang demikian akhirnya Tergugat





memutuskan mau bekerjasama dengan Penggugat untuk pengelolaan properti dengan menandatangani Perjanjian Manajemen tanggal 18 Januari 2012 (**"Perjanjian Manajemen"**).

3. Bahwa Pasal 18 dari Perjanjian Manajemen mengatur mengenai Cidera Janji dan Pengakhiran, secara khusus Pasal 18.01.i butir (d) menyatakan bahwa segala pelanggaran berat oleh Penggugat atau Tergugat terhadap ketentuan Perjanjian Manajemen, sesuai keadaannya, merupakan keadaan Cidera Janji.

Pasal 18.01.i butir (d) Perjanjian Manajemen berbunyi:

*"(i) Kejadian-kejadian berikut merupakan kejadian cedera janji di bawah perjanjian ini:*

- (a) Tergantung pada kecukupan modal kerja dan penagihan piutang, kegagalan salah satu pihak untuk melakukan segala pembayaran yang terhutang dalam periode 60 (enam puluh) hari kalender setelah pembayaran tersebut jatuh tempo.*

*(b)...*

*(c)...*

- (d) **Segala pelanggaran berat oleh Pemilik atau Operator, sesuai keadaannya, dari segala ketentuan Perjanjian ini; atau..***

4. Bahwa salah satu bukti pelanggaran berat yang dilakukan oleh Penggugat adalah Penggugat telah melakukan cidera janji dengan melanggar ketentuan dalam Pasal 2.03 butir a Perjanjian Manajemen yang berbunyi:

*"Berdasarkan persyaratan dalam Perjanjian ini dan hukum yang berlaku di Indonesia, operator harus, selama Jangka Waktu, memiliki kendali dan melaksanakan semua Kebijakan pemberian dalam kaitannya dengan operasi dan mengelola Properti tersebut. Kendali dan kebijaksanaan ini harus mencakup, namun tidak terbatas pada, operasi dan pengelolaan Properti sebagai hotel sesuai dengan Standar, persyaratan pembayaran, tarif kamar, tarif makanan dan minuman, sumber daya manusia (termasuk tingkat upah dan mempekerjakan dan pemakaian karyawan) dan semua promosi dan publikasi yang berkaitan dengan Properti sesuai dengan Standar. Tanpa membatasi hal umum yang tersebut di atas dan tunduk pada syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini, **layanan operator harus mencakup sebagai berikut:***

- a) Untuk mencapai kinerja yang dianggarkan dari Properti dan dalam hal ini, operator akan bertemu dengan Pemilik dalam (tiga*



***puluh (30) hari) setelah Bulan Fiskal terakhir setiap seperempat dari Tahun Fiskal untuk meninjau kinerja triwulanan Properti;"***

dianggarkan dari Properti dan dalam hal ini, operator akan bertemu dengan Pemilik dalam (tiga puluh (30) hari) setelah Bulan Fiskal terakhir setiap seperempat dari Tahun Fiskal untuk meninjau kinerja triwulanan Properti, **namun faktanya Penggugat tidak pernah menjalankan pertemuan dengan Tergugat dalam rangka menjalankan Pasal 2.03 butir a guna meninjau kinerja triwulanan Properti.** Hal ini sangat merugikan Tergugat dimana Tergugat menjadi tidak dapat mengukur/mengevaluasi kinerja Penggugat. Akibatnya, secara akumulasi diakhir tahun Tergugat tidak dapat mengambil keputusan bisnis yang tepat sebagai investor. Bahkan selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak dimulainya pengelolaan Properti oleh Penggugat, kinerja Properti terus-menerus menunjukkan pencapaian yang berada di bawah proyeksi bisnis/finansial awal dan proyeksi yang revisinya diusulkan sendiri oleh Penggugat.

Oleh karenanya Penggugat telah melakukan cedera janji dalam bentuk pelanggaran berat yakni dengan melanggar ketentuan dalam Pasal 2.03 butir a Perjanjian Manajemen.

**PENGAKHIRAN KERJASAMA OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM PERJANJIAN MANAJEMEN**

5. Sehingga dikarenakan Penggugat telah melakukan cedera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 18.01.(i) butir (d) Perjanjian Manajemen sebagaimana dikutip di atas, maka Tergugat dapat mengakhiri perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 18.01.(ii) Perjanjian Manajemen yang berbunyi:

*"Jika segala kejadian cedera janji tersebut telah terjadi, pihak yang tidak melakukan cedera janji dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu tigapuluh (30) hari sebelumnya kepada pihak yang melakukan cedera janji atau lima (5) hari pemberitahuan tertulis terlebih dahulu dalam hal sub-ayat (a)-(j) dari ayat (i), jika ketika menerima pemberitahuan tersebut, pihak yang melakukan cedera janji tidak dengan segera dan dengan semua ketekunan, memperbaiki cedera janji dalam waktu pemberitahuan."*

Lebih lanjut, Penggugat telah menyadari kesalahannya tersebut yang dibuktikan dengan Penggugat mengirimkan tawaran-tawaran kepada Tergugat untuk mengubah skema kerjasama pengelolaan Properti



- melalui surat elektronik tanggal 4 April 2016, hal mana seluruh penawaran yang disampaikan oleh Penggugat tersebut tetap tidak ada yang menguntungkan bagi Tergugat sehingga Tergugat dengan terpaksa harus mengakhiri hubungan kerjasamanya dengan Penggugat.
6. Bahwa dengan demikian Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 4 halaman 2 Gugatan aquo yang dikutip sebagai berikut:

*"Bahwa sejak dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Surat Perjanjian Manajemen, tanggal 18 Januari 2012 tersebut telah berjalan, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam Surat Perjanjian Manajemen tersebut."*

**SELAMA BEKERJASAMA DENGAN PENGGUGAT, TERGUGAT SELALU MENGALAMI KERUGIAN KARENA PROPERTI SENANTIASA TIDAK MENCAPAI TARGET PENDAPATAN**

7. Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 6 halaman 2 Gugatan aquo yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merugi dikarenakan adanya pengakhiran perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar.

Bahwa apabila Penggugat telah menjalankan tugasnya secara maksimal dan sesuai dengan proyeksi yang diajukan oleh Penggugat pada saat Perjanjian Manajemen ditandatangani, maka seharusnya Tergugat dapat menikmati keuntungan, faktanya dalam perkara aquo, Tergugat dibebani Biaya Manajemen oleh Penggugat tanpa mempertimbangkan apakah Properti mencapai target pendapatan atau tidak dan bahkan Tergugat juga harus tetap membayar utang bank atas Properti walaupun kinerja Penggugat tidak memberikan keuntungan kepada Tergugat.

Perlu ditekan bahwa dalam periode operasi, sebelum Tergugat menerima keuntungan bersih dari pengelolaan Properti, tiap uang yang dihasilkan wajib terlebih dahulu dipotong untuk membayar Biaya Pokok (2%) dan Biaya Manajemen Insentif (5%) kepada Penggugat, baru setelah itu Tergugat dapat menikmati keuntungan bersih (jika ada).

Pasal 5 Perjanjian Manajemen dikutip sebagai berikut:

**A. Biaya Pokok:**

*Ini dikalkulasi berdasarkan Pendapatan Bruto yang dikerahkan setiap bulan untuk Properti. Operator akan menerima Biaya Pokok Bulanan*



sebesar Dua Persen (2%) dari Pendapatan Bruto pengoperasian Properti.

**B. Biaya Manajemen Insentif:**

Biaya manajemen insentif dikalkulasi atas dasar Laba Operasional Bruto [Gross Operating Profits atau "GOP") yang dikerahkan setiap bulan dari pengoperasian Properti.

GOP adalah berbagai laba yang dikerahkan dari semua Pendapatan Bruto dikurangi pengeluaran operasional."

8. Bahwa selain daripada Penggugat telah melakukan pelanggaran berat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Manajemen, pertimbangan bahwa selama melakukan kerjasama dengan Penggugat, Tergugat mengalami kerugian merupakan dasar dari Tergugat dengan terpaksa harus mengakhiri hubungan kerjasamanya dengan Penggugat.

Penting untuk dicatat bahwa, untuk setiap bulannya target pendapatan tidak tercapai, maka hal ini mengakibatkan Tergugat harus memasukkan atau menambah dana untuk menutupi biaya operasional dan lain-lain. Sebagaimana telah disinggung di atas, 3 (tiga) tahun terhitung sejak dimulainya pengelolaan Properti oleh Penggugat, kinerja Properti terus-menerus menunjukkan pencapaian yang berada di bawah proyeksi bisnis/finansial awal dan proyeksi yang revisinya diusulkan sendiri oleh Penggugat. Artinya selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak dimulainya pengelolaan Properti oleh Penggugat, Tergugat telah mengeluarkan dana tambahan untuk menutupi beban operasional dan lain-lain.

Selain itu, diluar Biaya Pokok (2%) dan Biaya Manajemen Insentif (5%) yang harus dibayarkan kepada Penggugat, Tergugat juga terbebani dengan pembayaran utang oleh Tergugat kepada bank terkait Properti. Dengan demikian, sangat beralasan bagi Tergugat untuk tidak mempertahankan suatu kerjasama yang tidak mendatangkan keuntungan bagi Tergugat.

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 7 sampai dengan butir 12 Gugatan aquo yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat wajib membayarkan biaya pengakhiran sebesar USD 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dolar Amerika) atas pemutusan Perjanjian Manajemen yang dilakukan oleh Tergugat.

Kewajiban pembayaran biaya pengakhiran sebesar USD 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dolar Amerika) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.03 butir (3) Perjanjian Manajemen hanya berlaku apabila tidak ada



pelanggaran berat oleh Penggugat. Pasal 18.03 butir (3) Perjanjian Manajemen dikutip sebagai berikut:

*"Dalam hal Pemilik mengakhiri Perjanjian ini tanpa ada pelanggaran berat oleh Operator, maka Pemilik harus membayar biaya pengakhiran sebesar US\$ 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dolar US)."*

Bahwa sehubungan dengan penafsiran ketentuan Pasal 18.03 butir (3) Perjanjian Manajemen, Tergugat mohon kepada Majelis Perkara *a quo* untuk memberlakukan Pasal 1349 KUH Perdata yang menyatakan:

*"Jika ada keragu-raguan, maka suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikannya sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu."*

Dalam perkara *a quo*, telah diketahui bahwa draft Perjanjian Manajemen berikut proyeksi pendapatan diusulkan oleh Penggugat dan ditandatangani tanpa adanya revisi atau masukan dari Tergugat. Dengan demikian, penafsiran ketentuan Pasal 18.03 butir (3) Perjanjian Manajemen dan ketentuan-ketentuan lainnya yang terkait dengan pemutusan kontrak sepatutnya ditafsirkan untuk kerugian Penggugat dan untuk keuntungan Tergugat.

10. Bahwa sebagaimana Tergugat telah sampaikan di atas, dasar dari Tergugat dengan terpaksa harus mengakhiri hubungan kerjasamanya dengan Penggugat adalah:

- (i) Penggugat telah melakukan pelanggaran berat sebagaimana diatur dalam Pasal 18.01.(d) Perjanjian Manajemen sehingga berdasarkan Pasal 18.01.(ii) Perjanjian Manajemen Tergugat berhak untuk mengakhiri Perjanjian Manajemen; dan,
- (ii) Selama bekerjasama dengan Penggugat, Tergugat menderita kerugian secara terus menerus.

Sehingga berdasarkan argumentasi di atas, maka pengakhiran Perjanjian Manajemen yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan Perjanjian Manajemen dan dikarenakan kesalahan Penggugat sendiri yang diakui dalam Surat Elektronik tanggal 4 April 2016 sehingga tidak sepatutnya Tergugat dibebankan lagi biaya pengakhiran sebesar USD 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dolar Amerika).

11. Lebih lanjut, Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 7.1 dan 7.2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat belum membayarkan manajemen fee bulan Mei dan April karena Tergugat sama sekali tidak memiliki kewajiban lagi terhadap Penggugat.





12. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 12 Gugatan aquo yang meminta Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar 5% (lima persen) setiap bulan sebagai ganti rugi sebagai keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat. Faktanya selama Penggugat mengelola Properti Tergugat, Tergugat tidak mengalami keuntungan sehingga permintaan Penggugat atas ganti rugi sebesar 5% (lima persen) setiap bulan sebagai ganti rugi sebagai keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar.
13. Sepengetahuan Tergugat, Penggugat sama sekali tidak mengalami kerugian dalam perkara aquo, karena seluruh biaya operasional Penggugat dari Properti ditanggung oleh Tergugat. Sehingga Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp 100,000,000,000.- (seratus milyar Rupiah) karena kerugian tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan.
14. Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 14 Gugatan aquo yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menjatuhkan uang paksa kepada Tergugat sebesar Rp 5,000,000.- (lima juta Rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai menjalankan putusan ini karena dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 611 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973 No. 793 K/SIP/1972 yang pada pokoknya menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tuntutan untuk membayar uang. Sehingga permintaan Penggugat mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diberlakukan dalam perkara aquo.

**PERMOHONAN SITA JAMINAN PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 05 TAHUN 1975 TERTANGGAL 1 DESEMBER 1975 TENTANG SITA JAMINAN**

15. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat pada butir 15 Gugatan aquo yang terkait dengan sita jaminan atas Properti dan aset Tergugat lainnya berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
- Pada butir 15 Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk meletakkan sita jaminan atas Properti dan aset Tergugat lainnya, bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 tertanggal 1



Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ("**SEMA tentang Sita Jaminan**") dan ketentuan Angka (10) Pemberitahuan-pemberitahuan Ketua Mahkamah Agung yang terlampir pada SEMA tentang Sita Jaminan, yaitu:

a. "***Tidak ada kekhawatiran dan alasan yang mendesak.***"

Bahwa tidak ada kekhawatiran dan alasan mendesak dalam perkara aquo dikarenakan perbuatan Tergugat dalam mengakhiri Perjanjian Manajemen sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam Perjanjian Manajemen.

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984 pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

*"Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 H.I.R. tidak dapat dibenarkan."*

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1121 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972 pada pokoknya mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

*"Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk "sita jaminan" (conservatoir beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan."*

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, dikarenakan permohonan sita jaminan tidak berdasarkan pada peraturan perundangan yang berlaku maka permohonan Penggugat mengenai sita jaminan **tersebut sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.**

**PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA PENGUGAT BERTENTANGAN DENGAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 06 TAHUN 1975 DAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 03 TAHUN 1978**

16. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 15 Gugatan aquo yang terkait dengan dan putusan serta merta karena permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("**SEMA**") No. 06 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 dan SEMA No. 03 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978 yang pada pokoknya sebagai berikut:

a. Kewenangan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBF adalah bersifat diskresioner, bukan imperatif.



- b. Agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG terpenuhi.
- c. Dalam hal yang sangat eksepsional putusan serta merta dapat dikabulkan dengan syarat:
  - (i) Apabila ada *conservatoir beslag* yang harga barang yang disita tidak mencukupi untuk menutup jumlah gugatan.
  - (ii) Meminta jaminan kepada pemohon eksekusi yang seimbang nilainya.

Bahwa tidak ada satupun keadaan di atas yang sesuai dengan Gugatan aquo sehingga sudah sepatutnya dan sewajarnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak seluruh permohonan Penggugat yang terkait dengan putusan serta merta.

## II. DALAM REKONPENSI

Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonsensi semula Tergugat Konpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi semula Penggugat Konpensi, oleh karena itu mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Konpensi secara *mutatis mutandis* dianggap termuat pula dalam bagian rekonsensi ini.

### RIWAYAT SINGKAT LAHIRNYA PERJANJIAN MANAJEMEN

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi berkehendak untuk memanfaatkan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petitenget No. 2, Kerobokan, Seminyak, Bali 80361 ("**Properti**") untuk dikelola sebagai usaha bidang perhotelan, namun karena Penggugat Rekonsensi tidak memiliki pengalaman dalam bidang usaha perhotelan maka Penggugat Rekonsensi memutuskan perlu untuk menggandeng pihak lain yang sudah berpengalaman untuk dapat memanfaatkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi untuk dikelola sebagai usaha perhotelan.
2. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonsensi mengundang calon operator yang menurut pengetahuan Penggugat Rekonsensi pada saat itu telah memiliki pengalaman dalam usaha pengelolaan/pengoperasian hotel, dan pada saat itu calon operator yang mengajukan penawaran dan proyeksi kepada Penggugat adalah Tergugat Rekonsensi.
3. Sekitar bulan Desember 2011 Penggugat Rekonsensi menerima usulan draft perjanjian dari Tergugat Rekonsensi berikut dengan proyeksi finansial yang di dalamnya menjelaskan paparan pendapatan yang bisa dinikmati



oleh Tergugat dalam hal bekerjasama dan menunjuk Tergugat Rekonpensi sebagai operator Properti. Bahwa penawaran dan proyeksi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi dinilai Penggugat Rekonpensi sebagai yang paling menguntungkan.

4. Bahwa guna menindaklanjuti kesepakatan kerja sama selanjutnya Tergugat Rekonpensi mengusulkan draft Perjanjian Manajemen dan proyeksi finansial dimana pada saat itu Tergugat Rekonpensi telah meyakinkan Penggugat Rekonpensi bahwasanya draft yang diberikan adalah merupakan *standard contract*, perjanjian baku yang selalu digunakan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dalam melaksanakan kerjasama lainnya dengan para pemilik tanah selain Penggugat Rekonpensi, dan pada saat itu Penggugat Rekonpensi yang awam dalam dunia perhotelan tentunya bersandar pada apa yang disampaikan oleh Tergugat Rekonpensi dengan mengingat reputasi Tergugat Rekonpensi dan penjelasan atas proyeksi yang disampaikan oleh Tergugat Rekonpensi.
5. Bahwa dalam waktu kurang lebih hanya sebulan, Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi akhirnya menandatangani Perjanjian Manajemen pada tanggal 18 Januari 2012 di Jakarta.
6. Bahwa selanjutnya didasarkan atas penawaran dan proyeksi yang telah dijanjikan Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi telah mengajukan dan mendapatkan pinjaman kredit investasi kepada PT Bank UOB Indonesia ("**Bank**") sebesar Rp. 25.000.000.000 (dua puluh lima milyar rupiah) untuk jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan dan bunga sebesar 10,5% per tahun.
7. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah memutuskan untuk melakukan kerja sama dengan Tergugat Rekonpensi dengan menandatangani Perjanjian Manajemen didasarkan pada proyeksi yang disampaikan oleh Tergugat Rekonpensi dan mempertimbangkan reputasi dan pengalaman Tergugat Rekonpensi dalam pengelolaan usaha perhotelan dimana Penggugat Rekonpensi selaku pemilik tanah merupakan pihak yang awam dan minim pengetahuan dalam bidang usaha perhotelan.
8. Bahwa sejak Perjanjian Manajemen ditandatangani dan periode operasi dimulai pada sekitar bulan September 2014 sampai dengan setidaknya bulan Mei 2017, Tergugat Rekonpensi belum pernah mencapai target pendapatan yang diproyeksikan baik target pendapatan sebagaimana



dipaparkan dalam proyeksi awal maupun budget tahunan (Rencana Operasi Tahunan).

Perlu dicatat bahwa meskipun dalam keadaan yang demikian, yakni target pendapatan terus-menerus tidak tercapai mulai dari September 2014 sampai dengan bulan Mei 2017, berdasarkan Perjanjian Manajemen Penggugat Rekonpensi tetap terikat untuk melanjutkan Perjanjian Manajemen karena berdasarkan Pasal 2.02 paragraf 3 dari Perjanjian Manajemen, Pemilik atau Penggugat Rekonpensi hanya memiliki pilihan untuk memutuskan Perjanjian Manajemen setelah tahun ketiga dan jika Operator atau tergugat Rekonpensi terus menerus mencatat *Gross Operating Loss* selama 2 (dua) tahun berturut-turut. Pasal 2.02 paragraf 3 dari Perjanjian Manajemen dikutip sebagai berikut:

*"Pemilik mempunyai pilihan untuk memutuskan Perjanjian ini setelah tahun ketiga, jika Operator secara terus menerus mencatat Gross Operating Loss selama 2 (dua) tahun berturut-turut."*

Dari ketentuan Pasal 2.02 paragraf 3 Perjanjian Manajemen tersebut, dapat disimpulkan bahwa setidaknya dalam 3 (tiga) tahun pertama, Penggugat Rekonpensi terikat untuk tetap melanjutkan Perjanjian Manajemen sekalipun kinerja pengelolaan Properti mencatatkan *Gross Operating Loss* selama 2 (dua) tahun berturut-turut.

9. Bahwa alih-alih Penggugat Rekonpensi dapat memperoleh pemasukan sebesar Rp. 22.311.406.000 (dua puluh dua miliar tiga ratus sebelas juta empat ratus enam ribu Rupiah) pada bulan Mei 2017 sesuai proyeksi yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi, justru yang terjadi adalah Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian/loss sebesar **Rp. 7.714.314.858** (tujuh miliar tujuh ratus empat belas juta tiga ratus empat belas ribu delapan ratus lima puluh delapan Rupiah) dan akibatnya Penggugat Rekonpensi harus melakukan pembayaran berupa suntikan modal kembali untuk menutupi kerugian Penggugat Rekonpensi. Bahwa rincian kerugian Penggugat Rekonpensi tersebut akan Penggugat Rekonpensi sampaikan dalam tahap pembuktian di persidangan.

10. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensi telah berulang kali memberitahukan kepada Tergugat Rekonpensi bahwa posisi Penggugat Rekonpensi saat itu mengalami kerugian sehingga Penggugat Rekonpensi meminta agar Tergugat Rekonpensi memaksimalkan kinerjanya. Terhadap hal tersebut melalui surat elektronik tanggal 4 April 2016, Tergugat Rekonpensi telah menyadari kerugian Penggugat Rekonpensi dan menawarkan skema





bisnis lain yang pada dasarnya tetap tidak menguntungkan bagi Penggugat Rekonpensi.

**ADANYA CACAT KEHENDAK (PENYALAHGUNAAN KEADAAN) DALAM PENANDATANGANAN DAN PELAKSANAAN PERJANJIAN MANAJEMEN**

11. Bahwa Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1321 menyebutkan 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu:

- i. kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), jo. Pasal 1322 KUH Perdata;
- ii. Paksaan (*dwang*), jo. Pasal 1323, 1324, 1325, 1326 dan 1327 KUH Perdata;
- iii. Penipuan (*bedrog*), jo. Pasal 1328 KUH Perdata.

12. Bahwa menurut pendapat mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Dr. H.P. Panggabean, SH., MS, dalam perkembangannya, terdapat penambahan suatu alasan baru untuk pembatalan suatu perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden/undue influence* (Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian; Edisi Revisi II, tahun 2010; penerbit Liberty, Yogyakarta; halaman 39). Ketentuan tentang alasan-alasan pembatalan perjanjian diatur di dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW), yaitu:

- I. Buku 3 Pasal 44 ayat 1 menyebutkan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan jika terdapat:
  - a) ancaman;
  - b) penipuan;
  - c) **penyalahgunaan keadaan**.
- II. Buku 6 Pasal 228 ayat 1, menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang lahir karena pengaruh kesesatan dan apabila dia mendapat gambaran sebenarnya, perjanjian itu tidak dibuat, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.

Sekalipun dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata Indonesia tidak dimuat secara eksklusif ketentuan mengenai “penyalahgunaan keadaan”, tetapi tidak berarti spirit asas “penyalahgunaan keadaan” tidak dianut dalam hukum perjanjian Indonesia. Penyalahgunaan keadaan pada dasarnya merupakan bentuk dari cacat kehendak yang dimaksud dalam Pasal 1449 KUH Perdata terkait dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

13. Bahwa NBW menentukan 4 (empat) syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan, yaitu:



- 1) Keadaan-keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, **ketergantungan**, ceroboh, jiwa kurang waras, dan **tidak berpengalaman**.
  - 2) Suatu hal yang nyata;
  - 3) Penyalahgunaan (*misbruik*);
  - 4) Hubungan kausal.
14. Bahwa selanjutnya dalam pendekatan teori dan doktrin, tindakan Tergugat Rekonsensi dalam memanfaatkan ketergantungan dan kurangnya pengalaman Penggugat Rekonsensi dalam dunia usaha perhotelan sepatutnya dikategorikan ke dalam tindakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat sebagaimana doktrin tentang keadaan penyalahgunaan keadaan yang dikutip dalam Buku Dr. Harlien Budiono, SH yang berjudul Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan sebagai berikut:

*"Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila seseorang tergerak karena keadaan khusus untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal tersebut. Apabila merujuk pada Pasal 3:44 (4) NBW, terdapat beberapa keadaan yang dapat digolongkan ke dalam penyalahgunaan keadaan, yaitu:*

1. Keadaan darurat (*noodtoestand*);
2. Ketergantungan (*afhankelijkheid*);
3. Gegabah/Sembrono (*lichtzinnigheid*);
4. Keadaan kejiwaan yang tidak normal (*abnormale geestestoestand*);
5. **Kurang Pengalaman (*onervarenheid*)**."

Ketergantungan Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi semakin nyata dengan adanya fakta bahwa, meskipun target pendapatan terus-menerus tidak tercapai mulai dari September 2014 sampai dengan bulan Mei 2017, berdasarkan Perjanjian Manajemen Penggugat Rekonsensi tetap wajib untuk melanjutkan Perjanjian Manajemen karena berdasarkan Pasal 2.02 paragraf 3 dari Perjanjian Manajemen, Pemilik atau Penggugat Rekonsensi hanya memiliki pilihan untuk memutuskan Perjanjian Manajemen setelah tahun ketiga dan jika Operator atau tergugat Rekonsensi terus menerus mencatat *Gross Operating Loss* selama 2 (dua) tahun berturut-turut.

15. Bahwa Setiawan, SH. dalam analisisnya tentang *Undue Influence* mengatakan bahwa dalam masalah penyalahgunaan keadaan kita berhadapan dengan suatu perjanjian yang sebenarnya tidak dikehendaki



atau tidak dikehendaki dalam bentuk yang demikian (Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian; Edisi Revisi II, tahun 2010; penerbit Liberty, Yogyakarta; halaman 99). Ada 2 (dua) formula yang dipergunakan dalam menguji adanya penyalahgunaan keadaan, dimana keduanya saling mengisi. Yang pertama adalah formula kerugian: dari satu segi perjanjian yang dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Yang kedua adalah formula keuntungan: sebaliknya perjanjian itu menguntungkan posisi pihak lain secara berlebihan.

#### Formula Kerugian

Telah dijelaskan di atas bahwa pelaksanaan Perjanjian Manajemen sampai dengan bulan Mei 2017 berujung pada timbulnya kerugian Penggugat Rekonpensi sejumlah **Rp. 7.714.314.858** (tujuh miliar tujuh ratus empat belas juta tiga ratus empat belas ribu delapan ratus lima puluh delapan Rupiah).

#### Formula Keuntungan

Di sisi lain, Tergugat Rekonpensi tetap dapat menikmati keuntungan berupa pembayaran Biaya Pokok (2%) dan Biaya Manajemen Insentif (5%) tanpa mempertimbangkan apakah hasil pengelolaan Properti mencapai target pendapatan atau tidak.

Lebih lanjut, Setiawan, SH. juga menyatakan bahwa salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*economisch overwicht*) pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian (Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian; Edisi Revisi II, tahun 2010; penerbit Liberty, Yogyakarta; halaman 101). Faktor-faktor yang dapat memberikan indikasi adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi adalah:

- 1) adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*unfair contract terms*);
- 2) nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan;
- 3) apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat yang memberatkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Adapun faktor-faktor tersebut tercermin setidaknya dalam ketentuan Perjanjian Manajemen dan pelaksanaannya sebagaimana akan dijelaskan di bawah, dimana ketentuan Perjanjian Manajemen bersifat berat sebelah dan lebih menguntungkan/memihak Tergugat Rekonpensi:

Referensi	Keterangan
Pasal 2.02 paragraf 2	Dalam hubungannya dengan perpanjangan Perjanjian Manajemen, Operator/Tergugat Rekonpensi memiliki hak untuk secara otomatis dan sepihak memperpanjang jangka waktu perjanjian selama 5 (lima) tahun tanpa harus memperoleh persetujuan Pemilik/Penggugat Rekonpensi.
Pasal 2.02 paragraf 3	Dalam hubungannya dengan pengakhiran Perjanjian Manajemen, Pemilik atau Penggugat Rekonpensi hanya memiliki pilihan untuk memutuskan Perjanjian Manajemen setelah tahun ketiga dan jika Operator atau tergugat Rekonpensi terus menerus mencatat Gross Operating Loss selama 2 (dua) tahun berturut-turut.  Dengan kata lain, setidaknya dalam 3 (tiga) tahun pertama, Penggugat Rekonpensi terikat untuk tetap melanjutkan Perjanjian Manajemen sekalipun kinerja pengelolaan Properti mencatatkan <i>Gross Operating Loss</i> selama 2 (dua) tahun berturut-turut.
Pasal 18.01.i(k); Pasal 18.01.ii	Jika suatu waktu Operator/Tergugat Rekonpensi mundur secara sukarela dari pengelolaan Properti, tidak ada konsekuensi hukum berarti yang dapat dikenakan oleh Penggugat Rekonpensi selain memberikan



Referensi	Keterangan
	<p>pemberitahuan 30 (tiga puluh) hari sebelumnya dalam rangka pengakhiran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18.01.ii.</p> <p>Dengan kata lain, Tergugat Rekonpensi dapat kapan saja mundur dari Perjanjian Manajemen tanpa harus mempertanggungjawabkan akibatnya terhadap Penggugat Rekonpensi.</p>
Pasal 18.03 (iii);	Pemilik/Penggugat Rekonpensi diwajibkan untuk membayar biaya pengakhiran sebesar USD 250,000 (dua ratus lima puluh ribu Dolar Amerika Serikat) dalam hal memutuskan Perjanjian manajemen tanpa ada pelanggaran berat. Di sisi lain, kewajiban yang sama tidak diterapkan terhadap Operator/Tergugat Rekonpensi.
Pasal 14; Pasal 18.01.i (h)	Dalam hubungannya dengan hak <u>pengalihan (seperti penjualan saham dan/atau pengalihan Properti)</u> , Perjanjian Manajemen seolah-olah memberikan hak yang seimbang antara Operator dan Pemilik. Namun demikian, ternyata dalam Pasal 18.01.i (h) penjualan Properti dianggap sebagai keadaan cidera janji yang mengakibatkan Operator (Tergugat Rekonpensi) dapat memilih untuk mengakhiri Perjanjian Manajemen tanpa ada konsekuensi hukum apapun. Hak yang sama tidak ditemui pada Penggugat Rekonpensi.
Pasal 2.13 (i) paragraf 2 dan Pasal 2.13 (iv); Pasal 25	Dalam hubungannya dengan penentuan kinerja, target atau proyeksi pendapatan, yang merupakan nyawa dari Perjanjian Manajemen, pada dasarnya Operator/Tergugat Rekonpensi





Referensi	Keterangan
	<p>memiliki wewenang yang sangat luas dibandingkan Pemilik/Penggugat Rekonpensi (Pasal 2.03) dan Pemilik/Penggugat Rekonpensi tidak diizinkan untuk campur tangan (Pasal 2.13 (iv)).</p> <p>Meskipun demikian, Tergugat Rekonpensi masih juga memiliki hak untuk menegasikan atau bertanggung jawab penuh atas apa yang sudah diproyeksikannya sendiri, dimana hal ini dicantumkan dalam Pasal 2.13 (i) paragraf 2 dan Pasal 25.</p> <p>Perlu juga diketahui bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 3.03 (c) Perjanjian Manajemen, Pemilik/Penggugat Rekonpensi wajib menyediakan semua uang dan sumber daya lain yang diperlukan dalam membangun, melengkapi dan mengoperasikan Properti sesuai dengan Standar yang ditentukan oleh Operator/Tergugat Rekonpensi. Sekalipun demikian, Pemilik tidak dapat turut campur tangan dan wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan Perjanjian Manajemen yang sepatutnya dinilai lebih menguntungkan Tergugat Rekonpensi.</p>

16. Bahwa selanjutnya Pengadilan di Indonesia telah beberapa kali memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum berdasarkan teori tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) dan khususnya terhadap keadaan kurang pengalaman sebagai salah satu komponen dalam penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*). Beberapa pertimbangan hakim tersebut dapat dilihat dalam putusan-putusan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 205/PDT/2016/PT.DPS, yang dikutip dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa dari uraian di atas, Majelis Hakim Tinggi berkesimpulan dan berpendapat, perjanjian tanggal 26 Juli 2013 tersebut telah melanggar syarat keabsahan suatu perjanjian yaitu Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dengan kualifikasi kurang pengalaman (onervarenheid); Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian tertanggal 26 Juli 2013 melanggar keabsahan suatu perjanjian yaitu Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dengan kualifikasi kurang pengalaman (onervarenheid), maka perjanjian tertanggal 26 Juli 2013 tersebut menjadi tidak sah."*

- 2) Putusan Mahkamah Agung RI No. 2878K/PDT/2013

Dalam putusan ini Mahkamah Agung membatalkan perjanjian yang dianggap telah melanggar asas keseimbangan dan merupakan penyalahgunaan keadaan.

- 3) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3182 K/PDT/2010;

Dalam putusan ini Mahkamah Agung membatalkan suatu perjanjian yang dianggap melanggar asas kepatutan karena adanya penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak. Yang dijadikan tolok ukur untuk menentukan penyalahgunaan antara lain adalah:

- a) adanya kedudukan tidak seimbang sehingga salah satu pihak tidak bebas dalam menentukan kehendak;
- b) salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan terhadap pihak lainnya.

Melalui pemaparan yang telah disinggung di atas, kedua tolok ukur diatas sepatutnya dinilai terdapat dalam perkara a quo, dimana pada dasarnya Penggugat Rekonpensi tidak bebas menentukan isi Perjanjian Manajemen sementara Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang mempunyai keunggulan pengalaman memanfaatkan celah dalam Perjanjian Manajemen yang disusunnya sendiri.

- 4). Putusan Mahkamah Agung RI No. 1792K/PDT/2004

Dalam putusan ini, Mahkamah Agung membenarkan keberatan pemohon kasasi yang pada pokoknya mengatakan bahwa sekalipun telah ada perjanjian yang ditandatangani antara pemohon kasasi dan termohon kasasi, jika perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata dan mengakibatkan rangkaian akibat-akibat hukum yang sangat tidak seimbang dan diluar batas kewajaran, perbuatan tersebut merupakan PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN)

Halaman 25 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



yang merupakan salah satu bentuk dari pemanfaatan kelemahan pemohon kasasi.

17. Bahwa selanjutnya dikarenakan Penggugat Rekonpensi sudah tidak sanggup untuk melanjutkan Perjanjian Manajemen dan mencegah kerugian yang lebih besar yang akan diderita oleh Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mengeluarkan Surat Pemutusan Hubungan Kerjasama kepada Tergugat Rekonpensi, dan namun Tergugat Rekonpensi justru malah meminta tambahan kepada Penggugat Rekonpensi berupa biaya pemutusan hubungan kerjasama sebesar USD 250,000 atau sekitar Rp 3,342,500,000 (sesuai kurs tengah Bank Indonesia per tanggal 11 Agustus 2017).
18. Bahwa Permintaan Tergugat Rekonpensi tersebut sangat tidak masuk akal bagi Penggugat Rekonpensi mengingat pada dasarnya Penggugat sudah menderita kerugian yang tidak sedikit ditambah lagi sekarang Penggugat Rekonpensi diminta membayar uang sejumlah USD 250,000 untuk mengakhiri hubungan kerja sama berdasarkan Perjanjian Manajemen, dan namun dengan itikad baik Penggugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi pernah mengirimkan sejumlah uang sebagai bentuk itikad baiknya kepada Tergugat Rekonpensi.

#### **BATALNYA PERJANJIAN MANAJEMEN**

19. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi menjanjikan kepastian proyeksi dengan memanfaatkan reputasi Tergugat Rekonpensi dan keawaman Penggugat Rekonpensi dalam dunia usaha perhotelan yang mengakibatkan Penggugat Rekonpensi menyetujui kerja sama dengan Tergugat Rekonpensi yang ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Manajemen dimana selanjutnya menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi adalah bentuk tindakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) yang berakibat batalnya Perjanjian Manajemen dikarenakan telah tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

#### **Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonpensi**

20. Bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Manajemen antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi, faktanya Penggugat Rekonpensi malah menderita kerugian yang sangat besar dimana Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan banyak biaya-biaya dalam membiayai operasional Tergugat Rekonpensi dengan hasil di luar dari proyeksi yang pernah diberikan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebelum ditandatanganinya Perjanjian Manajemen. Hasil di luar proyeksi yang justru didapat Penggugat Rekonpensi adalah Penggugat Rekonpensi mengalami



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian/loss sebesar Rp 7.714.314.858,- (tujuh miliar tujuh ratus empat belas juta tiga ratus empat belas ribu delapan ratus lima puluh delapan Rupiah) (selanjutnya disebut sebagai “**Nilai Kerugian Materiil**”).

Nilai Kerugian Materiil tersebut timbul dikarenakan perhitungan proyeksi dari Tergugat Rekonsensi tidak tercapai sebagaimana tabel perincian Penggugat Rekonsensi sebagai berikut:

## Selisih Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan yang disampaikan Tergugat Rekonsensi dari tahun pertama sampai dengan bulan Maret tahun ketiga	<u>Rp 9.116.462.116,-</u>
Fakta pendapatan Penggugat Rekonsensi dari tahun pertama sampai dengan bulan Maret tahun ketiga	<u>Rp 4.290.492.500,-</u>
Selisih proyeksi pendapatan Tergugat Rekonsensi dengan fakta pendapatan Penggugat Rekonsensi	<u>Rp 4.825.969.500,-</u>

Bahwa walaupun terdapat selisih pendapatan Tergugat Rekonsensi dengan fakta pendapatan Penggugat Rekonsensi yang sebesar Rp 4.825.969.500,-, faktanya Penggugat Rekonsensi masih harus membayar kewajiban bank sebesar Rp 12.034.807.357,-.

21. Bahwa dengan merujuk pada hasil di luar proyeksi di atas, Penggugat Rekonsensi tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjaman bank beserta bunganya setiap bulannya sebesar Rp 531.4999.000, dari hasil pengelolaan properti yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, melainkan bersumber sepenuhnya dari modal Penggugat Rekonsensi lagi ditambah biaya-biaya management fee yang perlu terus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat Rekonsensi berdasarkan Perjanjian Manajemen.
22. Bahwa disamping kerugian materiil, Penggugat Rekonsensi telah juga menderita secara materiil berupa reputasi Penggugat Rekonsensi terhadap Bank UOB selaku pemberi pinjaman, dikarenakan Penggugat Rekonsensi pernah melakukan keterlambatan pembayaran dikarenakan janji proyeksi yang diberikan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi, serta waktu dan tenaga yang dihabiskan oleh Penggugat Rekonsensi untuk membangun kembali, yang apabila dapat dinominalkan dengan nilai uang wajar untuk ditetapkan sejumlah Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### **DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensasi Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensasi telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian Manajemen;
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Manajemen antara Penggugat Rekonpensasi dan Tergugat Rekonpensasi tanggal 18 Januari 2012;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai Rp 7.714.314.858,-;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 28 Februari 2018 dan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 7 Maret 2018;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-14, yaitu sebagai berikut:

Halaman 28 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Surat Perjanjian Manajemen antara PT.Griya Pradipa dengan PT. Archipelago International , tertanggal 18 Januari 2012, bukti P-1;
2. Foto copy Surat Invoice No.1182/Fin-PI/5/2017, tertanggal 10 Mei 2017, sebesar USD 250.000,-
3. Foto copy Surat Nomor : 001/GP/III/2016, tanggal 10 Maret 2016, antara PT. GRIYA PRADIPA dengan PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA, perihal Pemutusan Kerjasama NEO Petitenget- Bali, bukti P-3;
4. Foto copy Surat No.025/Fin-AII/III/2016, tanggal 21 Maret 2016 antara ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA dengan PT. GRIYA PRADIPA, bukti P-4;
5. Foto copy Surat Nomor 022/GP/V/2017, tanggal 10 Mei 2017 antara PT. GRIYA PRADIPA dengan ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA , bukti P-5;
6. Foto copy surat No. 009/CEO-AII/V/2017, tanggal 12 Mei 2017 antara PT. GRIYA PRADIPA dengan ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA , bukti P-6;
7. Foto copy Dokumen Proforma Invoice dengan Invoice No.1182/Fin-PI/5/2017 tanggal 17 Mei 2017 dari PT. ARCHIPELAGO INTERNASIONAL INDONESIA kepada PT. GRIYA PRADIPA, bukti P-7;
8. Foto copy Surat Nomor 023/GP/V/2017, tanggal 16 Mei 2017 antara PT. GRIYA PRADIPA dengan PT. ARCHIPELAGO INTERNASIONAL INDONESIA, bukti P-8;
9. Foto copy Surat No.017/CEO-AII/V/2017 tanggal 26 Mei 2017, antara PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA dengan PT. GRIYA PRADIPA, bukti P-9;
10. Foto copy Surat Pengakhiran Kontrak Perjanjian Manajemen tertanggal 21 Januari 2013 antara PT. GRIYA PRADIPA dengan PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA, tanggal 17 Mei 2017, bukti P-10;
11. Foto copy Slip Pengiriman uang Dalam/Luar Negeri/Kliring tanggal 15 Mei 2017 yang ditujukan kepada PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA, bukti P-11;
12. Foto copy Surat Teguran/Somasi No.1678/SG/JB tertanggal 10 Juli 2017 antara Kantor Pengacar Stefanus & Rekan selaku kuasa hukum PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA dan PT. GRIYA PRADIPA, bukti P-12;

Halaman 29 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



13. Foto copy Surat Teguran/Somasi No.1679/SG/JB tertanggal 26 Juli 2017 antara Kantor Penggacar Stefanus & Rekan selaku kuasa hukum PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA dan PT. GRIYA PRADIPA, bukti P-13;

14. Foto copy Surat Income Statement Consolidation, Accounting Period Desember 2015 dan Surat Income Statement Consolidation Accounting Desember 2016, Hotel Neo Seminyak-Petitenget, bukti P-14;

Bahwa surat bukti tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-11 dan P-14 tidak diajukan surat aslinya dipersidangan.

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

**1. SAKSI CHUSNUL CHUSAINI,**

- Bahwa saksi bekerja di PT. Archipelago sejak tahun 2016 dengan posisi sebagai Direktur Finance;
- Bahwa sebagai Direktur Finance pekerjaan saksi adalah mengontrol semua hotel yang ada khususnya di Keuangan dan mengawasi pembukuan apa telah dilakukan dengan benar;
- Bahwa PT. Archipelago bergerak dibidang jasa manajemen perhotelan ;
- Bahwa sampai saat ini ada 135 unit Hotel yang dikelola oleh PT. Archipelago;
- Bahwa saksi juga tahu dengan PT. Griya Pradipa;
- Bahwa antara PT. Archipelago dengan PT. Griya Pradipa ada hubungan kerja sama tentang pengelolaan hotel Neo Seminyak Petitenget BALI;
- Bahwa antara PT. Archipelago dengan PT. Griya Pradipa ada dibuatkan Perjanjian Manajemen yang memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam pengoperasian dan pengelolaan Hotel Neo;
- Bahwa benar sebelum itu antara para pihak telah dibahas tentang rencana pembukaan hotel, rencana pembangunan dan rencana pemasarannya;
- Bahwa juga dibuat dan dibahas proyeksi-proyeksi mengenai keuntungan-keuntungan PT. Griya Pradipa dalam bentuk laporan keuangan seperti ada pemasukan dan ada biaya sehingga di bottom line terdapat keuntungannya berupa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan tetapi proyeksi itu belum/tidak mengikat kedua belah pihak karena hotelnya pun belum jadi;
- Bahwa PT. Archipelago juga membuat pembukuan-pembukuan mengenai manajemen hotel yang dibuat oleh karyawan yang ditunjuk tetapi dalam kontraknya atas nama *owning company*;
- Bahwa benar pembukuan tersebut diketahui oleh PT. Griya Pradipa sebab yang memegang pembukuan pihak *owner*, dalam hal ini PT. Griya Pradipa, bukan PT. Archipelago;
- Bahwa pada Tahun 2012 Hotel Neo belum berdiri dan nanti pada bulan Oktober 2014 setelah hotel berdiri PT. Archipelago mulai mengelola hotel itu;
- Bahwa benar Hotel Neo dibuka tahun 2014 dan sejak Januari 2015 sampai dengan Desember 2015, dan sejak Januari 2016 sampai dengan Desember 2016 adalah dua tahun *grace periode* sehingga tidak diperhitungkan pencapaian budget GOP (*Gross Operating Profit*) 80%, melainkan nanti diperhitungkan sejak tahun 2017 sampai dua tahun setelahnya. Oleh karena itu klausula Pasal 18 Perjanjian tentang cidera janji jika operator gagal mencapai GOP (*Gross Operating Profit*) 80% tidak berlaku;
- Bahwa saksi tahu PT. Griya Pradipa telah melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak dan saksi ketahui pada bulan Maret 2016;
- Bahwa setahu saksi dari awal sampai dilakukannya pemutusan sepihak hotel selalu untung;
- Bahwa keuntungannya pada tahun 2016 dari bulan Januari sampai dengan bulan Desember 2016 sebesar Rp. 2, 2 milyar dan tahun 2017 sampai dengan bulan Mei 2017 sebesar Rp. 797 juta rupiah;
- Bahwa terakhir PT. Archipelago mengelola manajemen hotel sampai Mei 2017 dan pada bulan itu saksi masih mendapatkan laporan keuangan dari hotel;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai sumber keuangan PT. Griya Pradipa dalam membangun hotel;
- Bahwa setahu saksi PT. Archipelago tidak bertanggung jawab mengenai pembangunan hotel atau sumber pembiayaan dalam membangun hotel. Pastinya, setelah hotel itu dibangun selesai diserahkan ke PT. Archipelago untuk dijual / dipasarkan;

Halaman 31 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pada saat pembuatan Perjanjian Manajemen ada dilakukan pertemuan antara kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) tetapi yang dibahas lebih banyak soal teknis rencana pembangunan, desain dan tata letaknya. Pada saat itu PT Archipelago sudah dilibatkan dan dimintakan advice;
- Bahwa benar PT. Archipelago ada membuat dan juga dibahas proyeksi-proyeksi Hotel Neo dengan pihak owner;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa banyak prosentasenya hotel-hotel yang PT. Archipelago kelola yang proyeksinya tercapai.
- Bahwa dalam pembuatan kontrak juga diajukan pembahasan antara PT. Archipelago dengan PT. Griya Pradipa;
  - Bahwa biasanya PT. Archipelago serahkan draft kontrak dulu untuk dipelajari apabila ada pertanyaan dipersilahkan kalau tidak ada pertanyaan dan sama-sama setuju langsung tanda tangan kontrak;
  - Bahwa benar pasal 18 menyatakan bahwa Tergugat bisa memutuskan kontrak apabila tidak mencapai 80 % GOP. Akan tetapi 80 % GOP itu dihitung mulai tahun 2017 sedangkan 2016 sudah determinasi;
  - Bahwa benar pada tahun 2016 tidak tercapai 80%;
  - Bahwa benar tolok ukur manajemen company PT. Archipelago dihitung dari Gross operating profit bukan Nett Operating Profit;
  - Bahwa PT. Archipelago tidak bertanggung jawab jika ada rugi yang penting secara gross, karena prosentase manajemen fee dari Gross Revenuw dan Gross Profit. Jadi tidak ada pendapatan yang dipotong dari Nett;
  - Bahwa perbedaan kenapa PT. Archipelago bilang bahwa hotel itu menguntungkan sedangkan PT Griya Pradipa bilang rugi adalah diatur dalam Manajemen Agreement bahwa tolak ukur PT. Archipelago berhasil atau tidak itu dari Gross Operating profit kalau Owner dari Nett operation profit;
  - Bahwa yang dinamakan Gross Operation Profit artinya biaya-biaya yang kita keluarkan yang berhubungan dengan operasional hotel seperti misalnya biaya laundri, biaya sabun, biaya operasional hotel, seperti biaya telpon, biaya gaji,

## 2. SAKSI SUKIS MINTARTO.

Halaman 32 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja di PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA;
- Bahwa Saksi tahu PT. Griya Pradipa;
- Bahwa PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA merupakan operator Hotel NEO, dan melakukan manajemen untuk hotel;
- Bahwa Brand yang dimiliki PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA adalah sekitar 140 unit Hotel di Indonesia;
- Bahwa PT. GRIYA PRADIPA adalah owning company dari Hotel Neo Seminyak Petitenget, Bali yang di *manage* oleh PT. Archipelago selaku operatornya;
- Bahwa PT. ARCHIPELAGO melakukan kerjasama dengan PT. GRIYA Pradipa sejak Januari tahun 2012;
- Bahwa Hotel Neo yang dikelola oleh PT. Archipelago mulai beroperasi sejak Oktober 2014;
- Bahwa tugas saksi di PT. Archipelago melakukan review laporan keuangan dari Hotel Neo Petitenget atau PT. Griya Pradipa;
- Bahwa yang membuat laporan pembukuan Hotel Neo adalah Chip Akuntannya yang membuat laporan keuangan;
- Bahwa benar Hotel Neo yang dikelola PT. ARCHIPELAGO mendapat keuntungan, yaitu mulai Oktober – Desember 2014 sebanyak Rp 75.593.397 ( Tujuh Puluh Lima Juta lima ratus Sembilan puluh tiga ribu tiga ratus Sembilan puluh tujuh rupiah). Sedangkan di Januari-Desember 2015 sebanyak Rp 1.907.560.244 ( Satu Milyar Sembilan ratus tujuh juta lima ratus enam puluh ribu dua ratus empat puluh empat rupiah), Januari- Desember 2016 sebanyak Rp 2.270.709.514 (Dua Milyar dua ratus tujuh puluh juta tujuh ratus Sembilan ribu lima ratus empat belas rupiah), Januari – Mei 2017 sebanyak Rp 797.606.400 (tujuh ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus enam ribu empat ratus rupiah);
- Bahwa yang menguasai rekening tabungan Hotel tersebut adalah PT. GRIYA PRADIPA;
- Bahwa benar seharusnya dari kerjasama tersebut PT. Archipelago mendapatkan fee keuntungan setiap bulannya yang dihitung dari jumlah total revenue untuk manajemen fee nya, dihitung dari laba kotornya Hotel tersebut;

Halaman 33 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi mengetahui adanya pembatalan perjanjian dari PT. GRIYA terhadap PT. ARCHIPELAGO pada bulan Maret 2016;
- Bahwa setahu saksi PT. ARCHIPELAGO tidak pernah melakukan kesalahan tetapi mendapat somasi dari PT. GRIYA Pradipa;
- Bahwa setahu saksi PT. ARCHIPELAGO tidak pernah turut campur dalam pembangunan hotel tersebut dan saksi juga tidak mengetahui sumber dana pembangunan hotel itu dari mana;
- Bahwa Jabatan Saksi koorporate internar audit tapi, Saksi juga melakukan review laporan keuangan juga dari klien;
- Bahwa keuntungan yang diterima dari PT. ARCHIPELAGO adalah Gross yaitu laba kotor;
- Bahwa fee yang dibayar dari PT. GRIYA ke PT. ARCHIPELAGO tidak diambil dari Gross tetapi untuk manajemen fee diambil dari total revenue;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-6, yaitu berupa :

1. Foto copy Perjanjian Manajemen antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 18 Januari 2012. (Asli), bukti T-1;
2. Foto copy Surat Elektronik tanggal 5 Desember 2011 yang dikirimkan oleh Penggugat, bukti T-2a;
3. Foto copy Proyeksi Keuntungan yang disampaikan oleh Penggugat, bukti T-2b;
4. Foto copy Perjanjian Kredit Antara Penggugat dengan PT. Bank UOB Indonesia nomor 94 tanggal 15 Agustus 2012, bukti T-3a;
5. Foto copy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 74 tanggal 17 Februari 2016, bukti T-3b;
6. Foto copy Surat Nomor 001/GP/III/2016 tanggal 10 Maret 2016, bukti T-4;
7. Foto copy Tabel Kerugian PT. Griya Pradipa, bukti T-5;
8. Foto copy Grafik Perbandingan Budgeting, bukti T-6;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Hari Susetyo

- Bahwa Saksi tahu PT. Griya Pradipa dan saat ini saksi sebagai General Manager di Liberta Hotel Seminyak; BALI, tetapi sebelumnya Saksi bekerja di NEO Hotel Seminyak, BALI;

Halaman 34 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Job Desk Saksi ketika bekerja di Hotel Neo adalah bertanggung jawab melaporkan kepada Regional Manager atas nama Bapak Winston, tetapi secara legal saksi menjalankan keseluruhan Hotel operasional;
- Bahwa Ketika saksi memimpin Hotel Neo tersebut Tahun 2016-2017 target GOP sebesar 80% tidak tercapai;
- Bahwa selama saksi bekerja/memimpin Hotel Neo tersebut antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah dilakukan pertemuan;
- Bahwa saksi selalu ingatkan Penggugat untuk pertemuan tersebut satu kali dalam sebulan, dan biasanya saksi beritahukan baik melalui email maupun WA kepada Penggugat;
- Bahwa berdasarkan kontrak dengan tidak adanya pertemuan tersebut pasti ada kerugian bagi Tergugat;
- Bahwa benar kalau melalui saksi, setahu saksi, tidak pernah ada upaya Penggugat untuk melakukan pertemuan tersebut dengan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di Hotel Neo sejak tahun 2016 dan Hotel Neo berdiri sejak tahun 2014;
- Bahwa ketika saksi bekerja di Hotel Neo saat itu Hotel tidak mendapat keuntungan;
- Bahwa saksi tidak tahu proyeksi keuangan yang disampaikan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya pemberhentian kerjasama;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat pernah memberikan somasi terhadap PT. Archipelago terkait kerugian;

## 2. Saksi Ruben Beda Kule.

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Bisnis Development di PT. Archipelago dengan tugas mencari *client* dan bernegosiasi dengan *client*;
- Bahwa benar Tergugat termasuk *client*;
- Bahwa benar yang mempersiapkan proyeksi pendapatan adalah pihak *accounting* dan *sales marketing*;
- Bahwa terkait proyeksi pendapatan tersebut kemungkinan tercapainya sekitar 10%;
- Bahwa setahu saksi proyeksi tersebut tidak memperhitungkan kewajiban investor terhadap Bank;

Halaman 35 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keuntungan diperoleh dari pendapatan yang dipotong terhadap pinjaman dan seluruh biaya operasional;
- Bahwa setahu saksi hampir semua investor yang membangun gedung melakukan pinjaman bank;
- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2008-2014;
- Bahwa saksi lupa kapan Perjanjian Manajemen ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat karena kejadiannya sudah lama sekali;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam perjanjian manajemen tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pembukuan Hotel yang dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa seharusnya atasan saksi di PT. Archipelago tahu bahwa proyeksi tersebut tidak akan tercapai karena mereka yang membuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 16 Oktober 2018 dan akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatunya menunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

## TENTANG HUKUMNYA

### Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan **Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscure Libel*)** dengan mendalilkan:

- Bahwa Penggugat juga telah menderita **kerugian imateriil** yang tidak dapat dinilai dengan uang, Penggugat menjadi terhambat dalam mengurus manajemen HOTEL NEO SEMINYAK – PETITENGET, **yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).**
- Bahwa permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam butir 13 Gugatan aquo sebesar **Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)**, tanpa memberikan perincian mengenai jumlah kerugian yang dialaminya telah membuktikan bahwa gugatan aquo kabur sehingga bertentangan dengan hukum yang berlaku serta yurisprudensi Hukum Acara Perdata yang dikutip antara lain sebagai berikut:

Halaman 36 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 598K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971 yang berbunyi:

*“Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar **ganti kerugian** kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut.”*

Menimbang, bahwa atas eksepsi *aquo* Majelis berpendirian sebagai berikut:

Bahwa yang dituntut oleh Penggugat adalah ganti **kerugian immateriil** atau disebut juga **kerugian moril atau idiil**, yaitu kerugian yang tidak dapat diukur dengan uang yang menurut Prof. Rosa Agustina dapat berupa : ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup (Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, 2014 : 55).

Bahwa oleh sebab itu adalah sulit atau bahkan tidak mungkin untuk memberikan perincian mengenai jumlah kerugian yang dialami sehingga dalam menentukan besarnya ganti kerugian, menurut Prof. Rosa Agustina, hal ini sangat bergantung kepada subjektifitas Hakim dalam memutus perkara berdasarkan prinsip *ex aquo et bono*;

Bahwaurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dikemukakan Tergugat tersebut diatas, adalah mengenai **ganti kerugian materil** yang memang harus ada perincian atas biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan akibat perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi gugatan kabur dari Tergugat, karena tidak beralasan sudah seharusnya ditolak;

## Dalam Konpensi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah terurai diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat ialah apakah Penggugat atau Tergugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi sehingga terjadi pengakhiran Perjanjian Manajemen tanggal 18 Januari 2012 yang sebelumnya telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat ?.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan **wanprestasi** sebab pada tanggal 31 Mei 2017, **secara sepihak dan tidak berdasar**, Tergugat telah menyatakan mengakhiri/memutuskan Perjanjian Manajemen sesuai surat Tergugat Nomor : 023/GP/V/2017, tertanggal 16 Mei 2017 ( Bukti P-3, P-4, P-5 dan P-8 serta Bukti T-4), dan akibat pembatalan tersebut sangat merugikan Penggugat karena selain mengalami **kerugian materiil** karena pemutusan sepihak tersebut, Penggugat juga menderita **kerugian immateriil** dimana Penggugat menjadi terhambat dalam mengurus management Hotel NEO Seminyak– Petitenget, BALI;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak membantah telah mengakhiri atau memutuskan Perjanjian Manajemen tertanggal 18 Januari 2012. Akan tetapi Tergugat mendalilkan hal itu bukan berarti Tergugat telah wanprestasi, melainkan hal tersebut dilakukan Tergugat karena Penggugat telah melakukan **pelanggaran berat** berupa:

- (iii) Penggugat tidak pernah melakukan pertemuan dengan Tergugat dalam rangka menjalankan Pasal 2.03 butir a guna meninjau kinerja triwulanan Properti, sebagaimana diatur dalam Pasal 18.01.(d) Perjanjian Manajemen sehingga berdasarkan Pasal 18.01.(ii) Perjanjian Manajemen Tergugat berhak untuk mengakhiri Perjanjian Manajemen; dan,
- (iv) Selama bekerjasama dengan Penggugat, Tergugat menderita kerugian secara terus menerus;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat di atas dikuatkan oleh **keterangan Saksi Hari Susetyo** yang menerangkan :

- Bahwa selama saksi bekerja/memimpin Hotel Neo, antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah dilakukan pertemuan;
- Bahwa saksi selalu ingatkan Penggugat untuk pertemuan tersebut satu kali dalam sebulan, dan biasanya saksi beritahukan baik melalui email maupun WA kepada Penggugat;
- Bahwa, setahu saksi, tidak pernah ada upaya Penggugat untuk melakukan pertemuan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di Hotel Neo sejak tahun 2016 dan Hotel Neo berdiri sejak tahun 2014, dan ketika saksi bekerja di Hotel Neo saat itu Hotel Neo tidak mendapat keuntungan;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil Tergugat tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :





1. Bahwa Penggugat telah membuat pencatatan pembukuan, serta membuat laporan-laporan keuangan secara berkala atas operasional hotel secara kredibel dan transparan;
2. Bahwa sesungguhnya Tergugat sudah mendapatkan keuntungan atas usaha-usaha Penggugat dalam mengelola hotel *a quo*;

Bahwa dalil Penggugat tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi Chusnul Chusaini dan Saksi dan Saksi Sukis Mintarto yang pada pokoknya kedua saksi tersebut menerangkan sejak hotel dikelola oleh Penggugat hotel selalu mendapatkan keuntungan;

Menimbang, bahwa Majelis berpendirian sebagai berikut :

Bahwa dalil Tergugat soal belum pernah ada pertemuan antara Penggugat (operator hotel) dengan Tergugat (*owner/pemilik* hotel) selama Hotel Neo dioperasikan dan dikelola oleh Penggugat, ternyata tidak secara tegas dibantah oleh Penggugat;

Bahwa keterangan Saksi Chusnul Chusaini yang menerangkan **pada saat pembuatan Perjanjian Manajemen** ada dilakukan pertemuan antara kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), ternyata pula pada pertemuan itu hanya membahas soal teknis rencana pembangunan, desain serta tata letak properti (hotel), dan **bukan soal kinerja triwulanan properti, sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 2.03 butir a) Perjanjian Manajemen**;

Bahwa **Saksi Hari Susetyo**, justru menerangkan saksi selalu mengingatkan Penggugat tentang pertemuan tersebut tetapi tidak pernah ada upaya dari Penggugat untuk melakukan pertemuan dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian persoalannya bukan semata seperti dalil Penggugat bahwa Penggugat sebagai Operator Hotel telah melaksanakan kewajibannya dengan penuh tanggung jawab, serta Penggugat juga selalu membuat laporan keuangan secara berkala dan transparan dan telah mengelola manajemen hotel dengan baik sehingga Tergugat mendapatkan keuntungan dari upaya-upaya Penggugat tersebut, melainkan persoalannya adalah tentang tidak dilakukannya serta tidak adanya upaya dari Penggugat untuk bertemu dengan Tergugat untuk membicarakan kinerja triwulanan properti, sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 2.03 butir a) Perjanjian Manajemen;

Menimbang, bahwa disisi lain terkait persoalan untung-rugi properti, dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat bahwa Penggugat mendasarkan perhitungan keuntungan pada **Gross Operating Profit (GOP)** atau **Laba Kotor**, yaitu keuntungan yang diperoleh setelah dikurangkan biaya-biaya yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan yang berhubungan dengan operasional hotel seperti misalnya biaya laundry, biaya telpon, biaya gaji dan sebagainya. Sedangkan Tergugat mendasarkan perhitungan keuntungan pada **Nett Operating Profit** atau **Laba Bersih**, yaitu keuntungan yang diperoleh setelah dikurangkan biaya-biaya operasional hotel, biaya fee kepada Penggugat selaku operator hotel dan **biaya pembayaran pinjaman bank**;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan biaya pinjaman bank tersebut Penggugat dan juga dikuatkan dengan keterangan **SAKSI SUKIS MINTARTO**, Corporate Internal Audit PT. Archipelago International Indonesia, mendalilkan soal pinjaman bank itu bukan urusan dan tanggung jawab Penggugat melainkan hal itu merupakan tanggung jawab Tergugat pribadi sebagai pihak yang meminjam uang dan oleh karena itu tidak dapat dibenarkan kalau Tergugat secara sepihak memasukkan pembayaran pinjaman bank ditambah bunganya kedalam perhitungan keuntungan yang mana hal itu tidak diatur dalam Perjanjian Manajemen;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat justru mendalilkan Penggugat tahu persis hampir tidak ada klien Penggugat yang memulai bisnisnya dengan Penggugat tanpa melibatkan pinjaman dari bank. Bahkan saksi Penggugat yakni **Saksi Chusnul Chusaini**, Direktur Keuangan PT. Archipelago dan Saksi Tergugat yakni **Saksi Ruben Beda Kule**, Bisnis Development PT. Archipelago, menerangkan sesuai pengalaman hampir tidak ada klien yang memulai bisnis hotel tanpa pinjaman bank dan dari 135 hotel yang dikelola Penggugat hanya satu hotel yang modalnya tidak melalui pinjaman bank;

Menimbang, bahwa atas dasar itu Tergugat berpendapat sesungguhnya Penggugat tahu persis bahwa sumber pendanaan yang akan diambil Tergugat adalah merupakan pinjaman bank sehingga dalam membuat proyeksi pendapatan atau keuntungan hotel seharusnya Penggugat memperhitungkan pinjaman bank tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat benar pembayaran pinjaman bank oleh Tergugat adalah menjadi tanggung jawab pribadi dari Tergugat, sebagaimana didalilkan Penggugat. Akan tetapi Penggugat sebagai operator perhotelan yang selama ini sudah mengelola dan mengoperasikan kurang lebih 135 hotel, tentu mengetahui pasti (berdasarkan pengalamannya) bahwa selain sumber dana bisnis perhotelan hampir semua menggunakan pinjaman bank juga Penggugat mengetahui pasti bahwa pembayaran pinjaman bank itu kebanyakan diambil dari hasil pendapatan atau keuntungan dari bisnis perhotelan tersebut;

Halaman 40 dari 47 halaman putusan No.700/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel



Bahwa oleh sebab itu, menurut Majelis, adalah wajar dan logis apabila Tergugat dalam memperhitungkan keuntungan yang akan diperolehnya itu juga didasarkan pada Laba Bersih (*Nett Operating Profit*), yaitu pendapatan yang didapat setelah dikurangi biaya operasional hotel, biaya *fee* untuk Penggugat, **serta biaya pembayaran pinjaman bank**, dan hal inilah yang mestinya sudah dipertimbangkan oleh Penggugat ketika Penggugat mengajukan dan atau menawarkan proyeksi pendapatan atau keuntungan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa namun ternyata Penggugat dalam membuat proyeksi pendapatan atau keuntungan hotel, sama sekali tidak memperhitungkan kewajiban Tergugat membayar pinjaman bank tersebut (Bukti T-2) karena menurut Penggugat itu bukan urusan Penggugat dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat, apalagi hal itu tidak diperjanjikan pula dalam Perjanjian Manajemen;

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut Tergugat mendalilkan :

- Bahwa Tergugat merupakan pemilik properti yang beralamat di Jalan Petitenget Nomor 2 Seminyak, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361 ("**Properti**"). Bahwa sebagai pemilik Properti yang tidak memiliki keahlian dan pengalaman dalam pengelolaan hotel, maka Tergugat memutuskan untuk mencari rekanan atau pihak profesional untuk diajak kerjasama dan bertindak sebagai operator atau pengelola Properti;
- Bahwa sekitar akhir tahun 2011 Tergugat menerima usulan draft perjanjian dari Penggugat berikut dengan **proyeksi finansial yang di dalamnya menjelaskan paparan pendapatan yang bisa dinikmati oleh Tergugat dalam hal bekerjasama jika menunjuk Penggugat sebagai operator Properti** (Bukti T-2) dengan proyeksi pendapatan yang demikian akhirnya Tergugat memutuskan mau bekerjasama dengan Penggugat untuk pengelolaan properti dengan menandatangani Perjanjian Manajemen tanggal 18 Januari 2012 ("**Perjanjian Manajemen**").
- Bahwa namun pada faktanya untuk **setiap bulannya target pendapatan tidak tercapai**. maka hal ini mengakibatkan Tergugat harus memasukkan atau menambah dana untuk menutupi biaya operasional dan lain-lain;
- Bahwa Selain itu, diluar Biaya Pokok (2%) dan Biaya Manajemen Insentif (5%) yang harus dibayarkan kepada Penggugat, Tergugat juga terbebani dengan pembayaran utang oleh Tergugat kepada bank terkait Properti sehingga **sangat beralasan bagi Tergugat untuk tidak**



mempertahankan suatu kerjasama yang tidak mendatangkan keuntungan bagi Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat tersebut sesuai pula dengan keterangan Saksi Hari Susetyo (pemerja di Hotel Neo, Seminyak, Bali) Saksi Chusnul Chusaini (Direktur Keuangan PT. Archipelago) dan Saksi Ruben Beda Kule (Bisnis Development PT. Archipelago) bahwa pengelolaan Hotel Neo, Petitenget, Seminyak, Kuta, Bali, oleh Penggugat **tidak mencapai target GOP sebesar 80% (delapan Puluh persen)**, bahkan Saksi Ruben Beda Kule mengatakan pencapaiannya hanya sebesar 10%;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalikan proyek pendapatan/keuntungan yang diajukan Penggugat **tidak mengikat karena tidak tertuang dalam Perjanjian Manajemen** antara Penggugat dan Tergugat, sehingga tidak dapat dijadikan tolak ukur bahwa Penggugat telah cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas, proyeksi finansial yang dibuat Penggugat di dalamnya menjelaskan paparan pendapatan yang bisa dinikmati oleh Tergugat dalam hal bekerjasama **jika menunjuk Penggugat sebagai operator Properti**;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam proyeksi finansial (proyeksi pendapatan/keuntungan) menurut Majelis termasuk dan merupakan **janji-janji pra kontrak** yang dapat menjadikan salah satu pihak menaruh pengharapan terhadap janji tersebut sehingga memutuskan untuk melakukan dan menandatangani kontrak kerjasama *aquo*;

Menimbang, bahwa *in casu*, dalam proyeksi finansial yang dibuat Penggugat dipaparkan oleh Penggugat bahwa Tergugat akan menikmati pendapatan atau keuntungan jika Tergugat mau bekerjasama sama dengan Penggugat dan menunjuk Penggugat sebagai operator properti (hotel) milik Tergugat;

Menimbang, bahwa pemaparan ini atau janji pra kontrak ini, sekalipun tidak tercantum dalam kontrak para pihak (karenanya tidak mengikat menurut teori klasik hukum kontrak ) akan tetapi berdasarkan teori kontrak yang modern yang lebih menekankan pada **terpenuhinya rasa keadilan daripada kepastian hukum**, janji pra kontrak itu akan membawa akibat hukum manakala janji-janji pra kontrak tersebut diingkari oleh pihak yang berjanji. (**Suharnoko, S.H.,MLI., Hukum Perjanjian – Teori dan Analisa Kasus**, Prenada Media, Jakarta, 2004 : 2-3).



Bahwa **Suharnoko** menjelaskan di negara-negara maju yang menganut *civil law system* seperti Perancis, Belanda dan Jerman Pengadilan memberlakukan **asas itikad baik** bukan hanya dalam tahap penandatanganan dan pelaksanaan kontrak, tetapi juga dalam tahap perundingan (*the duty of good faith in negotiation*) sehingga janji-janji pra kontrak mempunyai akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji-janji tersebut diingkari (Suharnoko, 2004 :3).

Menimbang, bahwa **Ridwan Khairandy** dalam bukunya "*Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*" mengemukakan contoh beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang menerapkan kewajiban **iktikad baik** (Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata), **dalam tahap negosiasi dan penyusunan kontrak**, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 120 K/Sip/1957 dalam perkara Nyi Hajiami dkk melawan Abdul dan Mardjuk, Putusan Mahkamah Agung No.242 K/Sip/1968 dalam perkara Adrianus Hutabarat dkk melawan Kristian Situmorang dkk serta Putusan Mahkamah Agung No.3427 K/Pdt/1987, tanggal 22 Mei 1991 dalam perkara Josep Pantoni melawan Liu Su Nyan dan Mu Khian Kwen (**Ridwan Khairandy**, "*Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*", FHUI Press, Yogyakarta, 2017 : 261);

Menimbang, bahwa atas dasar itu Majelis berpendapat proyeksi finansial (proyeksi pendapatan atau keuntungan) yang dibuat Penggugat tanpa memperhitungkan pembayaran pinjaman bank yang menjadi kewajiban Tergugat, padahal Penggugat mengetahui pasti bahwa sumber dana pembangunan perhotelan hampir semua menggunakan pinjaman bank dan pembayaran pinjaman bank itu kebanyakan diambil dari hasil pendapatan atau keuntungan dari bisnis perhotelan tersebut, **adalah merupakan janji pra kontrak yang tidak dilandasi oleh suatu itikad baik**;

Menimbang, bahwa kalau kemudian proyeksi finansial (janji-janji pra kontrak) yang menjanjikan keuntungan itu telah *menggerakkan* Tergugat untuk menandatangani dan menunjuk Penggugat sebagai operator hotel milik Tergugat, tetapi kemudian dalam pelaksanaan pengoperasian hotel *aquo* tidak mencapai target keuntungan sebagaimana yang dipaparkan dalam proyeksi finansial sehingga Tergugat harus mengeluarkan dana tambahan untuk menutupi beban operasional dan juga Tergugat terbebani untuk membayar pinjaman bank yang menurut Tergugat seharusnya sudah dapat dibayarkan dari hasil operasional hotel, maka Majelis berpendapat adalah sangat beralasan bagi Tergugat untuk tidak mempertahankan suatu kerjasama jika tidak mendatangkan keuntungan bagi Tergugat;





Menimbang, bahwa pertanyaan selanjutnya apakah tindakan Tergugat mengakhiri Perjanjian Manajemen itu merupakan tindakan cedera janji (wanprestasi) ?.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah **wanprestasi** karena pada tanggal 31 Mei 2017, **secara sepihak dan tidak berdasar**, Tergugat telah mengakhiri/memutuskan Perjanjian Manajemen *a quo*. Padahal menurut Penggugat perjanjian itu merupakan kesepakatan kedua belah pihak dan juga mengikat kedua belah pihak (Pasal 1338 KUHPdata) sehingga pengakhirannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak, tidak boleh sepihak (Bukti P-6 s/d Bukti P-10).

Menimbang, bahwa Pasal 18 dari Perjanjian Manajemen mengatur mengenai Cidera Janji dan Pengakhiran, dan secara khusus Pasal 18.01.i butir (d) menyatakan bahwa segala **pelanggaran berat** oleh Penggugat atau Tergugat terhadap ketentuan Perjanjian Manajemen, sesuai keadaannya, merupakan keadaan **Cidera Janji**;

Menimbang, bahwa Pasal 18.01.i butir (d) Perjanjian Manajemen menyatakan sebagai berikut

“(i) Kejadian-kejadian berikut merupakan kejadian **cedera janji** di bawah perjanjian ini:

(a)...

(b)...

(c)...

(d) Segala **pelanggaran berat** oleh Pemilik atau Operator, sesuai keadaannya, dari segala ketentuan Perjanjian ini; atau..”

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan salah satu bukti pelanggaran berat yang dilakukan oleh Penggugat adalah Penggugat telah melakukan cidera janji dengan melanggar ketentuan dalam Pasal 2.03 butir a Perjanjian Manajemen, yaitu **Penggugat tidak pernah menjalankan pertemuan dengan Tergugat dalam rangka menjalankan Pasal 2.03 butir a guna meninjau kinerja triwulanan Properti**. Hal ini sangat merugikan Tergugat dimana Tergugat menjadi tidak dapat mengukur/mengevaluasi kinerja Penggugat;

Bahwa akibatnya menurut Tergugat, secara akumulasi diakhir tahun Tergugat tidak dapat mengambil keputusan bisnis yang tepat sebagai investor. Bahkan selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak dimulainya pengelolaan Properti oleh Penggugat, kinerja Properti terus-menerus menunjukkan pencapaian yang berada di bawah proyeksi bisnis/finansial awal dan proyeksi yang revisinya diusulkan sendiri oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa Majelis berpendapat pertemuan untuk membicarakan tentang kinerja triwulan properti antara operator properti (Penggugat) dan pemilik properti (Tergugat) adalah penting dan sangat lazim dilakukan dalam suatu perjanjian kerjasama pengelolaan properti atau hotel karena dalam forum pertemuan itulah segala sesuatunya terkait dengan manajemen dan/atau operasional hotel, termasuk didalamnya soal untung atau rugi hotel tersebut, dapat dibicarakan serta dicarikan solusinya jika ada permasalahan, antara lain seperti permasalahan cara perhitungan keuntungan properti yang ternyata berbeda antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis juga berpendapat jika dilakukan pertemuan tentang kinerja triwulan properti dimaksud, maka permasalahan tentang cara perhitungan keuntungan properti yang berbeda antara Penggugat dan Tergugat tidak sampai berlangsung berlarut-larut dan sengketa seperti sekarang ini mungkin saja tidak terjadi;

Menimbang, bahwa dengan melihat arti pentingnya pertemuan tersebut dan akibat yang timbul karena tidak dilakukan pertemuan itu, maka Majelis berpendapat tindakan Penggugat yang tidak melakukan pertemuan bahkan tidak ada upaya untuk melakukan pertemuan dengan Tergugat adalah merupakan **pelanggaran berat** karena selain mekanisme kontrol menjadi tidak jalan, juga secara langsung dan/atau tidak langsung mengakibatkan proyeksi pendapatan atau keuntungan tidak sesuai dengan yang diharapkan, terutama oleh Tergugat selaku pemilik properti;

Menimbang, bahwa Pasal 18.01.(ii) Perjanjian Manajemen berbunyi:  
*"Jika segala kejadian cedera janji tersebut telah terjadi, **pihak yang tidak melakukan cedera janji dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan pemberitahuan tertulis** terlebih dahulu tigapuluh (30) hari sebelumnya kepada pihak yang melakukan cedera janji atau lima (5) hari pemberitahuan tertulis terlebih dahulu dalam hal sub-ayat (a)-(j) dari ayat (i), jika ketika menerima pemberitahuan tersebut, pihak yang melakukan cedera janji tidak dengan segera dan dengan semua ketekunan, memperbaiki cedera janji dalam waktu pemberitahuan."*

Menimbang, bahwa **pelanggaran berat yang dilakukan Penggugat merupakan perbuatan cidera janji (wanprestasi)**, dan oleh karena itu sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Manajemen (Pasal 18.01.(ii) Tergugat dapat mengakhiri Perjanjian Manajemen itu secara sepihak karena cidera janji (wanprestasi) tersebut.



Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang mengakhiri Perjanjian Manajemen secara sepihak, menurut Majelis bukanlah perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan dengan tidak terbuktinya Tergugat telah cidera janji (wanprestasi), maka tuntutan ganti kerugian materil maupun ganti kerugian immateril dari Penggugat tidaklah beralasan dan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan konpensasi ini akan ditetapkan pada bagian amar putusan;

**Dalam Rekonpensasi.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dalam Rekonpensasi sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dalam Rekonpensasi tersebut Tergugat dalam Rekonpensasi telah mengajukan Jawaban sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonpensasi mengajukan gugatan rekonpensasi ini berdasarkan adanya tindakan penyalahgunaan hak yang menurut Penggugat dalam Rekonpensasi telah dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonpensasi, sebagaimana didalilkan berikut ini:

Bahwa berdasarkan pendekatan teori dan doktrin, tindakan Tergugat dalam Rekonpensasi memanfaatkan ketergantungan dan kurangnya pengalaman Penggugat dalam Rekonpensasi tentang dunia usaha perhotelan, sepatutnya dikategorikan ke dalam tindakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonpensasi kepada Penggugat dalam Rekonpensasi;

Menimbang, bahwa pada gugatan Rekonpensasi Penggugat dalam Rekonpensasi (Tergugat dalam Konpensasi) mendalilkan bahwa Tergugat dalam Rekonpensasi (Penggugat dalam Konpensasi) telah melakukan **penyalahgunaan keadaan** yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonpensasi;

Bahwa akan tetapi hal ini berbeda dengan dalil dalam gugatan konpensasi dimana Tergugat dalam Konpensasi (Penggugat dalam Rekonpensasi) justru mendalilkan adanya **cidera janji atau wanprestasi** yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konpensasi (Tergugat dalam Rekonpensasi) sehingga menimbulkan kerugian bagi Tergugat dalam Konpensasi (Penggugat dalam Rekonpensasi);

Bahwa dengan demikian dalam **Gugatan Konpensasi** Tergugat PT. GRIYA PRADIPA mendalilkan Penggugat PT. ARCHIPELAGO INTERNATIONAL INDONESIA telah melakukan **cidera janji atau wanprestasi**, akan tetapi dalam **Gugatan Rekonpensasi** Penggugat PT.GRIYA



PRADIPA mendalilkan Tergugat PT.ARCHIPELAGO INTERNASIONAL INDONESIA telah melakukan perbuatan **penyalahgunaan hak**;

Bahwa hal demikian ini menjadikan gugatan rekonsensi ini menjadi tidak jelas apa dasar gugatannya sebab wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan adalah dua hal yang berbeda. Kalau wanprestasi membicarakan soal tidak dipenuhinya suatu perjanjian, sedangkan penyalahgunaan keadaan berbicara tentang suatu perjanjian yang sebenarnya tidak dikehendaki atau tidak dikehendaki dalam bentuk yang demikian;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka gugatan dalam rekonsensi yang diajukan Penggugat dalam Rekonsensi karena tidak jelas (*obscur libel*) maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**Dalam Kompensi dan Rekonsensi.**

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam kompensi ditolak sedangkan gugatan dalam rekonsensi tidak dapat diterima, maka patut dan adil apabila biaya perkara ini dibebankan kepada kedua belah pihak, yaitu Penggugat dalam Kompensi dan Penggugat dalam Rekonsensi masing-masing separuh bagian yang hingga kini seluruhnya dianggarkan sebesar Rp. ....

Memperhatikan Pasal 132 a HIR serta Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata dan pasal-pasal terkait lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

**Mengadili**

**Dalam Eksepsi.**

- Menolak Eksepsi Tergugat;

**Dalam Kompensi.**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Rekonsensi.**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam Kompensi dan Rekonsensi.**

- Membebankan Penggugat dalam Kompensi dan Penggugat dalam Rekonsensi membayar biaya perkara masing-masing separuh bagian yang hingga kini seluruhnya dianggarkan sebesar Rp.866.000,-(delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 22 November 2018, oleh kami, Martin ponto Bidara, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Lenny



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wati Mulasmadhi,SH.MH.. dan Akhmad Jaini, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 4 Desember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yustitin, S.H., Panitera Pengganti dan dengan dihadiri kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Lenny Wati Mulasimadhi,SH.MH

Martin Ponto Bidara,SH.MH.

Akhmad Jaini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yustitin, S.H.

## **Biaya – biaya**

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses .....	Rp.	75.000,-
3. Panggilan.....	Rp. ....	740.000,-
4. PNPB .....	Rp.	10.000,-
5. Meterai .....	Rp.	6.000,-
6. Redaksi .....	Rp.	5.000,- +
J u m l a h .....	Rp. ....	866.000,-.....