



PUTUSAN

Nomor 80/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT MITRA PERMATA WARINGIN, perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Komplek Permata Kota, Blok E 11, Jalan Tubagus Angke No. 170, RT 019/RW 001, Pejagalan, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14450 dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : **Alexander Josua Hutagalung, S.H.**, dari Kantor Kosultan Hukum VSL Legal, beralamat di Soho Capital, 17 th FLOOR, Jalan Letjen S.parman Kav.28 Jakarta 11470 Telpn : 021 29181342 Facsimile : 021 29181343 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 November 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

1. **SWISS-PACIFIC LIMITED**, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virgin Islands, berkantor di TrustNet Chamber, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, dengan alamat kantor korespondensi di Swiss-Belhotel International Limited, Unit 904, 9/F, AXA Center, 151-159, Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong: dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya 1. Angelica Ayu Hafsari, SH. S.H., LL.M., 2. Reza Mahastra, S.H., M.H. 3. Novio Manurung, S.H. 4. FACHRULIAN, SH, 5. Fernando Sijabat, S.H. Para Advokat dan KONSULTAN HUKUM PADA KANTOR Hukum Mahastra

Hal. 1 dari 70 hal. Put. No. 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendrawan Manurung Fachrulian Law (MH-F Law)
beralamat di Menara Kuningan, lantai 1 Unit B2, jalan
Hajjah Rangkyo rasuna said Blok X-7 Kaveling 5
Jakarta 12940 Indonesia , berdasarkan Akta Surat
Kuasa No. 9 tertanggal 5 Maret 2018, yang untuk
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula
TERGUGAT I;

2. SWISS-BELHOTEL INTERNATIONAL TRADEMARKS LIMITED,

suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum
British Virgin Islands, berkantor di Trust Net Chamber,
P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin
Islands, dengan alamat kantor korespondensi di
Swiss-Belhotel International Limited, Unit 904, 9/F,
AXA Center, 151-159, Gloucester Road, Wanchai,
Hong Kong dalam hal ini diwakili oleh Kuasa
hukumnya 1. Angelica Ayu Hapsari, S.H., LL.M., 2.
Reza Mahastra, S.H., M.H. 3. Novio Manurung, S.H.
4. FACHRULIAN, SH 5. Fernando Sijabat, S.H. Para
Advokat dan Konsultan Hukum Mahastra
Hendrawan Manurung Fachrulian Law (MHMF
Law) yang beralamat di Menara Kuningan, Lantai 1
Unit B2, Hajjah rangkyo rasuna said Blok X-7
Kaveling 5, Jakarta 12940 Indonesia berdasarkan
Akta Surat Kuasa No. 6 tertanggal 5 Maret 2018,
yang untuk selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING II semula **TERGUGAT II**;

3. PT SWISS-BELHOTEL INTERNATIONAL INDONESIA, suatu

perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan
hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di
Jakarta, beralamat di The Bluegreen Boutique Office
Tower C-D, Lantai 2, Jalan Lingkar Luar Barat Kav.
88, Puri Kembangan, Kembangan Utara, Jakarta
Barat 11610 dalam hal ini diwakili oleh .Angelica Ayu
H. Hendrawan, S.H., LL.M., 2. Reza Mahastra, S.H.,
M.H. 3. Novio Manurung, S.H.; dan 4.
FACHRULISN, SH Para Advokat yang berkantor di
Kantor Hukum Mahastra, Hendrawan, Manurung

Hal. 2 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI

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)



& **Fachrulian (MHMF Law)**, yang beralamat di Gedung Menara Kuningan, Lantai 1 Unit B2, Jl. HR. Rasuna Said X-7 Kav. 5, Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Akta Surat Kuasa tertanggal 15 Januari 2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal Jakarta, 15 November 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 4 Agustus 2017 dengan nomor registrasi: 748/Pdt.G/2017/PN.JKT.BRT, telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ahmad Yani KM. 2, Pangkalan Bun, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, Indonesia (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**").
2. Bahwa Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 1 dimiliki oleh Penggugat berdasarkan :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 203 yang diterbitkan pada tanggal 23 November 1998, terdaftar atas nama PT Mitra Permata Waringin, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (Bukti P-1);
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 204 yang diterbitkan pada tanggal 29 April 1998, terdaftar atas nama PT Mitra Permata Waringin, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (Bukti P-2);
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 196 yang diterbitkan pada tanggal 15 Maret 2011, terdaftar atas nama PT. Mitra Permata Waringin, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (Bukti P-3); dan

Hal. 3 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197 yang diterbitkan pada tanggal 15 Maret 2011, terdaftar atas nama PT. Mitra Permata Waringin, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (Bukti P-4);
(selanjutnya keempat sertipikat tersebut disebut juga “Sertipikat”).
3. Bahwa selama periode tahun 2010, atau setidaknya-tidaknya sebelum bulan Agustus tahun 2010, Tergugat III yang dalam hal ini diwakili oleh Emmanuel Guillard, selaku Senior Vice President of Operations & Development Tergugat III, mengajukan penawaran kerjasama kepada Penggugat dan menginformasikan mengenai kemampuan Para Tergugat untuk mengelola Tanah dan Bangunan yang dimiliki Penggugat untuk dijadikan hotel, yang bernama Swiss-Belinn Pangkalan Bun (“Hotel”).
4. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2010, Penggugat dan Tergugat III melakukan pertemuan untuk membicarakan mengenai pengelolaan Hotel sebagaimana diuraikan dalam butir 3 di atas.
5. Bahwa untuk menindaklanjuti pertemuan tanggal 6 Agustus 2010 tersebut di atas, Tergugat III yang dalam hal ini diwakili oleh Emmanuel Guillard membuat surat bernomor EG/mr/270/VIII/ltr/2010 bertanggal 9 Agustus 2010 yang dikirimkan oleh Merry, selaku Regional Executive Secretary Indonesia dari Tergugat III, melalui lampiran surat elektronik (email) tertanggal 11 Agustus 2010 kepada Penggugat, yang pada intinya berisi informasi mengenai:
 - a. apa yang dapat diberikan Swiss-Belhotel International;
 - b. daftar Hotel / Apartemen yang bernaung dibawah Swiss-Belhotel International;
 - c. proposal Manajemen dan Pelayanan Teknis Pra-Pembukaan;
 - d. deskripsi dari Pelayanan Teknis Pra-Pembukaan (Lampiran I);
 - e. deskripsi dari Pelayanan Manajemen Pembukaan (Lampiran II).
6. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2010, Tergugat III yang dalam hal ini diwakili oleh Merry, mengirimkan proposal jasa manajemen atas Hotel, sebagai bahan review Penggugat.
7. Bahwa pada tanggal 7 September 2010 Tergugat III yang dalam hal ini diwakili oleh Merry mengirimkan kepada Penggugat dokumen-dokumen berikut :
 - a. studi kelayakan atas Hotel;
 - b. perubahan biaya-biaya pelayanan pra-pembukaan dan manajemen.



8. Bahwa Para Tergugat menjanjikan dan memberikan informasi secara lisan mengenai potensi pendapatan dan keuntungan yang fantastis apabila Penggugat melakukan kerja sama dengan Para Tergugat (“**Janji Para Tergugat**”).
9. Bahwa Tergugat III menyampaikan kepada Penggugat untuk menandatangani perjanjian pendahuluan atau nota kesepakatan terlebih dahulu untuk memulai kerjasama sebelum Para Tergugat memberikan informasi secara tertulis mengenai potensi pendapatan dan keuntungan seperti yang telah dijelaskan Para Tergugat secara lisan, sebagaimana diuraikan dalam butir 8.
10. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2010 Penggugat dan Tergugat III melakukan pertemuan di kantor Tergugat III untuk membicarakan pengelolaan Hotel lebih lanjut.
11. Bahwa untuk menindaklanjuti pertemuan tanggal 9 Desember 2010 tersebut di atas, Tergugat III yang dalam hal ini diwakili oleh Emmanuel Guillard membuat surat bernomor EG/mr/498/XII/ltr/2010 bertanggal 10 Desember 2010 yang dikirimkan oleh Merry melalui lampiran surat elektronik (email) tertanggal 14 Desember 2010 kepada Penggugat, yang pada intinya berisi Memorandum of Understanding atau nota kesepakatan.
12. Bahwa karena tertarik dengan Janji Para Tergugat dan penawaran-penawaran Tergugat III, Penggugat menandatangani Nota Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 18 Februari 2011 (“**Nota Kesepakatan**”).
13. Bahwa Nota Kesepakatan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Layanan Teknis Pra-Pembukaan Swiss-Bell Inn Pangkalan Bun (“**Perjanjian Pra-Pembukaan**”) antara Penggugat dan Tergugat I dan juga Perjanjian Manajemen (“**Perjanjian Manajemen**”) yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, keduanya tertanggal 1 Maret 2011.
14. Bahwa karena Penggugat sudah menandatangani Nota Kesepakatan, sebagai tindak lanjut atas informasi lisan/Janji Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam butir 8 di atas, pada tanggal 26 Juli 2011, Tergugat III yang dalam hal ini diwakili Edi Purwanto, selaku Regional Director of Finance Tergugat III, menyampaikan secara tertulis kepada Penggugat mengenai potensi pendapatan dan keuntungan yang akan diperoleh oleh Penggugat, yang dituangkan dalam bentuk Financial Forecast for 10 Years melalui email (“**Proyeksi Awal**”).

Hal. 5 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



15. Bahwa Financial Forecast for 10 Years tersebut kemudian direvisi menjadi versi kedua dan disampaikan kembali oleh Tergugat III melalui Edi Purwanto kepada Penggugat pada tanggal 17 November 2011 melalui email (“**Proyeksi Kedua**”), yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat akan memperoleh pendapatan (total revenue) lebih fantastis dan lebih besar lagi dibandingkan Proyeksi Awal, yaitu sebesar:
- Rp 13.002.302.676,- di tahun pertama (2012);
 - Rp 18.945.235.687,- di tahun kedua (2013);
 - Rp 22.143.817.114,- di tahun ke-tiga (2014);
 - Rp 25.200.699.086,- di tahun ke-empat (2015);
 - Rp 27.347.476.571,- di tahun ke-lima (2016);
 - Rp 29.679.068.411,- di tahun ke-enam (2017);
 - Rp 32.211.566.970,- di tahun ke-tujuh (2018);
 - Rp 34.962.482.722,- di tahun ke-delapan (2019);
 - Rp 37.950.870.774,- di tahun ke-sembilan (2020); dan
 - Rp 41.197.468.813,- di tahun ke-sepuluh (2021).
16. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2012, Perjanjian Manajemen tersebut telah dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan tertanggal 1 Agustus 2012.
17. Bahwa kenyataannya, Janji Para Tergugat, keterangan-keterangan dan pernyataan-pernyataan yang diberikan oleh Tergugat III tidak benar, dimana realisasi total pendapatan dan laba kotor operasional (gross operational profit atau “**GOP**”) Hotel setiap tahunnya terhitung sejak Hotel mulai beroperasi pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 tidak pernah mencapai total pendapatan dan GOP yang disampaikan melalui Proyeksi Awal maupun Proyeksi Kedua, sebagaimana tercantum dalam laporan keuangan Hotel dengan perincian sebagai berikut :
- (dalam Rupiah)**



Tahun	Total Pendapatan		Laba Kotor Operasional	
	Proyeksi	Realisasi	Proyeksi	Realisasi
2012	13.002.302.676	4.937.016.704	5.758.111.096	(8.511.057.278)
2013	18.945.235.687	11.684.784.283	8.882.558.657	(3.411.864.338)
2014	22.143.817.114	13.374.661.158	10.963.519.914	(3.819.266.354)
2015	25.200.699.086	12.342.521.902	12.850.350.509	(3.428.640.095)
2016	27.347.476.571	12.507.611.325	14.007.876.246	(3.239.655.232)
Tahun Berjalan 2017 (*)	29.679.068.411	8.649.442.290	15.258.715.974	(3.495.915.730)
Total	136.318.599.545	63.496.037.62	67.721.132.396	(25.906.399.027)

(*) Sampai dengan September 2017;

18. Bahwa dari tabel perhitungan tersebut dalam butir 17 di atas, kerugian yang diderita oleh Penggugat hingga tanggal surat gugatan ini adalah Rp 25.906.399.027,- (dua puluh lima miliar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah).
19. Bahwa Para Tergugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa Penggugat tidak berpengalaman dalam area bisnis pengelolaan hotel, sehingga mengandalkan pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan Para Tergugat, yang diberikan Para Tergugat kepada Penggugat pada saat menyampaikan Janji Para Tergugat dan dari apa yang disampaikan Tergugat III selama melakukan penawaran (masa pra kontraktual), serta sebagaimana tercantum dalam Proyeksi Awal maupun Proyeksi Kedua.
20. Bahwa Para Tergugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa Penggugat tidak akan menandatangani Nota Kesepakatan, Perjanjian Pra-Pembukaan, Perjanjian Manajemen, dan Perjanjian Pengalihan apabila :
 - a. Para Tergugat tidak menyampaikan Janji Para Tergugat yang dikonfirmasi/terbukti dari disampaikannya Proyeksi Awal dan Proyeksi Kedua;
 - b. Para Tergugat tidak menyampaikan pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan lain yang pada saat ini terbukti tidak benar (misrepresentasi).
21. Bahwa dengan demikian :
 - a. Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 7 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



- b. Para Tergugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan melawan hukumnya dapat membawa kerugian pada Penggugat;
 - c. hingga tanggal surat gugatan ini, Penggugat telah menderita kerugian sebesar Rp 25.906.399.027,- (dua puluh lima miliar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah);
 - d. kerugian Penggugat itu diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Para Tergugat.
22. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Para Tergugat wajib mengganti kerugian Penggugat secara tanggung-menanggung.
23. Bahwa berdasarkan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat berhak mendapat bunga moratoir sebesar 6% per tahun dari jumlah Rp 25.906.399.027,- (dua puluh lima miliar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah) sejak tanggal gugatan ini hingga seluruh jumlah tersebut dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat.
24. Bahwa karena Para Tergugat adalah pihak yang salah, maka berdasarkan asas hukum *Commodum Ex Injuria Sua Nemo Habere Debet* (tidak ada orang yang bisa mendapatkan manfaat dari tindakannya yang salah), Para Tergugat tidak berhak meminta pembayaran apapun dari Penggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen.
25. Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar berkenan segera meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta Para Tergugat.
26. Bahwa karena gugatan didasarkan pada bukti surat yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, maka putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
27. Bahwa karena Para Tergugat adalah pihak yang salah, maka adalah beralasan apabila Para Tergugat juga dihukum untuk biaya perkara ini.
- Berdasarkan semua penjelasan yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil pihak-pihak yang berperkara guna menghadap di persidangan yang telah ditetapkan untuk itu,

Hal. 8 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



dan selanjutnya berkenan memberikan putusan hukum dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;
4. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung-menanggung membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 25.906.399.027,- (dua puluh lima miliar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah) secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung-menanggung membayar kepada Penggugat bunga moratoir sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah Rp 25.906.399.027,- (dua puluh lima miliar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah) sejak tanggal gugatan ini hingga seluruh jumlah tersebut dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
6. Menyatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak menuntut pembayaran apapun dari Penggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDIAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban dipersidangan pada tanggal 8 Mei 2018 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI ATAS GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Penggugat telah menggabungkan dalil Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan suatu Perjanjian dan Mencampuradukkan dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil Wanprestasi

Hal. 9 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan nomor perkara 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tertanggal 15 November 2017 ("**Gugatan**");
2. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2011, Penggugat sebagai pemilik hotel yang berlokasi di Jalan A. Yani Pangkalan Bun Indonesia, yang dikenal dengan nama "Swiss-Belinn Pangkalan Bun" ("**Hotel**"), telah menandatangani Nota Kesepakatan dengan Swiss-Pacific Limited (Tergugat I) dan Swiss-Belhotel International Trademarks Limited (Tergugat II) ("**Nota Kesepakatan**"), yang kemudian pada tanggal 1 Maret 2011, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Perjanjian Manajemen Hotel ("**Perjanjian Manajemen**"), yang kemudian berdasarkan Perjanjian Pengalihan tertanggal 1 Agustus 2012, Swiss-Pacific Limited (Tergugat I) mengalihkan Perjanjian Manajemen kepada Tergugat III, dengan persetujuan Penggugat ("**Perjanjian Pengalihan**"), sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat pada hal. 4 angka 13 dan hal. 5 angka 16 dalam Gugatan.

Selain itu, pada 1 Maret 2011, antara Penggugat dengan Tergugat I juga telah menandatangani Perjanjian Layanan Teknis Pra-Pembukaan ("**Perjanjian Pra Pembukaan**");

3. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum dilandasi posita yang mendalilkan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I (Angka No 12, 13 dan 16 Gugatan), maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel). Jika posita Gugatan didasarkan atas perjanjian namun dalam petitum Gugatan Penggugat memohonkan Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Gugatan tersebut menjadi kontradiktif dan kabur.

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan dalil perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, padahal antara Penggugat dan Tergugat I terikat dan wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Manajemen, Perjanjian Pengalihan dan Perjanjian Pra Pembukaan.

Bahwa mengacu pada paragraf satu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPerdata**"), diatur sebagai berikut:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Hal. 10 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal di atas, maka dapat disimpulkan ketentuan-ketentuan Perjanjian Manajemen, Perjanjian Pengalihan dan Perjanjian Pra Pembukaan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I.

Bahwa sehubungan dengan hal di atas, jika salah satu pihak dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap Perjanjian Manajemen, maka berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, seharusnya pihak tersebut digugat di muka pengadilan dengan dasar gugatan telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Adapun Pasal 1243 KUHPerdara mengatur :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena **tak dipenuhinya suatu perikatan** mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Berdasarkan Pasal di atas, unsur-unsur dari wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;
- b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati; dan
- c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Sedangkan, Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dimana ketentuan terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Selain diatur jelas pada pasal di atas, terdapat doktrin yang menguraikan definisi perbuatan melawan hukum. Menurut Munir Fuady (“Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer”, hal. 3, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

”Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.”

Hal. 11 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah (“Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer”, hal. 10, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian korban; dan
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.”

Bahwa agar dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka **wajib seluruh unsur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas untuk terpenuhi**. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi perbuatan yang melawan hukum (“Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer”, hal. 167, DR. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan yang melawan hukum tersebut.”

Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku (“Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, September 2017 halaman 523), menyatakan bahwa :

“Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara Wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum);
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;

Hal. 12 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



- Atau tidak tepat jika gugatan mendalihkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH (Perbuatan Melawan Hukum).”;
- 4. Bahwa dalil Penggugat pada posita hal. 7 angka 21 (a) dan petitum di hal. 8 angka 2 dalam Gugatan menguraikan jika Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, **SEDANGKAN** pada posita di hal. 7 angka 24 dan hal. 8 angka 6 Gugatan menguraikan jika Tergugat I tidak berhak untuk meminta pembayaran berdasarkan Perjanjian Manajemen, dalil-dalil tersebut telah membuktikan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur. **KARENA** di satu sisi Penggugat mendalihkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, **TETAPI DI DALAM GUGATAN YANG SAMA**, Penggugat juga mendalihkan jika Tergugat I tidak berhak menuntut pembayaran apapun dengan **mengacu pada Perjanjian Manajemen**;
- 5. Bahwa dalam hukum acara perdata, pencampuradukkan antara dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum dan dalil-dalil gugatan wanprestasi tidaklah dibenarkan karena dapat membuat suatu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini mengacu kepada yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001, yang menjelaskan jika penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan gugatan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Bahwa yurisprudensi-yurisprudensi diatas sangat relevan di dalam perkara ini, untuk itu **SEHARUSNYA** Penggugat membuktikan perbuatan melawan hukum yang **MENURUT** Penggugat dilakukan oleh Tergugat I **SECARA** tersendiri **dan** membuktikan jika Tergugat I tidak berhak untuk menuntut pembayaran berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Manajemen **SECARA** tersendiri pula. Karena jika kedua hal tersebut dicampur oleh Penggugat maka mutlak akan membuat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);
- 6. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Gugatan yang disampaikan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur (obscuur libel), dan oleh karena itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Hal. 13 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Bahwa Penggugat tidak merinci secara jelas nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):

7. Bahwa, dalam Gugatan, Penggugat mendalilkan jika menderita kerugian sebesar 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah), dengan perincian sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 17 gugatan, yaitu sebagai berikut :

Tahun	Total Pendapatan		Laba Kotor Operasional	
	Proyeksi	Realisasi	Proyeksi	Realisasi
2012	13.002.302.676	4.937.016.704	5.758.111.096	(8.511.057.278)
2013	18.945.235.687	11.684.784.283	8.882.558.657	(3.411.864.338)
2014	22.143.817.114	13.374.661.158	10.963.519.914	(3.819.266.354)
2015	25.200.699.086	12.342.521.902	12.850.350.509	(3.428.640.095)
2016	27.347.476.571	12.507.611.325	14.007.876.246	(3.395.915.730)
Tahun berjalan	290.679.068.41	8.649.442.290	15.358.715.974	(3.495.915.730)
2017	1			
Total	136.318.599.54	63.496.037.662	67.721.132.396	(25.906.399.027)

8. Bahwa dari tabel diatas, Penggugat menyampaikan dalil menderita kerugian hingga Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah) yang merupakan total atas realisasi Laba Kotor Operasional dari tahun 2012 sampai dengan 2017.

Mengacu pada Pasal 2.7 Perjanjian Manajemen, Laba Kotor Operasional dalam satu periode didefinisikan sebagai jumlah **Pendapatan Kotor dikurangi** semua **Biaya Operasi** dalam periode tersebut. Berdasarkan hal tersebut, maka realisasi Laba Kotor Operasional di atas timbul setelah Pendapatan Kotor **DIKURANGI** dengan Biaya Operasi.

Bahwa sebagaimana terlihat pada tabel diatas, tidak terlihat Penggugat menguraikan Biaya Operasi untuk tahun 2012 hingga tahun berjalan 2017, yang merupakan kerugian dengan total sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah) sehingga perincian yang disampaikan Penggugat tidak lengkap dan menyebabkan tidak dapat diketahui secara pasti nilai pengurang realisasi Total Pendapatan;



9. Bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci oleh Penggugat menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel), hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970, yang intinya putusannya adalah sebagai berikut :
“Tuntutan berupa ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”;
10. Berdasarkan uraian di atas, terbukti jika Penggugat tidak secara jelas membuktikan unsur “kerugian” sebagaimana yang diatur pada pasal 1365 KUHPperdata, untuk itu, dikarenakan Gugatan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon agar dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I di dalam Eksepsi dianggap satu- kesatuan dengan Pokok Perkara ini, Tergugat I kembali menegaskan untuk menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I merupakan penyedia jasa yang ditunjuk oleh Penggugat untuk mengawasi, mengarahkan dan mengendalikan manajemen dan operasi Hotel berdasarkan Perjanjian Manajemen, yang telah dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada hal. 4 angka 8 dan angka 9 di dalam Gugatan yang menyatakan jika Penggugat hanya menerima informasi secara lisan mengenai pendapatan dan keuntungan yang fantastis **sebelum** menandatangani Nota Kesepakatan;
Bahwa berdasarkan korespondensi sejak bulan Agustus 2010, Penggugat telah menerima financial study pada September dan Desember 2010 (“**Financial Study 2010**”) yang merupakan hasil studi kelayakan termasuk perhitungan estimasi biaya dan pendapatan atas pengelolaan Hotel. Financial study dimaksud ini juga secara tegas dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan hal. 4 angka 7 sebagai studi kelayakan Hotel.
Bahwa berdasarkan Surat dari Penggugat No. 019/MPW-Swiss/XI/2010 tertanggal 24 November 2010 yang ditujukan kepada Tergugat III (“Surat MPW 019”), yang menyatakan jika Penggugat telah menerima financial

Hal. 15 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



study dari Tergugat III berupa perkiraan perhitungan keuntungan yang mungkin diperoleh Penggugat berdasarkan kondisi dan asumsi yang berlaku pada saat dibuatnya financial study. Bahkan di dalam Surat MPW 019 tersebut, Pengugat meminta kepada Tergugat III untuk menaikkan potensi keuntungan Penggugat di dalam financial study untuk kepentingan Penggugat sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dari Bank; Untuk itu, terbukti jika perhitungan potensi pendapatan yang akan diperoleh Penggugat, bukan baru diterima oleh Penggugat setelah menandatangani Nota Kesepakatan pada tahun 2011, melainkan sudah diterima oleh Penggugat sejak tahun 2010;

4. Bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Manajemen, merujuk pada perubahan kondisi dan asumsi atas Hotel, Tergugat III menyampaikan revisi atas Financial Study 2010 tertanggal 11 Maret 2011 and 15 Februari 2012, yang pada dalil Penggugat merujuk pada Financial Forecast for 10 Years tertanggal 26 Juli 2011 dan Financial Forecast for 10 Years versi kedua tertanggal 17 November 2011 ("**Proyeksi**");

5. Bahwa untuk memperjelas maksud dari Proyeksi, maka Tergugat I mengutip Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang memberikan definisi proyeksi sebagai berikut :

"Perkiraan tentang keadaan masa yang akan datang dengan menggunakan data yang ada (sekarang)."

Berdasarkan uraian diatas, maka jelas jika Proyeksi hanya merupakan estimasi perhitungan potensi keuntungan yang mungkin diperoleh Penggugat yang dibuat dengan kondisi dan asumsi pada saat pembuatan Proyeksi tersebut, DAN faktanya Proyeksi **bukan** merupakan bagian dari Perjanjian Pra Pembukaan, Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan;

6. Bahwa di dalam Perjanjian Manajemen, telah secara jelas dan tegas diuraikan ruang lingkup kewajiban Tergugat I, sebagaimana tertuang di dalam Pasal 7 Perjanjian Manajemen, yaitu layanan yang disediakan yang berhubungan dengan pengawasan, pengarahan dan pengelolaan manajemen dan operasi Hotel, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"Pemilik dengan ini menunjuk dan meminta Swiss Pacific dan memberi Swiss Pacific hak tunggal dan eksklusif, dan Swiss Pacific dengan ini menyetujui selama jangka waktu Perjanjian ini, untuk mengawasi, mengarahkan dan mengendalikan manajemen dan operasi Hotel dengan

Hal. 16 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dan sesuai dengan Standar.

Segala sesuatu yang dilakukan oleh Swiss Pacific dalam menjalankan kewajiban-kewajibannya berdasarkan pada Perjanjian ini adalah untuk dan atas nama Pemilik dan atas tanggungan Pemilik. Dalam hubungannya dengan pengawasan, pengarahan dan pengelolaan tersebut, Swiss Pacific harus memberikan layanan-layanan berikut ini :

7.1. Swiss Pacific harus, tidak lebih dari empat puluh lima (45) hari sebelum akhir masing-masing tahun Operasional, mempersiapkan dan menyerahkan kepada Pemilik, usulan anggaran operasional dan anggaran arus tunai untuk operasional Hotel untuk tahun Operasional berikutnya ("Anggaran Operasional"). Anggaran Operasional tersebut harus sesuai dengan format dari Ringkasan Laporan Operasional tersebut harus sesuai dengan format dari Ringkasan Laporan Operasional yang direkomendasikan dalam Part II Operating Statement of the Uniform System dan disetujui oleh pemilik.

Usulan Anggaran Operasional harus mencakup perkiraan Swiss Pacific tentang :

- (a) Pokok pendapatan dan biaya sesuai dengan Uniform System;
- (b) Laba Kotor Operasional;
- (c) Peningkatan modal yang diperlukan untuk mengoperasikan Hotel sesuai dengan Standar;
- (d) Tarif kamar dan jadwal tarif;
- (e) Tingkat Modal Kerja yang diperlukan; dan
- (f) Hal lain yang dianggap tepat guna oleh Swiss Pacific untuk operasional Hotel sesuai dengan Standar.

Pemilik memiliki waktu tiga puluh (30) hari sejak tanggal penyerahan untuk menolak usulan Anggaran Operasional atau perubahan-perubahannya, setelah lewat tanggal tersebut Anggaran Operasional dianggap telah diterima oleh Pemilik.

7.2. Swiss Pacific bertanggung jawab untuk merundingkan semua kontrak kerja atas nama Pemilik untuk pemilihan, persyaratan kerta dan pemutusan kerja, pengawasan, pengarahan, pelatihan dan penyerahan tugas-tugas semua karyawan, yang terlibat dalam operasional Hotel, termasuk General Manager. Swiss Pacific berhak meminta General Manager dan manajemen senior lainnya untuk menempati Hotel, dan makanan dan penginapan dapat disediakan

Hal. 17 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



kepada mereka dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang diminta oleh Swiss Pacific.

Jika Pemilik meminta penunjukan serta ketentuan dan persyaratan penunjukan manajemen senior harus disetujui oleh Pemilik sebelum dilakukan penunjukan. General Manager harus terasuransikan dibawah skema Asuransi Jiwa Swiss-Belhotel International, untuk menjamin keselamatan dan pencakupan pertanggungjawaban untuk perlindungan atas eksekutif dan Hotel.

Semua gaji dan upah para karyawan tersebut dibayar oleh Hotel dari Rekening Pembayaran Hotel atau Akomodasi Keuangan dan Swiss Pacific harus mempersiapkan dan menyimpan semua formulir, laporan, dan formulir pajak sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang yang berkaitan dengan pekerjaan personil, tetapi para karyawan tersebut adalah para karyawan dan agen Pemilik dan bukan karyawan dan agen Swiss Pacific. Dipahami dan disetujui secara jelas bahwa semua personil tersebut, termasuk General Manager, bekerja untuk Pemilik dan tidak bekerja untuk Swiss Pacific. Pemilik tidak mengganggu atau member perintah atau petunjuk kepada karyawan yang dipekerjakan dalam operasional Hotel kecuali melalui General Manager.

- 7.3. Swiss Pacific berhak mengajukan, atas namanya sendiri atau atas nama Pemilik, setiap atau semua tindakan hukum untuk proses hukum untuk mengumpulkan pungutan, sewa atau pendapatan lain dari atau untuk Hotel atau untuk mengusir atau mencabut kepemilikan tamu, penyewa atau orang lain atau untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian sewa, izin, atau konsesi untuk pelanggaran tersebut atau kelalaian yang dilakukan oleh penyewa, pemegang izin, atau pemegang konsesi. Swiss Pacific berhak mengambil, atas namanya sendiri atau atas nama Pemilik, langkah-langkah yang tepat guna untuk menyanggah dan/atau menuntut untuk mendapatkan keputusan akhir ke setiap pengadilan atau forum lainnya, setiap pelanggaran, perintah, aturan atau peraturan yang mempengaruhi operasional Hotel. Penasihat yang dipakai harus dipilih oleh Pemilik, dengan tunduk pada hak persetujuan Swiss Pacific. Semua biaya dan ongkos hukum proses pengadilan merupakan Biaya Operasional.
- 7.4. Swiss Pacific harus, dalam parameter-parameter yang direkomendasikan sebagaimana yang ditetapkan dalam Anggaran

Hal. 18 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Operasional yang dipersiapkan oleh Swiss Pacific dan disetujui oleh Pemilik sesuai dengan Pasal 7.1, membuat harga, jadwal harga, tarif dan jadwal tarif dan mengumpulkan dan member tanda terima untuk semua layanan atau pendapatan jenis apapun dari operasional Hotel.

- 7.5. Swiss Pacific harus mengajukan, berupaya untuk memperoleh dan memelihara atas nama Pemilik, semua perizinan dan izin yang diperlukan oleh Pemilik atau Swiss Pacific dalam hubungannya dengan manajemen dan operasional Hotel.
- 7.6. Swiss Pacific harus merundingkan dan dengan ini berwenang untuk menjalankan, atas nama Pemilik, semua layanan dan kontrak-kontrak lain yang diperlukan atau diinginkan dalam hubungannya dengan operasional Hotel, termasuk melengkapi Hotel dengan energi, listrik, gas, air, uap, layanan telepon, kebersihan (termasuk kebersihan jendela), pembasmi kutu, pemeliharaan lift dan ketel uap, pemeliharaan pengatur udara, pemasangan dan layanan antena televisi utama, dan utilitas-utilitas, layanan-layanan, sewa-sewa, dan konsesi-konsesi lain sebagaimana yang diberikan dalam hubungannya dengan pemeliharaan dan operasional Hotel sesuai dengan Standar.
- 7.7. Swiss Pacific harus membeli barang-barang inventaris, persediaan-persediaan dan peralatan, sebagaimana yang dianggap perlu oleh Swiss Pacific untuk dengan semestinya memelihara dan mengoperasikan Hotel sesuai dengan Standar.
- 7.8. Swiss Pacific harus merencanakan, mempersiapkan, dan mengadakan kontrak untuk membuat program-program iklan dan promosi untuk Hotel dengan badan periklanan yang memiliki nama baik.
- 7.9. Swiss Pacific akan mempromosikan Hotel melalui website www.swiss-belhotel.com. Manajemen dari isi website tersebut terkoordinasi melalui Kantor Pusat Swiss Pacific di Hong Kong. Hotel bertanggung jawab untuk kebenaran data yang telah diperbaharui. Swiss Pacific menyetujui untuk membuat sebuah hyper-link ke website dari Hotel itu sendiri.
- 7.10. Swiss Pacific harus melakukan semua tindakan yang diperlukan dalam hubungannya dengan operasional Hotel dengan cara yang tepat guna dan dengan semestinya dan sesuai dengan Standar.
- 7.11. Ongkos untuk memperoleh, mendapatkan, dan memelihara semua hal tersebut diatas harus sesuai dengan pedoman anggaran yang disetujui dan kecuali jika dinyatakan secara lain dalam Perjanjian ini,

Hal. 19 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



merupakan Biaya Operasional. Pemilik mengakui bahwa anggaran operasional yang disetujui akan didasarkan pada asumsi-asumsi tertentu tentang tingkat hunian dari waktu ke waktu, dan bahwa biaya-biaya operasional tersebut akan berbeda karena adanya perubahan pada tingkat hunian.

Sedangkan berdasarkan Pasal 3 Pra Pembukaan, layanan yang disediakan (pra-pembukaan) oleh Tergugat I adalah sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Swiss Pacific dengan ini menyetujui untuk menyediakan kepada Pemilik selama jangka waktu pra-pembukaan atau setelah pembukaan (dikarenakan waktu yang terbatas) layanan berikut ini :

3.1. Pernyataan Misi

Swiss Pacific, bersama dengan Pemilik, akan menyusun dan menyajikan Pernyataan Misi yang jelas. Pernyataan Misi ini akan menetapkan pedoman tentang klasifikasi dan filosofi operasi Hotel.

3.2. Daftar Data

Berdasarkan Pernyataan Misi dan kelas Hotel, daftar data yang terinci akan disiapkan dan merangkum informasi berikut ini :

- (a) Persyaratan dalam jumlah/kualitas kamar Hotel
- (b) Persyaratan Ruang Publik
- (c) Persyaratan tempat F&B
- (d) Persyaratan Perlengkapan Kamar
- (e) Persyaratan Perlengkapan
- (f) Uraian tentang kualitas dalam penyelesaian bangunan
- (g) Aspek lainnya yang harus diselesaikan

3.3. Bantuan Teknis

Bantuan teknis yang diberikan oleh Swiss Pacific mencakup :

3.3.1. Peninjauan Keseluruhan Konsep.

Swiss Pacific akan meninjau ulang keseluruhan konsep dan rancangan Hotel, termasuk nomor dan tipe kamar, rekomendasi fasilitas seperti : gaya dan kapasitas dari outlet makanan dan minuman, ruangan pertemuan, lobi, koridor, fasilitas olah raga dan rekreasi dan fasilitas untuk keperluan tamu lainnya dan juga untuk fasilitas ruang-ruang penunjang. Selain itu, akan dibuat uraian dan konsep tentang sarana dan persyaratan makanan dan minuman.

3.3.2. Spesifikasi



Bantuan dalam merekomendasi dan meninjau ulang spesifikasi berkenaan dengan mekanikal, elektrikal, pemipaan, sistem pendingin, komunikasi, sistem internal lainnya, dan penyelesaian interior.

3.3.3. Perkembangan konstruksi

Berhubungan dengan Arsitek/Manajer Proyek sehubungan dengan perkembangan dari keseluruhan proyek dan menyarankan tindakan atau perubahan kepada Pemilik jika diperlukan.

3.3.4. Rapat Lapangan

Kehadiran di rapat lapangan yang dipimpin oleh Pemilik dan/atau Manajer Proyek seperti yang diminta

3.3.5. Gambar Persiapan dan Akhir

Meninjau gambar persiapan, gambar perencanaan, gambar kerja, dan gambar terpasang.

3.3.6. Daftar Catatan Akhir dan Jalur Kritis

Daftar Catatan Akhir dan Jalur Kritis akan disiapkan bersama dengan Arsitek/Manajer Proyek.

3.3.7. Furnitur, Peralatan Tetap dan Perlengkapan

Mempersiapkan daftar rinci Furnitur, Peralatan tetap, dan Perlengkapan untuk pertimbangan Pemilik, berdasarkan Pernyataan Misi dan Sistem Penilaian.

Bantuan teknis tidak termasuk tanggung jawab untuk desain atau masukan/saran professional yang disediakan oleh Manajer Proyek, Arsitek, Insinyur, Perencanaan Interior, Perencanaan Dapur, Perencanaan Fasilitas Cuci Pakaian, dan disiplin professional lain yang diperlukan.

3.4. Pemasaran & Penjualan

Memberikan layanan pemasaran, penjualan, dan hubungan masyarakat, termasuk:

3.4.1. Pemasaran & Penjualan

Rencana tindakan yang mencakup kebijakan penetapan harga, struktur tarif untuk para agen perjalanan dan operator perjalanan wisata, usulan kampanye periklanan, segmentasi pasar berdasarkan negara atau kelompok-kelompok konsumen dan informasi terkait lainnya yang diperlukan untuk pemasaran dan penjualan properti.

Hal. 21 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



3.4.2. Program Peluncuran Pemasaran

Rencana tindakan pemasaran rinci akan disusun dan diambil tindakan secara tepat guna untuk peluncuran properti.

3.4.3. Kegiatan-kegiatan Hubungan Masyarakat

Dengan berkoordinasi dengan Konsultan Hubungan Masyarakat yang ditunjuk, menghatur konferensi pers dan pengumuman pers secara berkala yang terkait dengan perkembangan proyek dan penempatan pengumuman tersebut di majalah-majalah perdagangan, koran-koran dalam negeri dan internasional, yang dianggap perlu.

3.4.4. Identitas Perusahaan

Akan diberikan rincian singkat kepada wakil untuk menyiapkan semua rancangan grafis yang diperlukan untuk membuat Identitas Perusahaan, jika perlu.

3.4.5. Layanan Periklanan

Mengawasi pembuatan dan pengadaan rencana dan program periklanan dan bahan-bahan promosi Hotel seperti bulletin, brosur, poster, dan surat langsung, dan lain-lain; dan akses ke daftar alamat dan pemasaran Swiss Pacific.

3.4.6. Layanan Reservasi dan Representasi

Mengembangkan serta menangani dan menjaga program dan sistem reservasi untuk Hotel.

Meninjau ulang, mengevaluasi dan merekomendasi layanan-layanan pemasaran, penjualan dan representasi di seluruh dunia yang diberikan oleh agen-agen luar.

Semua ongkos penjualan, reservasi dan representasi pemasaran yang dikenakan oleh pihak luar dibayar oleh Hotel selama sebelumnya telah disetujui secara tertulis oleh pemilik dan merupakan bagian dari Anggaran Pra Pembukaan. Ongkos-ongkos tersebut bukan merupakan bagian dari biaya Layanan Teknis Pra-Pembukaan, sebagaimana yang dirinci dalam Pasal 4.1.

3.5. Bantuan Operasional

Membuat pedoman operasi yang jelas dalam bentuk sistem dan tata cara untuk semua bagian operasi.

3.5.1. Membuat Tata Cara Operasi untuk semua Bagian



Dengan berkoordinasi dengan General Manager, tata cara operasi akan dirancang secara khusus untuk semua bagian operasi.

3.5.2. Pedoman Penempatan Tenaga Kerja dan Jadwal Penerimaan
Persiapan pedoman terinci penempatan tenaga kerja berdasarkan jabatan bersama dengan keseluruhan bagian organisasi dan jadwal pengangkatan, yang taat azas pada filosofi operasi sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3.1 dan 3.2.

Penggunaan praktik-praktik personil administrasi untuk memperkecil pergantian personil, meningkatkan efisiensi dan mengembangkan staf yang terlatih dengan baik. Konferensi, loka karya dan seminar pelatihan personil langsung (sebagaimana diperlukan) yang mencakup Operasi Hotel, Makanan & Minuman, Pemasaran, Tata Graha, Akuntansi, Kantor Depan, Operasi, Pemesanan Kamar, Administrasi dan Manajemen Umum.

Penunjukkan personil yang diperlukan sebagaimana yang disetujui bersama dengan Pemilik akan dilaksanakan untuk mengelola dan member layanan-layanan Teknis Pra Pembukaan. Ongkos personil ini yang bukan merupakan bagian dari ongkos sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4.1 akan dimasukkan dalam anggaran pra pembukaan dan dibayar oleh Pemilik.

General Manager akan diangkat 6 bulan sebelum Soft-Opening Hotel, sebagaimana disetujui oleh Pemilik.

3.5.3. Rencana Pelatihan Pra-Pembukaan
Mempersiapkan dan melaksanakan program pengenalan dan pelatihan pra-pembukaan untuk para karyawan.

3.5.4. Anggaran Pra-Pembukaan
Memberikan anggaran pra-pembukaan kepada Pemilik untuk ditanggapi dan disetujui.

3.5.5. Anggaran Keuangan
Mempersiapkan dan menyerahkan kepada Pemilik rincian Anggaran Keuangan yang mencakup 12 bulan pertama operasi termasuk proyeksi arus kas untuk disetujui.

3.5.6. Perkiraan 5 tahun

Hal. 23 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Mempersiapkan dan menyerahkan kepada Pemilik, perkiraan yang terinci untuk 5 tahun operasi termasuk perkiraan arus kas.

3.5.7. Layanan Akuntansi

Membuat sistem akuntansi untuk operasi yang sesuai dengan "Uniform System of Accounts for Hotels" dan hukum serta persyaratan setempat.

3.5.8. Layanan Pemeliharaan

Membuat program pemeliharaan preventif untuk semua peralatan Mekanikal dan Elektrikal.

3.5.9. Layanan Pembelian

Membuat sistem, tata cara, dan praktik pembelian"

("Layanan yang Disediakan")

- 7. Bahwa jelas, mengacu pada Layanan yang Disediakan sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 7 Perjanjian Manajemen dan Pasal 3 Perjanjian Pra Pembukaan di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang mengatur mengenai kewajiban Tergugat I terkait dengan Proyeksi. Sehingga jelas dan tegas jika Proyeksi tersebut bukan merupakan suatu kewajiban yang dicantumkan dalam Perjanjian Manajemen maupun Perjanjian Pra Pembukaan yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalil ini sejalan dengan dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatan yaitu pada hal.5 angka 14 dan 15 yang intinya menyatakan jika Proyeksi hanya merupakan "potensi pendapatan dan keuntungan yang akan diperoleh Penggugat";

- 8. Bahwa, Tergugat I menyangkal hal. 5-6 angka 17 dan 18 dalam Gugatan, Tergugat I tegaskan kembali bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan jani atau pernyataan selain yang telah disepakati dalam Perjanjian Manajemen maupun Perjanjian Pra Pembukaan, dan data yang Tergugat III berikan adalah financial study dan hanya sebatas proyeksi. Sangat tidak beralasan apabila Penggugat menyampaikan kerugian tanpa perhitungan yang jelas, sehingga hal tersebut hanyalah mengada-ada. Perhitungan tidak jelas yang Tergugat I maksud adalah Penggugat menyampaikan perhitungan realisasi Laba Kotor Operasional Hotel dalam keadaan minus yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat TANPA menguraikan apa saja komponen Biaya Operasi versi Penggugat, sebagaimana Tergugat I kutip dibawah ini :

Table with 5 columns: Tahun, Total Pendapatan (Proyeksi, Realisasi), Laba Kotor Operasional (Proyeksi, Realisasi)



2012	13.002.302.676	4.937.016.704	5.758.111.096	(8.511.057.278)
2013	18.945.235.687	11.684.784.283	8.882.558.657	(3.411.864.338)
2014	22.143.817.114	13.374.661.158	10.963.519.914	(3.819.266.354)
2015	25.200.699.086	12.342.521.902	12.850.350.509	(3.428.640.095)
2016	27.347.476.571	12.507.611.325	14.007.876.246	(3.395.915.730)
Tahun berjalan 2017	29.679.068.411	8.649.442.290	15.258.715.974	(3.495.915.730)
Total	136.318.599.545	63.496.037.662	67.721.132.396	(25.906.399.027)

Mengacu pada Pasal 2.7 Perjanjian Manajemen kembali kami tegaskan bahwa **perhitungan Laba Kotor Operasional** dalam satu periode adalah jumlah **Pendapatan Kotor dikurangi semua Biaya Operasi** dalam periode tersebut;

$$\text{Laba Kotor Operasional} = \text{Pendapatan Kotor} - \text{Biaya Operasi}$$

9. Bahwa Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen memberikan penjabaran atas Biaya Operasi yang kami kutip berikut ini:

“Biaya Operasi berarti jumlah semua biaya umum Hotel yang dipotongkan dalam menghitung Laba Kotor Operasional – yaitu pendapatan sebelum Biaya Insentif Manajemen dan Ongkos Tetap sebagaimana yang dinyatakan pada Bagian II Operating Statements of the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (2006-Tenth Revised Edition) (the “Uniform System”) dan:

- a. Biaya Dasar Bulanan Manajemen yang dinyatakan dalam Pasal 3.1.1., Biaya Lisensi, Royalti & Nama Dagang dalam Pasal 3.1.4., dan Biaya Kontribusi Sales dan Marketing dinyatakan dalam Pasal 3.1.3;
- b. Pembayaran premi asuransi yang berkaitan dengan kesejahteraan karyawan (seperti asuransi kesehatan karyawan, asuransi jiwa karyawan, asuransi tenaga kerja) yang dipotong berdasarkan Uniform System; dan
- c. Semua hal yang secara khusus dinyatakan sebagai Biaya Operasional oleh Perjanjian ini.

Istilah **Biaya Operasional tidak mencakup:**

- i. Pajak-pajak yang terhutang oleh Pemilik termasuk bea dan pajak lahan dan pajak-pajak pemerintah setempat, tetapi tidak termasuk pajak

Hal. 25 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



konsumen yang telah dikeluarkan dari pendapatan, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 13;

- ii. Biaya-biaya pra pembukaan yang terhutang oleh Pemilik termasuk peralatan dan perlengkapan;
- iii. Pembayaran pada rekening cadangan modal sesuai dengan Pasal 18;
- iv. Depresiasi atau amortisasi atau sewa, bunga, atau pembayaran premi asuransi seperti asuransi gedung dan isinya, asuransi atas pencurian pihak ketiga, dll) yang dipotong berdasarkan pada Schedule 10 of the Uniform System;
- v. Ongkos atau biaya yang terkait dengan pembuatan atau pemeliharaan Akomodasi Keuangan; dan
- vi. Biaya Insentif Manajemen berdasarkan pada Pasal 3.1.2.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen yang telah dikutip di atas, perhitungan komponen Biaya Operasi telah dijabarkan secara rinci. Namun dalam Gugatannya, Penggugat tidak menguraikan Biaya Operasi dalam menyampaikan perhitungan Laba Kotor Operasional, sehingga tidak dapat diketahui komponen yang digunakan Penggugat dalam membuat perhitungan jumlah Laba Kotor Operasional versi Penggugat.

Kami tegaskan kembali bahwa, Biaya Operasi wajib sesuai dengan definisi Biaya Operasi yang diatur pada Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen, **SEHINGGA** komponen Biaya Operasi **SELAIN** hal-hal yang telah diatur di dalam Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen adalah **BUKAN** merupakan komponen Biaya Operasi yang dapat diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam memperhitungkan Laba Kotor Operasional;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Manajemen dan berdasarkan catatan keuangan Hotel yang telah disampaikan pula kepada Penggugat secara bulanan, berikut ini kami sampaikan perhitungan realisasi keuangan Hotel dari tahun 2012 sampai tahun 2017 (“Tabel Tergugat I”):

Tahun	Pendapatan Kotor Rp.	Biaya Operasi Rp.	Lab Kotor Operasional Rp.
2012	4.399.715.155	4.282.631.832	117.083.323
2013	10.597.832.426	8.342.457.737	2.255.374.689
2014	13.234.895.885	8.586.606.982	4.648.288.903
2015	12.394.595.066	8.051.750.738	4.342.844.327
2016	12.642.988.616	8.942.800.626	3.700.187.990

Hal. 26 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



2017	11.078.762.938	9.342.052.739	1.736.710.199
Total	64.348.790.086	47.548.300.654	16.800.489.432

11. Berdasarkan uraian Tabel Tergugat I, selama pengelolaan Tergugat I yang kemudian dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan, Laba Kotor Operasional Hotel tidak pernah dalam kondisi minus. Hal ini sangat jauh berbeda dengan angka yang disampaikan dalam tabel versi Penggugat sebagaimana kami kutip dalam angka 8 (Pokok Perkara) Jawaban ini;

12. Bahwa hingga tanggal Jawaban ini, Tergugat III masih tetap melaksanakan kewajibannya untuk mengelola Hotel sesuai dengan Perjanjian Manajemen. Tergugat III telah menyampaikan kebutuhan untuk mengisi posisi General Manager guna mengoptimalkan performa Hotel dan meminta persetujuan Penggugat untuk penunjukan General Manager, yang disampaikan melalui e-mail kepada Penggugat pada tanggal 20 Maret 2018 dan 29 Maret 2018. Akan tetapi Penggugat tidak menyampaikan tanggapan yang positif atas e-mail tersebut sehingga posisi penting dalam operasional tidak dapat dijalankan. Terhadap hal tersebut, Tergugat III masih tetap menyampaikan kembali kepada Penggugat yang terakhir kali disampaikan melalui e-mail pada tanggal 26 April 2018 terkait hal serupa, akan tetapi hal tersebut tidak ditanggapi lagi oleh Penggugat. Adapun tindakan Tergugat III sejalan dengan Paragraf 2 dan 3 Pasal 7.2 Perjanjian Manajemen, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Jika Pemilik meminta penunjukan serta ketentuan dan persyaratan penunjukan manajemen senior harus disetujui oleh Pemilik sebelum dilakukan penunjukan. General Manager harus terasuransikan dibawah skema Asuransi Jiwa Swiss-Belhotel International, untuk menjamin keselamatan dan pencakupan pertanggungjawaban untuk perlindungan atas eksekutif dan Hotel.

Semua gaji dan upah para karyawan tersebut dibayar oleh Hotel dari Rekening Pembayaran Hotel atau Akomodasi Keuangan dan Swiss Pacific harus mempersiapkan dan menyimpan semua formulir, laporan, dan formulir pajak sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang yang berkaitan dengan pekerjaan personil, tetapi para karyawan tersebut adalah para karyawan dan agen Pemilik dan bukan karyawan dan agen Swiss Pacific. Dipahami dan disetujui secara jelas bahwa semua personil tersebut, termasuk General Manager, bekerja untuk Pemilik dan tidak bekerja untuk Swiss Pacific. Pemilik tidak mengganggu atau memberi perintah atau

Hal. 27 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



petunjuk kepada karyawan yang dipekerjakan dalam operasional Hotel kecuali melalui General Manager.”

Mengacu pada ketentuan Perjanjian Manajemen, maka sangat jelas Tergugat III dalam menjalankan fungsinya sangat bergantung pada persetujuan pemilik yaitu Penggugat. Dalam hal ini Tergugat III bertanggung jawab untuk mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat atas penunjukkan General Manager. Padahal General Manager merupakan posisi penting dan krusial dalam melakukan pengawasan, pengarahan dan pengelolaan manajemen dan operasi Hotel sebagaimana diatur dalam Perjanjian Manajemen.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat tidak beralasan apabila Penggugat kemudian menuntut kerugian terhadap Tergugat III, sedangkan kenyataannya Penggugat-lah yang telah menghambat Tergugat III melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Manajemen;

13. Bahwa berdasarkan penjabaran Tergugat I di atas, dapat disimpulkan bahwa perhitungan yang disampaikan Penggugat tidak dapat dipertanggungjawabkan sehingga patut menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Perkara untuk menolak gugatan kerugian sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah), atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
14. Bahwa sesuai dengan asas di dalam hukum perdata yaitu siapa yang mendalilkan, maka dia yang wajib membuktikan. Maka merupakan kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalilnya di muka Pengadilan mengenai perhitungan Laba Kotor Operasional (secara detail, terperinci dan berdasarkan pasal 2.6 dan 2.7 Perjanjian Manajemen) versi Penggugat yang dianggap menimbulkan kerugian dengan jumlah Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah);
15. Bahwa tindakan Penggugat dalam mengajukan Gugatan patut dianggap sebagai tindakan dengan itikad buruk guna menghindari kewajiban Penggugat yang telah jatuh tempo dan telah dapat ditagih berdasarkan Perjanjian Manajemen;
16. Bahwa berdasarkan Perjanjian Manajemen, terhitung sampai tanggal 07 Mei 2018, Penggugat memiliki kewajiban yang telah jatuh tempo dan belum dibayar kepada Tergugat I sebesar Rp. **697.915.403,-** (enam ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu empat ratus tiga Rupiah),

Hal. 28 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan rincian sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Manajemen dan Pasal 4 Perjanjian Pra Pembukaan, yaitu :

No.	Biaya	Jumlah (USD)	Jumlah (Rp.)
a.	Biaya sisa Operator Pra Pembukaan	30.000	
b.	Biaya Manajemen untuk April 2012-Juli 2012		39.959.783
c.	Biaya Bunga Perjanjian Manajemen hingga Desember 2017	17.145	
		47.145 (Dikali Rp. 13.956) berdasarkan nilai tukar tertanggal 07 Mei 2018	39.959.783
	Total	657.955.620	39.959.783
	Total Keseluruhan (Rp.)	697.915.403	

17. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dimana ketentuan terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

18. Bahwa merujuk pada pendapat ahli (Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, hal. 10, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian korban; dan
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena, “Tergugat III memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan hasilnya tidak sesuai dengan keinginan Penggugat”;

Hal. 29 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Bahwa tindakan Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan Proyeksi tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat, tidak dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini dikarenakan, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum, yang Tergugat I jabarkan sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan

Bahwa yang memberikan proyeksi kepada Penggugat adalah Tergugat III, maka sangatlah jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan suatu perbuatan apapun kepada Penggugat.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Bahwa dengan tidak adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat maka sangat jelas tidak ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

Bahwa Penggugat mengakui di dalam Posita angka 14 dan 15 dalam Gugatannya, yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat adalah Tergugat III BUKAN Tergugat I.

Dapat kami tambahkan perbuatan memberikan proyeksi yang dilakukan Tergugat III kepada Penggugat adalah bukan merupakan janji, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Hal ini dikarenakan, bahwa tidak ada kewajiban hukum Tergugat I untuk merealisasikan proyeksi tersebut karena pemenuhan proyeksi tersebut tidak menjadi keharusan dalam Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pra Pembukaan, serta kata proyeksi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti perkiraan tentang keadaan masa yang akan datang dengan menggunakan data yang ada (sekarang).”

Bahwa Proyeksi kedua yang diberikan Tergugat III kepada Penggugat merupakan atas permintaan Penggugat berdasarkan Surat Nomor 019/MPW-Swiss/XI/2010 tertanggal 24 November 2010, Pengugat meminta kepada Tergugat III untuk menaikkan potensi keuntungan Penggugat di dalam financial study untuk kepentingan Penggugat sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dari Bank.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka sangat jelas tidak ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat.

Hal. 30 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Bahwa agar dapat di klasifikasikan adanya kesalahan dari Tergugat I terhadap Penggugat, maka seharusnya ada suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, sedangkan Tergugat I tidak melakukan suatu perbuatan apapun terhadap Penggugat.

4. Adanya kerugian

Bahwa Tergugat I tidak menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, hal ini dikarenakan tidak adanya suatu perbuatan melawan hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat.

Bahwa perhitungan kerugian yang dimaksud oleh Penggugat merupakan perhitungan kerugian yang tidak sesuai dengan Perjanjian Manajemen sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Bahwa dengan tidak adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, kesalahan yang menimbulkan kerugian yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat, maka tidak terdapat hubungan kausal antara Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap kerugian Penggugat. Hal ini sesuai dengan Posita Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat.

Bahwa perbuatan Tergugat III memberikan proyeksi kepada Penggugat dan Proyeksi tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Kerugian dimaksud oleh Penggugat merupakan perhitungan kerugian yang tidak sesuai dengan Perjanjian Manajemen sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa agar dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajib seluruh unsur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas untuk terpenuhi. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi perbuatan yang melawan hukum ("Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", hal. 167, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti).

Bahwa merujuk pada Gugatan hal. 6 angka 20 dan hal. 7 angka 21 yang pada intinya hanya menyatakan jika Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Mengingat bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi seluruh unsur dari perbuatan melawan

Hal. 31 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



hukum. Berdasarkan penjelasan diatas terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Bahkan didalam Gugatannya, Penggugat sama sekali tidak membuktikan jika perbuatan Tergugat I telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Oleh karena Tergugat I telah menjelaskan bahwa perbuatannya tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan Penggugat tidak secara rinci menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum di dalam Gugatannya, maka sudah sepantasnya Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Perkara;

19. Bahwa karena Penggugat yang tidak menguraikan secara jelas dan rinci kerugian sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan dua puluh tujuh Rupiah), maka jumlah kerugian Penggugat patut ditolak, dan selanjutnya permintaan atas bunga sebesar 6% (enam persen) tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;
20. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas asas Commodum Ex Injuria Sua Nemo Habere Debet (tidak ada orang yang bisa mendapatkan manfaat dari tindakannya yang salah). Sehingga tidak jelas apakah asas ini telah diratifikasi dan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia ataukah hanya usaha Penggugat untuk mengaburkan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I yang timbul dari Perjanjian Manajemen sebagaimana yang telah diuraikan diatas;
21. Bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) patut ditolak karena selain Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat juga tidak mencantumkan dengan jelas dan tegas objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag); dan
22. Bahwa permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) tidak beralasan untuk dikabulkan karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Hal. 32 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I; dan
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan Jawaban tertanggal 8 Mei 2018 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI ATAS GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Penggugat telah menggabungkan dalil Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan suatu Perjanjian dan Mencampuradukkan dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil Wanprestasi

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan nomor perkara 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br. tertanggal 15 November 2017 ("Gugatan");
2. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2011, Penggugat sebagai pemilik hotel yang berlokasi di Jalan A. Yani Pangkalan Bun Indonesia, yang dikenal dengan nama "Swiss-Belinn Pangkalan Bun" ("Hotel"), telah menandatangani Nota Kesepakatan dengan Swiss-Pacific Limited (Tergugat I) dan Swiss-Belhotel International Trademarks Limited (Tergugat II) ("Nota Kesepakatan"), yang kemudian pada tanggal 1 Maret 2011, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Perjanjian Manajemen Hotel ("Perjanjian Manajemen"), yang kemudian berdasarkan Perjanjian Pengalihan tertanggal 1 Agustus 2012, Swiss-Pacific Limited (Tergugat I) mengalihkan Perjanjian Manajemen kepada Tergugat III, dengan persetujuan Penggugat ("Perjanjian Pengalihan"), sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat pada hal. 4 angka 13 dan hal. 5 angka 16 dalam Gugatan;

Hal. 33 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum dilandasi posita yang mendalilkan adanya perjanjian diantara Penggugat dengan Tergugat II (Angka No 12, 13 dan 16 Gugatan), maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel). Jika posita Gugatan didasarkan atas perjanjian namun dalam petitum Gugatan Penggugat memohonkan Tergugat II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Gugatan tersebut menjadi kontradiktif dan kabur.

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan dalil perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II, padahal antara Penggugat dan Tergugat III terikat dan wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan.

Bahwa mengacu pada paragraf satu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), diatur sebagai berikut :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal diatas, maka dapat disimpulkan ketentuan-ketentuan Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat II.

Bahwa sehubungan dengan hal diatas, jika salah satu pihak dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap Perjanjian Manajemen, maka berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, seharusnya pihak tersebut digugat di muka pengadilan dengan dasar gugatan telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Adapun Pasal 1243 KUHPerdata mengatur:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."

Berdasarkan Pasal diatas, unsur-unsur dari wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;
- b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati; dan
- c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.



Sedangkan, Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dimana ketentuan terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Selain diatur jelas pada pasal diatas, terdapat doktrin yang menguraikan definisi perbuatan melawan hukum. Menurut Munir Fuady (“Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer”, hal. 3, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.”

Sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah (“Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer”, hal. 10, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian korban; dan
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.”

Bahwa agar dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajib seluruh unsur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas untuk terpenuhi. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi perbuatan yang melawan hukum (“Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer”, hal. 167, DR. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal

Hal. 35 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



1365 KUHPerdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan yang melawan hukum tersebut.”

Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku (“Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, September 2017 halaman 523), menyatakan bahwa :

“Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara Wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum);
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dalam gugatan jika yang terjadi, in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH (Perbuatan Melawan Hukum).”;

4. Bahwa dalil Penggugat pada posita hal. 7 angka 21 (a) dan petitum di hal. 8 angka 2 dalam Gugatan menguraikan jika Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, SEDANGKAN pada posita di hal. 7 angka 24 dan hal. 8 angka 6 Gugatan menguraikan jika Tergugat II tidak berhak untuk meminta pembayaran berdasarkan Perjanjian Manajemen, dalil-dalil tersebut telah membuktikan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur. KARENA di satu sisi Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, TETAPI DI DALAM GUGATAN YANG SAMA, Penggugat juga mendalilkan jika Tergugat II tidak berhak menuntut pembayaran apapun dengan mengacu pada Perjanjian Manajemen;
5. Bahwa dalam hukum acara perdata, pencampuradukkan antara dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum dan dalil-dalil gugatan wanprestasi tidaklah dibenarkan karena dapat membuat suatu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini mengacu kepada yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan jika penggabungan gugatan Perbuatan

Hal. 36 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Melawan Hukum dan gugatan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Bahwa yurisprudensi-yurisprudensi diatas sangat relevan di dalam perkara ini, untuk itu SEHARUSNYA Penggugat membuktikan perbuatan melawan hukum yang MENURUT Penggugat dilakukan oleh Tergugat II SECARA tersendiri dan membuktikan jika Tergugat II tidak berhak untuk menuntut pembayaran berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Manajemen SECARA tersendiri pula. Karena jika kedua hal tersebut dicampur oleh Penggugat maka mutlak akan membuat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);

- 6. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Gugatan yang disampaikan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur (obscuur libel), dan oleh karena itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Bahwa Penggugat tidak merinci secara jelas nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

- 7. Bahwa dalam Gugatan, Penggugat mendalilkan jika menderita kerugian sebesar 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah), dengan perincian sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 17 Gugatan, yaitu sebagai berikut :

Tahun	Total Pendapatan		Laba Kotor Operasional	
	Proyeksi	Realisasi	Proyeksi	Realisasi
2012	13.002.302.676	4.937.016.704	5.758.111.096	(8.511.057.278)
2013	18.945.235.687	11.684.784.283	8.882.558.657	(3.411.864.338)
2014	22.143.817.114	13.374.661.158	10.963.519.914	(3.819.266.354)
2015	25.200.699.086	12.342.521.902	12.850.350.509	(3.428.640.095)
2016	27.347.476.571	12.507.611.325	14.007.876.246	(3.395.915.730)
Tahun berjalan n 2017	29.679.068.411	8.649.442.290	15.258.715.974	(3.495.915.730)
Total	136.318.599.545	63.496.037.662	67.721.312.396	(25.906.399.027)

- 8. Bahwa dari tabel diatas, Penggugat menyampaikan dalil menderita kerugian hingga Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah) yang merupakan total realisasi Laba Kotor Operasional dari tahun 2012 sampai dengan 2017.

Mengacu pada Pasal 2.7 Perjanjian Manajemen, Laba Kotor Operasional dalam satu periode didefinisikan sebagai jumlah Pendapatan Kotor dikurangi

Hal. 37 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



semua Biaya Operasi dalam periode tersebut. Berdasarkan hal tersebut, maka realisasi Laba Kotor Operasional diatas timbul setelah Pendapatan Kotor DIKURANGI dengan Biaya Operasi.

Bahwa sebagaimana terlihat pada tabel diatas, tidak terlihat Penggugat menguraikan Biaya Operasi untuk tahun 2012 hingga tahun berjalan 2017, yang merupakan kerugian dengan total sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah) sehingga perincian yang disampaikan Penggugat tidak lengkap dan menyebabkan tidak dapat diketahui secara pasti nilai pengurang realisasi Total Pendapatan;

9. Bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci oleh Penggugat menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel), hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970, yang inti putusannya adalah sebagai berikut :

“Tuntutan berupa ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”;

10. Berdasarkan uraian diatas, terbukti jika Penggugat tidak secara jelas membuktikan unsur “kerugian” sebagaimana yang diatur pada pasal 1365 KUHPerdara, untuk itu, dikarenakan Gugatan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon agar dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat II di dalam Eksepsi dianggap satu kesatuan dengan Pokok Perkara ini, Tergugat II kembali menegaskan untuk menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II merupakan pemilik Nama, Logo dan Merk Swiss-Belinn yang digunakan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada hal. 4 angka 8 dan angka 9 di dalam Gugatan yang menyatakan jika Penggugat hanya menerima informasi secara lisan mengenai pendapatan dan keuntungan yang fantastis sebelum menandatangani Nota Kesepakatan.

Hal. 38 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Bahwa berdasarkan korespondensi sejak bulan Agustus 2010, Penggugat telah menerima Financial Study tahun 2010 ("Financial Study 2010") yang merupakan hasil studi kelayakan termasuk perhitungan estimasi biaya dan pendapatan atas pengelolaan Hotel. Financial study dimaksud ini juga secara tegas dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan hal. 4 angka 7 sebagai studi kelayakan Hotel.

Bahwa berdasarkan Surat dari Penggugat No. 019/MPW-Swiss/XI/2010 tertanggal 24 November 2010 yang ditujukan kepada Tergugat III ("Surat MPW019"), yang menyatakan jika Penggugat telah menerima financial study dari Tergugat III berupa perkiraan perhitungan keuntungan yang mungkin diperoleh Penggugat berdasarkan kondisi dan asumsi yang berlaku pada saat dibuatnya financial study. Bahkan di dalam Surat MPW 019 tersebut, Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk menaikkan potensi keuntungan Penggugat di dalam financial study untuk kepentingan Penggugat sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dari Bank.

Untuk itu, terbukti jika perhitungan potensi pendapatan yang akan diperoleh Penggugat, bukan baru diterima oleh Penggugat setelah menandatangani Nota Kesepakatan pada tahun 2011, melainkan sudah diterima oleh Penggugat sejak tahun 2010;

4. Bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Manajemen, merujuk pada perubahan kondisi dan asumsi atas Hotel, Tergugat III menyampaikan revisi atas Financial Study 2010 yaitu pada tanggal 11 Maret 2011 dan 15 Februari 2012, yang pada dalil Penggugat merujuk pada Financial Forecast for 10 Years tertanggal 26 Juli 2011 dan Financial Forecast for 10 Years versi kedua tertanggal 17 November 2011 ("Proyeksi");
5. Bahwa untuk memperjelas maksud dari Proyeksi, maka Tergugat II mengutip Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang memberikan definisi proyeksi sebagai berikut :
"Perkiraan tentang keadaan masa yang akan datang dengan menggunakan data yang ada (sekarang)."
Berdasarkan uraian diatas, maka jelas jika Proyeksi hanya merupakan estimasi perhitungan potensi keuntungan yang mungkin diperoleh Penggugat yang dibuat dengan kondisi dan asumsi pada saat pembuatan Proyeksi tersebut, DAN faktanya Proyeksi bukan merupakan bagian dari Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan;
6. Bahwa di dalam Perjanjian Manajemen, telah secara jelas dan tegas diuraikan ruang lingkup kewajiban Tergugat II, sebagaimana tertuang di

Hal. 39 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



dalam Pasal 3.1.4 dan Pasal 15 Perjanjian Manajemen, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Pasal 3.1.4 Biaya Lisensi & Penggunaan Nama Dagang (Dibayar Perbulan)

3.1.4. Biaya Lisensi, Royalti & Penggunaan Nama Dagang (Dibayar Perbulan) Sesuai dengan Pasal 15, Pemilik setuju untuk membayar SBITL, dalam mata uang Rupiah Indonesia, atau mata uang lainnya yang disetujui oleh SBITL, Biaya Lisensi, Royalti & Penggunaan Nama Dagang untuk setiap bulannya yang jumlahnya nol koma lima persen (0,5%) dari Total Pendapatan Kotor Hotel bersih dari pajak (yaitu: pajak-pajak yang terkait dengan biaya-biaya tersebut akan ditanggung dan dibayar oleh Pemilik). Untuk memudahkan pembayaran, Pemilik dapat membayar Biaya Lisensi, Royalti & Penggunaan Nama Dagang ini melalui Swiss Pacific. Biaya Lisensi, Royalti & Penggunaan Nama Dagang ini meliputi beberapa hal tersebut dibawah ini:-

- (i) Lisensi untuk menggunakan nama dan merk “Swiss-Belinn” di dalam nama Hotel;
- (ii) Lisensi untuk menggunakan Swiss-Belhotel International sebagai identitas Grup di semua bahan/hasil percetakan, bahan pemasaran, dan sebagainya;
- (iii) Biaya-biaya dari perancangan logo Hotel, pengembangan dan percetakan panduan Hotel; dan
- (iv) Biaya-biaya untuk dukungan resmi dan administrasi dari proses registrasi merk dan nama Hotel.

Nama dan logo tersebut diatas adalah hak milik SBITL, dan adalah logo serta nama dagang yang terdaftar dari perusahaan ini.

Pasal 15 Perjanjian Manajemen Nama Dagang & Batas Peran Serta

15.1. Tidak Ada Hak Yang Merugikan :

Nama Dagang, tanda layanan atau pendaftaran dagang lain Pemilik, Swiss Pacific atau salah satu anak perusahaannya yang mungkin digunakan dalam hubungannya dengan properti, tidak memberikan hak yang sedang diperoleh atau dinyatakan pada merek dagang, tanda layanan tau pendaftaran dagang lain satu pihak kepada pihak lain.

Nama “Swiss-Belinn” adalah nama dagang hak milik SBITL

15.2. Nama Grup :

Hal. 40 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Sebagai bagian dari Perjanjian Manajemen, operasional digolongkan dan dipromosikan sebagai bagian dari Grup Swiss-Belhotel International. Pengakuan asosiasi dibuat secara tepat guna dengan logo dan nama "Swiss-Belhotel International" pada semua bahan cetak, jaminan, serta area dari barang identifikasi lain yang tepat guna sesuai dengan kebijakan dan tata cara Grup Swiss-Belhotel International. Nama dan logo ini adalah hak milik SBITL dan jika Perjanjian ini diputuskan, pengakuan tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagaimana yang dirinci berdasarkan pasal 15.3.

15.3. Pemilik Harus Menghentikan Penggunaan Tanda-Tanda Setelah Pemutusan :

Setelah diputuskannya Perjanjian, Pemilik harus berhenti menggunakan nama dagang, tanda layanan atau pendaftaran dagang lain yang terkait dengan atau dalam pelaksanaan usahanya dan tidak akan secara sengaja terlibat dalam usaha atau praktek periklanan yang akan membuat masyarakat percaya bahwa ada hubungan, afiliasi, atau identitas dengan Swiss Pacific atau asosiasinya.

15.4. Nama Operasi.

Nama Operasi adalah **SWISS-BELINN PANGKALAN BUN**, atau nama lain yang disetujui bersama. Pemilik diwajibkan untuk menggunakan dan mengikuti desain dan spesifikasi dari nama operasi dan logo Hotel yang telah ditentukan oleh pembuat logo profesional yang ditunjuk oleh Swiss Pacific. Logo termasuk simbol "S" yang wajib digunakan dalam semua konsep dan desain logo Hotel. Nama "Swiss-Belinn" tidak dapat lagi digunakan atau dikaitkan dengan operasi sebagaimana yang dirinci dalam Pasal 15.3."

7. Bahwa jelas, mengacu pada penjabaran Pasal 3 dan Pasal 15 Perjanjian Manajemen di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang mengatur mengenai kewajiban Tergugat II terkait dengan Proyeksi. Sehingga jelas dan tegas jika Proyeksi tersebut bukan merupakan suatu kewajiban yang dicantumkan dalam Perjanjian Manajemen yang telah disepakati oleh para pihak. Dalil ini sejalan dengan dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatan yaitu pada hal. 5 angka 14 dan 15 yang intinya menyatakan jika Proyeksi hanya merupakan "potensi pendapatan dan keuntungan yang akan diperoleh Penggugat";

Hal. 41 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



8. Bahwa, Tergugat II menyangkal hal. 5-6 angka 17 dan 18 dalam Gugatan, Tergugat II tegaskan kembali bahwa Tergugat II tidak pernah berjanji, dan data yang Tergugat III berikan adalah financial study dan hanya sebatas proyeksi. Sangat tidak beralasan apabila Penggugat menyampaikan kerugian tanpa perhitungan yang jelas, dan hal tersebut hanyalah mengada-ada. Perhitungan tidak jelas yang Tergugat II maksud adalah Penggugat menyampaikan perhitungan realisasi Laba Kotor Operasional Hotel dalam keadaan minus yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat TANPA menguraikan apa saja komponen Biaya Operasi versi Penggugat, sebagaimana Tergugat II kutip dibawah ini :

Tahun	Total Pendapatan		Laba Kotor Operasional	
	Proyeksi	Realisasi	Proyeksi	Realisasi
2012	13.002.302.676	4.937.016.704	5.758.111.096	(8.511.057.278)
2013	18.945.235.687	11.684.784.283	8.882.558.657	(3.411.864.338)
2014	22.143.817.114	13.374.661.158	10.963.519.914	(3.819.266.354)
2015	25.200.699.086	12.342.521.902	12.850.350.509	(3.428.640.095)
2016	27.347.476.571	12.507.611.325	14.007.876.246	(3.395.915.730)
Tahun berjalan 2017	29.679.068.411	8.649.442.290	15.258.715.974	(3.495.915.730)
Total	136.318.599.545	63.496.037.662	67.721.312.396	(25.906.399.027)

Mengacu pada Pasal 2.7 Perjanjian Manajemen kembali kami tegaskan bahwa perhitungan Laba Kotor Operasional dalam satu periode adalah jumlah **Pendapatan Kotor dikurangi semua Biaya Operasi** dalam periode tersebut;

$$\text{Laba Kotor Operasional} = \text{Pendapatan Kotor} - \text{Biaya Operasi}$$

9. Bahwa Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen memberikan penjabaran atas Biaya Operasi yang kami kutip berikut ini :

“Biaya Operasi berarti jumlah semua biaya umum Hotel yang dipotongkan dalam menghitung Laba Kotor Operasional – yaitu pendapatan sebelum Biaya Insentif Manajemen dan Ongkos Tetap sebagaimana yang dinyatakan pada Bagian II Operating Statements of the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (2006-Tenth Revised Edition) (the “Uniform System”) dan:



- a. Biaya Dasar Bulanan Manajemen yang dinyatakan dalam Pasal 3.1.1., Biaya Lisensi, Royalti & Nama Dagang dalam Pasal 3.1.4., dan Biaya Kontribusi Sales dan Marketing dinyatakan dalam Pasal 3.1.3;
- b. Pembayaran premi asuransi yang berkaitan dengan kesejahteraan karyawan (seperti asuransi kesehatan karyawan, asuransi jiwa karyawan, asuransi tenaga kerja) yang dipotong berdasarkan Uniform System; dan
- c. Semua hal yang secara khusus dinyatakan sebagai Biaya Operasional oleh Perjanjian ini.

Istilah **Biaya Operasional tidak mencakup** :

- i. Pajak-pajak yang terhutang oleh Pemilik termasuk bea dan pajak lahan dan pajak-pajak pemerintah setempat, tetapi tidak termasuk pajak konsumen yang telah dikeluarkan dari pendapatan, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 13;
- ii. Biaya-biaya pra pembukaan yang terhutang oleh Pemilik termasuk peralatan dan perlengkapan;
- iii. Pembayaran pada rekening cadangan modal sesuai dengan Pasal 18;
- iv. Depresiasi atau amortisasi atau sewa, bunga, atau pembayaran premi asuransi seperti asuransi gedung dan isinya, asuransi atas pencurian pihak ketiga, dll) yang dipotong berdasarkan pada Schedule 10 of the Uniform System;
- v. Ongkos atau biaya yang terkait dengan pembuatan atau pemeliharaan Akomodasi Keuangan, dan
- vi. Biaya Insentif Manajemen berdasarkan pada Pasal 3.1.2.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen yang telah dikutip di atas, perhitungan komponen Biaya Operasi telah dijabarkan secara rinci. Namun dalam Gugatannya, Penggugat tidak menguraikan Biaya Operasi dalam menyampaikan perhitungan Laba Kotor Operasional, sehingga tidak dapat diketahui komponen yang digunakan Penggugat dalam membuat perhitungan jumlah Laba Kotor Operasional versi Penggugat.

Kami tegaskan kembali bahwa, Biaya Operasi wajib sesuai dengan definisi Biaya Operasi yang diatur pada Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen, SEHINGGA komponen Biaya Operasi SELAIN hal-hal yang telah diatur di dalam Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen adalah BUKAN merupakan

Hal. 43 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



komponen Biaya Operasi yang dapat diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam memperhitungkan Laba Kotor Operasional;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Manajemen dan berdasarkan catatan keuangan Hotel yang telah disampaikan pula kepada Penggugat secara bulanan, berikut ini kami sampaikan perhitungan realisasi keuangan Hotel dari tahun 2012 sampai tahun 2017 (“Tabel Tergugat II”);

Tahun	Pendapatan Kotor Rp.	Biaya Operasi Rp.	Laba Kotor Operasional Rp.
2012	4.399.715.155	4.282.631.832	117.083.323
2013	10.597.832.426	8.342.457.737	2.255.374.689
2014	13.234.895.885	8.586.606.982	4.648.288.903
2015	12.394.595.066	8.051.750.738	4.342.844.327
2016	12.642.988.616	8.942.800.626	3.700.187.990
2017	11.078.762.938	9.342.052.739	1.736.710.199
Total	64.348.790.086	47.548.300.654	16.800.489.432

11. Berdasarkan uraian Tabel Tergugat II, selama pengelolaan Tergugat I yang kemudian dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan, Laba Kotor Operasional Hotel tidak pernah dalam kondisi minus. Hal ini sangat jauh berbeda dengan angka yang disampaikan dalam tabel versi Penggugat sebagaimana kami kutip dalam angka 8 (Pokok Perkara) Jawaban ini;

12. Bahwa hingga tanggal Jawaban ini, Tergugat II masih tetap melaksanakan kewajibannya untuk memberikan lisensi kepada Hotel menggunakan nama dan Merk “Swiss-Belinn” sesuai dengan Perjanjian Manajemen. Lebih lanjut Tergugat III masih tetap melaksanakan kewajibannya untuk mengelola Hotel.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat tidak beralasan apabila Penggugat kemudian menuntut kerugian terhadap Tergugat II. Padahal kenyataannya Penggugat-lah yang telah menghambat Tergugat III melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Manajemen;

13. Bahwa berdasarkan penjabaran kami di atas, dapat disimpulkan bahwa perhitungan yang disampaikan Penggugat tidak dapat dipertanggungjawabkan sehingga patut menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Perkara untuk menolak gugatan kerugian sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus

Hal. 44 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah), atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

14. Bahwa sesuai dengan asas di dalam hukum perdata yaitu siapa yang mendalilkan, maka dia yang wajib membuktikan. Maka merupakan kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalilnya di muka Pengadilan mengenai perhitungan Laba Kotor Operasional (secara detail, terperinci dan berdasarkan Pasal 2.6 dan 2.7 Perjanjian Manajemen) versi Penggugat yang dianggap menimbulkan kerugian dengan jumlah Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah);
15. Bahwa tindakan Penggugat dalam mengajukan Gugatan patut dianggap sebagai tindakan dengan itikad buruk guna menghindari kewajiban Penggugat yang telah jatuh tempo dan telah dapat ditagih berdasarkan Perjanjian Manajemen;
16. Bahwa berdasarkan Perjanjian Manajemen, terhitung sampai tanggal 31 Januari 2018, Penggugat memiliki kewajiban yang telah jatuh tempo dan belum dibayar kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.097.026,- (tiga juta sembilan puluh tujuh ribu dua puluh enam Rupiah), dengan rincian sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Manajemen, yaitu :

Deskripsi	Jumlah
Biaya Lisensi, Royalti & Penggunaan Nama Dagang hingga Januari 2018	Rp. 3.097.026,-
Total	Rp. 3.097.026,-

17. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dimana ketentuan terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

18. Bahwa merujuk pada pendapat ahli (Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, hal. 10, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian korban; dan

Hal. 45 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena, "Tergugat III memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan hasilnya tidak sesuai dengan keinginan Penggugat".

Bahwa tindakan Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan Proyeksi tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat, tidak dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini dikarenakan, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum, yang kami jabarkan sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan

Bahwa yang memberikan proyeksi kepada Penggugat adalah Tergugat Tergugat III, dan Tergugat II adalah pemilik Nama, Logo dan Merk Swiss-Belinn yang digunakan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Bahwa Tergugat II selaku pemilik Nama, Logo dan Merk Swiss-Belinn yang digunakan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen, maka tidak ada suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat.

Bahwa Penggugat mengakui di dalam Posita angka 14 dan 15 dalam Gugatannya, yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat adalah Tergugat III BUKAN Tergugat II.

Bahwa tindakan Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan Proyeksi tersebut tidak sesuai harapan Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Hal ini dikarenakan, bahwa tidak ada kewajiban hukum Tergugat II untuk merealisasikan proyeksi tersebut karena pemenuhan proyeksi tersebut tidak menjadi keharusan dalam Perjanjian Manajemen, kata proyeksi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti perkiraan tentang keadaan masa yang akan datang dengan menggunakan data yang ada (sekarang).

Bahwa Proyeksi kedua yang diberikan Tergugat III kepada Penggugat merupakan atas permintaan Penggugat berdasarkan Surat Nomor 019/MPW-Swiss/XI/2010 tertanggal 24 November 2010, Pengugat meminta kepada Tergugat III untuk menaikkan potensi keuntungan

Hal. 46 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Penggugat di dalam financial study untuk kepentingan Peggugat sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dari Bank.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Peggugat, maka sangat jelas tidak ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Peggugat.

4. Adanya kerugian

Bahwa Tergugat II selaku pemilik Nama, Logo dan Merk Swiss-Belinn yang digunakan oleh Peggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen dan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Peggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen, maka dapat disimpulkan tidak ada kerugian yang diderita oleh Peggugat berdasarkan perbuatan Tergugat II.

Bahwa perhitungan kerugian yang dimaksud oleh Peggugat merupakan perhitungan kerugian yang tidak sesuai dengan Perjanjian Manajemen sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Bahwa dengan tidak adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, kesalahan yang menimbulkan kerugian yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Peggugat, maka tidak terdapat hubungan kausal antara perbuatan Tergugat II selaku pemilik Nama, Logo dan Merk Swiss-Belinn yang digunakan oleh Peggugat dengan kerugian yang diderita oleh Peggugat.

Hal ini sesuai dengan Posita Peggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Peggugat.

Bahwa perbuatan Tergugat III memberikan Proyeksi kepada Peggugat dan Proyeksi tersebut tidak sesuai dengan keinginan Peggugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Kerugian dimaksud oleh Peggugat merupakan perhitungan kerugian yang tidak sesuai dengan Perjanjian Manajemen sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa agar dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajib seluruh unsur di dalam Pasal 1365 KUHPdata di atas untuk terpenuhi. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Peggugat, maka oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi perbuatan yang melawan hukum ("Perbuatan

Hal. 47 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, hal. 167, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti).

Bahwa merujuk pada Gugatan hal. 6 angka 20 dan hal. 7 angka 21 yang pada intinya hanya menyatakan jika Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Mengingat bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi seluruh unsur dari perbuatan melawan hukum. Berdasarkan penjelasan di atas terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Bahkan di dalam Gugatan, Penggugat sama sekali tidak membuktikan jika perbuatan Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karena Tergugat II telah menjelaskan bahwa perbuatannya tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan Penggugat tidak secara rinci menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum di dalam Gugatan, maka sudah sepantasnya Gugatan yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Perkara;

19. Bahwa karena Penggugat yang tidak menguraikan secara jelas dan rinci kerugian sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan dua puluh tujuh Rupiah), maka jumlah kerugian Penggugat patut ditolak, dan selanjutnya permintaan atas bunga sebesar 6% (enam persen) tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;
20. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas asas *Commodum Ex Injuria Sua Nemo Habere Debet* (tidak ada orang yang bisa mendapatkan manfaat dari tindakannya yang salah). Sehingga tidak jelas apakah asas ini telah diratifikasi dan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia ataukah hanya usaha Penggugat untuk mengaburkan kewajiban Penggugat kepada Tergugat II yang timbul dari Perjanjian Manajemen sebagaimana yang telah diuraikan di atas;
21. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) patut ditolak karena selain Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Penggugat juga tidak mencantumkan dengan jelas dan tegas objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*); dan

Hal. 48 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



22. Bahwa permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) tidak beralasan untuk dikabulkan karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II; dan
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa tergugat III juga mengajukan Jawaban tertanggal 8 Mei 2018 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI ATAS GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Penggugat telah menggabungkan dalil Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan suatu Perjanjian dan Mencampuradukkan dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil Wanprestasi

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan nomor perkara 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tertanggal 15 November 2017 (“Gugatan”).
2. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2011, Penggugat sebagai pemilik hotel yang berlokasi di Jalan A. Yani Pangkalan Bun Indonesia, yang dikenal dengan nama “Swiss-Belinn Pangkalan Bun” (“Hotel”), telah menandatangani Nota Kesepakatan dengan Swiss-Pacific Limited (Tergugat I) dan Swiss-Belhotel International Trademarks Limited (Tergugat II) (“Nota Kesepakatan”), yang kemudian pada tanggal 1 Maret 2011, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Perjanjian Manajemen Hotel (“Perjanjian Manajemen”), yang kemudian berdasarkan Perjanjian

Hal. 49 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Pengalihan tertanggal 1 Agustus 2012, Swiss-Pacific Limited (Tergugat I) mengalihkan Perjanjian Manajemen kepada Tergugat III, dengan persetujuan Penggugat (“**Perjanjian Pengalihan**”), sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat pada hal. 4 angka 13 dan hal. 5 angka 16 dalam Gugatan.

3. Bahwa Penggugat dalam Gugatan mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum dilandasi posita yang mendalilkan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III (Angka No 12, 13 dan 16 Gugatan), maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel). Jika posita Gugatan didasarkan atas perjanjian namun dalam petitum Gugatan Penggugat memohonkan Tergugat III dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Gugatan tersebut menjadi kontradiktif dan kabur.

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan dalil perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat III, padahal antara Penggugat dan Tergugat III terikat dan wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan.

Bahwa mengacu pada paragraf satu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”), diatur sebagai berikut :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal diatas, maka dapat disimpulkan ketentuan-ketentuan Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat III.

Bahwa sehubungan dengan hal diatas, jika salah satu pihak dianggap telah melakukan pelanggaran terhadap Perjanjian Manajemen, maka berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, seharusnya pihak tersebut digugat di muka pengadilan dengan dasar gugatan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Adapun Pasal 1243 KUHPerdata mengatur:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena **tak dipenuhinya suatu perikatan** mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Berdasarkan Pasal diatas, unsur-unsur dari wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;

Hal. 50 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



- b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati; dan
- c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Sedangkan, Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dimana ketentuan terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Selain diatur jelas pada pasal diatas, terdapat doktrin yang menguraikan definisi perbuatan melawan hukum. Menurut Munir Fuady ("Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer", hal. 3, DR. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat."

Sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah ("Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer", hal. 10, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian korban; dan
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian."

Bahwa agar dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka wajib seluruh unsur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas untuk terpenuhi. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi perbuatan yang melawan hukum ("Perbuatan Melawan Hukum -

Hal. 51 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Pendekatan Kontemporer”, hal. 167, DR. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan yang melawan hukum tersebut.”

Bahwa M. Yahya Harahap dalam buku “Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, September 2017 halaman 523 menyatakan bahwa :

“Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara Wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum);
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH (Perbuatan Melawan Hukum).”

4. Bahwa dalil Penggugat pada posita hal. 7 angka 21 (a) dan petitum di hal. 8 angka 2 dalam Gugatan menguraikan jika Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, **SEDANGKAN** pada posita di hal. 7 angka 24 dan hal. 8 angka 6 Gugatan menguraikan jika Tergugat III tidak berhak untuk meminta pembayaran berdasarkan Perjanjian Manajemen, dalil-dalil tersebut telah membuktikan bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur. KARENA di satu sisi Penggugat mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, **TETAPI DI DALAM GUGATAN YANG SAMA**, Penggugat juga mendalilkan jika Tergugat III tidak berhak menuntut pembayaran apapun dengan mengacu pada Perjanjian Manajemen.
5. Bahwa dalam hukum acara perdata, pencampuradukkan antara dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum dan dalil-dalil gugatan wanprestasi tidaklah dibenarkan karena dapat membuat suatu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini mengacu kepada yurisprudensi Mahkamah Agung RI,

Hal. 52 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan jika penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan gugatan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Bahwa yurisprudensi-yurisprudensi diatas sangat relevan di dalam perkara ini, untuk itu SEHARUSNYA Penggugat membuktikan perbuatan melawan hukum yang MENURUT Penggugat dilakukan oleh Tergugat III SECARA tersendiri **dan** membuktikan jika Tergugat III tidak berhak untuk menuntut pembayaran berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Manajemen SECARA tersendiri pula. Karena jika kedua hal tersebut dicampur oleh Penggugat maka mutlak akan membuat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel).

- 6. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Gugatan yang disampaikan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur (obscuur libel), dan oleh karena itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Bahwa Penggugat tidak merinci secara jelas nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel)

- 7. Bahwa dalam Gugatan, Penggugat mendailikan jika menderita kerugian sebesar 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah), dengan perincian sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 17 gugatan, yaitu sebagai berikut :

Tahun	Total Pendapatan		Laba Kotor Operasional	
	Proyeksi	Realisasi	Proyeksi	Realisasi
2012	13.002.302.676	4.937.016.704	5.758.111.096	(8.511.057.278)
2013	18.945.235.687	11.684.784.283	8.882.558.657	(3.411.864.338)
2014	22.143.817.114	13.374.661.158	10.963.519.914	(3.819.266.354)
2015	25.200.699.086	12.342.521.902	12.850.350.509	(3.428.640.095)
2016	27.347.476.571	12.507.611.325	14.007.876.246	(3.395.915.730)
Tahun berjalan 2017	29.679.068.411	8.649.442.290	15.258.715.974	(3.495.915.730)
Total	136.318.599.545	63.496.037.662	67.721.132.396	(25.906.399.027)

- 8. Bahwa dari tabel diatas, Penggugat menyampaikan dalil menderita kerugian hingga Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah) yang merupakan total realisasi Laba Kotor Operasional dari tahun 2012 sampai dengan 2017.

Hal. 53 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Mengacu pada **Pasal 2.7 Perjanjian Manajemen, Laba Kotor Operasional** dalam satu periode didefinisikan sebagai jumlah **Pendapatan Kotor dikurangi** semua **Biaya Operasi** dalam periode tersebut. Berdasarkan hal tersebut, maka realisasi Laba Kotor Operasional diatas timbul setelah Pendapatan Kotor **DIKURANGI** dengan Biaya Operasi.

Bahwa sebagaimana terlihat pada tabel diatas, **tidak terlihat Penggugat menguraikan Biaya Operasi** untuk tahun 2012 hingga tahun berjalan 2017, yang merupakan kerugian dengan total sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah) sehingga perincian yang disampaikan Penggugat tidak lengkap dan menyebabkan tidak dapat diketahui secara pasti faktor pengurang realisasi Total Pendapatan.

9. Bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci oleh Penggugat menyebabkan Gugatan menjadi kabur (obscuur libel), hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970, yang inti putusannya adalah sebagai berikut :

“Tuntutan berupa ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

10. Berdasarkan uraian diatas, terbukti jika Penggugat tidak secara jelas membuktikan unsur “kerugian” sebagaimana yang diatur pada pasal 1365 KUHPerdara, untuk itu, dikarenakan Gugatan Penggugat merupakan sebuah gugatan yang kabur, **maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon agar dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat III di dalam Eksepsi dianggap satu kesatuan dengan Pokok Perkara ini, Tergugat III kembali menegaskan untuk menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III merupakan penyedia jasa yang ditunjuk oleh Penggugat untuk mengawasi, mengarahkan dan mengendalikan manajemen dan operasi Hotel berdasarkan Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan;

Hal. 54 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada hal. 4 angka 8 dan angka 9 di dalam Gugatannya yang menyatakan jika Penggugat hanya menerima informasi secara lisan mengenai pendapatan dan keuntungan yang fantastis **sebelum** menandatangani Nota Kesepakatan.

Bahwa berdasarkan korespondensi sejak bulan Agustus 2010, Penggugat telah menerima Financial Study pada tahun 2010 ("**Financial Study 2010**") yang merupakan hasil studi kelayakan termasuk perhitungan estimasi biaya dan pendapatan atas pengelolaan Hotel. Financial study dimaksud ini juga secara tegas dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan angka 7 hal. 4 sebagai studi kelayakan Hotel.

Bahwa berdasarkan Surat dari Penggugat No. 019/MPW-Swiss/XI/2010 tertanggal 24 November 2010 yang ditujukan kepada Tergugat III ("**Surat MPW019**"), yang menyatakan jika Penggugat **telah menerima financial study dari Tergugat III berupa perkiraan perhitungan keuntungan yang mungkin diperoleh Penggugat berdasarkan kondisi dan asumsi yang berlaku pada saat dibuatnya financial study**. Bahkan di dalam Surat MPW 019 tersebut, **Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk menaikkan potensi keuntungan Penggugat di dalam financial study untuk kepentingan Penggugat sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dari Bank.**

Untuk itu, terbukti jika perhitungan potensi pendapatan yang akan diperoleh Penggugat, bukan baru diterima oleh Penggugat setelah menandatangani Nota Kesepakatan pada tahun 2011, melainkan sudah diterima oleh Penggugat sejak tahun 2010;

4. Bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Manajemen, merujuk pada perubahan kondisi dan asumsi atas Hotel, Tergugat III menyampaikan revisi atas Financial Study 2010 yaitu pada tanggal 11 Maret 2011 dan 15 Februari 2012, yang pada dalil Penggugat merujuk pada Financial Forecast for 10 Years tertanggal 26 Juli 2011 dan Financial Forecast for 10 Years versi kedua tertanggal 17 November 2011 ("**Proyeksi**");

5. Bahwa untuk memperjelas maksud dari Proyeksi, maka Tergugat III mengutip Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang memberikan definisi proyeksi sebagai berikut :

"Perkiraan tentang keadaan masa yang akan datang dengan menggunakan data yang ada (sekarang)."

Berdasarkan uraian diatas, maka jelas jika Proyeksi hanya merupakan estimasi perhitungan potensi keuntungan yang mungkin diperoleh

Hal. 55 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Penggugat yang dibuat dengan kondisi dan asumsi pada saat pembuatan Proyeksi tersebut, DAN faktanya Proyeksi **bukan** merupakan bagian dari Perjanjian Manajemen dan Perjanjian Pengalihan;

6. Bahwa di dalam Perjanjian Manajemen, telah secara jelas dan tegas diuraikan ruang lingkup kewajiban Tergugat III, sebagaimana tertuang di dalam Pasal 7 Perjanjian Manajemen, yaitu layanan yang disediakan yang berhubungan dengan pengawasan, pengarahan dan pengelolaan manajemen dan operasi Hotel, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"Pemilik dengan ini menunjuk dan meminta Swiss Pacific dan memberi Swiss Pacific hak tunggal dan eksklusif, dan Swiss Pacific dengan ini menyetujui selama jangka waktu Perjanjian ini, untuk mengawasi, mengarahkan dan mengendalikan manajemen dan operasi Hotel dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dan sesuai dengan Standar.

Segala sesuatu yang dilakukan oleh Swiss Pacific dalam menjalankan kewajiban-kewajibannya berdasarkan pada Perjanjian ini adalah untuk dan atas nama Pemilik dan atas tanggungan Pemilik. Dalam hubungannya dengan pengawasan, pengarahan dan pengelolaan tersebut, Swiss Pacific harus memberikan layanan-layanan berikut ini :

- 7.1. Swiss Pacific harus, tidak lebih dari empat puluh lima (45) hari sebelum akhir masing-masing tahun Operasional, mempersiapkan dan menyerahkan kepada Pemilik, usulan anggaran operasional dan anggaran arus tunai untuk operasional Hotel untuk tahun Operasional berikutnya ("Anggaran Operasional"). Anggaran Operasional tersebut harus sesuai dengan format dari Ringkasan Laporan Operasional tersebut harus sesuai dengan format dari Ringkasan Laporan Operasional yang direkomendasikan dalam Part II Operating Statement of the Uniform System dan disetujui oleh pemilik.

Usulan Anggaran Operasional harus mencakup perkiraan Swiss Pacific tentang :

- (a) Pokok pendapatan dan biaya sesuai dengan Uniform System;
- (b) Laba Kotor Operasional;
- (c) Peningkatan modal yang diperlukan untuk mengoperasikan Hotel sesuai dengan Standar;
- (d) Tarif kamar dan jadwal tarif;
- (e) Tingkat Modal Kerja yang diperlukan; dan



(f) Hal lain yang dianggap tepat guna oleh Swiss Pacific untuk operasional Hotel sesuai dengan Standar.

Pemilik memiliki waktu tiga puluh (30) hari sejak tanggal penyerahan untuk menolak usulan Anggaran Operasional atau perubahan-perubahannya, setelah lewat tanggal tersebut Anggaran Operasional dianggap telah diterima oleh Pemilik.

7.2. Swiss Pacific bertanggung jawab untuk merundingkan semua kontrak kerja atas nama Pemilik untuk pemilihan, persyaratan kerja dan pemutusan kerja, pengawasan, pengarahan, pelatihan dan penyerahan tugas-tugas semua karyawan, yang terlibat dalam operasional Hotel, termasuk General Manager. Swiss Pacific berhak meminta General Manager dan manajemen senior lainnya untuk menempati Hotel, dan makanan dan penginapan dapat disediakan kepada mereka dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana yang diminta oleh Swiss Pacific.

Jika Pemilik meminta penunjukan serta ketentuan dan persyaratan penunjukan manajemen senior harus disetujui oleh Pemilik sebelum dilakukan penunjukan. General Manager harus terasuransikan dibawah skema Asuransi Jiwa Swiss-Belhotel International, untuk menjamin keselamatan dan pencakupan pertanggungjawaban untuk perlindungan atas eksekutif dan Hotel.

Semua gaji dan upah para karyawan tersebut dibayar oleh Hotel dari Rekening Pembayaran Hotel atau Akomodasi Keuangan dan Swiss Pacific harus mempersiapkan dan menyimpan semua formulir, laporan, dan formulir pajak sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang yang berkaitan dengan pekerjaan personil, tetapi para karyawan tersebut adalah para karyawan dan agen Pemilik dan bukan karyawan dan agen Swiss Pacific. Dipahami dan disetujui secara jelas bahwa semua personil tersebut, termasuk General Manager, bekerja untuk Pemilik dan tidak bekerja untuk Swiss Pacific. Pemilik tidak mengganggu atau member perintah atau petunjuk kepada karyawan yang dipekerjakan dalam operasional Hotel kecuali melalui General Manager.

7.3. Swiss Pacific berhak mengajukan, atas namanya sendiri atau atas nama Pemilik, setiap atau semua tindakan hukum untuk proses hukum untuk mengumpulkan pungutan, sewa atau pendapatan lain dari atau untuk Hotel atau untuk mengusir atau mencabut

Hal. 57 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



kepemilikan tamu, penyewa atau orang lain atau untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian sewa, izin, atau konsesi untuk pelanggaran tersebut atau kelalaian yang dilakukan oleh penyewa, pemegang izin, atau pemegang konsesi. Swiss Pacific berhak mengambil, atas namanya sendiri atau atas nama Pemilik, langkah-langkah yang tepat guna untuk menyanggah dan/atau menuntut untuk mendapatkan keputusan akhir ke setiap pengadilan atau forum lainnya, setiap pelanggaran, perintah, aturan atau peraturan yang mempengaruhi operasional Hotel. Penasihat yang dipakai harus dipilih oleh Pemilik, dengan tunduk pada hak persetujuan Swiss Pacific. Semua biaya dan ongkos hukum proses pengadilan merupakan Biaya Operasional.

- 7.4. Swiss Pacific harus, dalam parameter-parameter yang direkomendasikan sebagaimana yang ditetapkan dalam Anggaran Operasional yang dipersiapkan oleh Swiss Pacific dan disetujui oleh Pemilik sesuai dengan Pasal 7.1, membuat harga, jadwal harga, tarif dan jadwal tarif dan mengumpulkan dan member tanda terima untuk semua layanan atau pendapatan jenis apapun dari operasional Hotel.
- 7.5. Swiss Pacific harus mengajukan, berupaya untuk memperoleh dan memelihara atas nama Pemilik, semua perizinan dan izin yang diperlukan oleh Pemilik atau Swiss Pacific dalam hubungannya dengan manajemen dan operasional Hotel.
- 7.6. Swiss Pacific harus merundingkan dan dengan ini berwenang untuk menjalankan, atas nama Pemilik, semua layanan dan kontrak-kontrak lain yang diperlukan atau diinginkan dalam hubungannya dengan operasional Hotel, termasuk melengkapi Hotel dengan energi, listrik, gas, air, uap, layanan telepon, kebersihan (termasuk kebersihan jendela), pembasmi kutu, pemeliharaan lift dan ketel uap, pemeliharaan pengatur udara, pemasangan dan layanan antena televisi utama, dan utilitas-utilitas, layanan-layanan, sewa-sewa, dan konsesi-konsesi lain sebagaimana yang diberikan dalam hubungannya dengan pemeliharaan dan operasional Hotel sesuai dengan Standar.
- 7.7. Swiss Pacific harus membeli barang-barang inventaris, persediaan-persediaan dan peralatan, sebagaimana yang dianggap perlu oleh Swiss Pacific untuk dengan semestinya memelihara dan mengoperasikan Hotel sesuai dengan Standar.

Hal. 58 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



- 7.8. Swiss Pacific harus merencanakan, mempersiapkan, dan mengadakan kontrak untuk membuat program-program iklan dan promosi untuk Hotel dengan badan periklanan yang memiliki nama baik.
- 7.9. Swiss Pacific akan mempromosikan Hotel melalui website www.swiss-belhotel.com. Manajemen dari isi website tersebut terkoordinasi melalui Kantor Pusat Swiss Pacific di Hong Kong. Hotel bertanggung jawab untuk kebenaran data yang telah diperbaharui. Swiss Pacific menyetujui untuk membuat sebuah hyper-link ke website dari Hotel itu sendiri.
- 7.10. Swiss Pacific harus melakukan semua tindakan yang diperlukan dalam hubungannya dengan operasional Hotel dengan cara yang tepat guna dan dengan semestinya dan sesuai dengan Standar.
- 7.11. Ongkos untuk memperoleh, mendapatkan, dan memelihara semua hal tersebut diatas harus sesuai dengan pedoman anggaran yang disetujui dan kecuali jika dinyatakan secara lain dalam Perjanjian ini, merupakan Biaya Operasional. Pemilik mengakui bahwa anggaran operasional yang disetujui akan didasarkan pada asumsi-asumsi tertentu tentang tingkat hunian dari waktu ke waktu, dan bahwa biaya-biaya operasional tersebut akan berbeda karena adanya perubahan pada tingkat hunian
- (“Layanan yang Disediakan”)**
7. Bahwa jelas, mengacu pada Layanan yang Disediakan sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 7 Perjanjian Manajemen di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang mengatur mengenai kewajiban Tergugat III terkait dengan Proyeksi. **Sehingga jelas dan tegas jika Proyeksi tersebut bukan merupakan suatu kewajiban yang dicantumkan dalam Perjanjian Manajemen maupun Perjanjian Pengalihan** yang telah disepakati oleh para pihak.
- Dalil ini sejalan dengan dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatannya yaitu pada hal. 5 angka 14 dan 15 yang intinya menyatakan jika Proyeksi hanya merupakan “potensi pendapatan dan keuntungan yang akan diperoleh Penggugat”;
8. Bahwa, Tergugat III menyangkal hal. 5-6 angka 17 dan 18 dalam Gugatan, Tergugat III tegaskan kembali bahwa data yang Tergugat III berikan adalah financial study dan hanya sebatas proyeksi. Sangat tidak beralasan apabila Penggugat menyampaikan kerugian tanpa perhitungan yang jelas, sehingga

Hal. 59 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



hal tersebut hanyalah mengada-ada. Perhitungan tidak jelas yang dimaksud Tergugat III adalah Penggugat menyampaikan perhitungan realisasi Laba Kotor Operasional Hotel dalam keadaan minus yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat **TANPA** menguraikan apa saja komponen Biaya Operasi versi Penggugat, sebagaimana Tergugat III kutip dibawah ini :

Mengacu pada Pasal 2.7 Perjanjian Manajemen kembali kami tegaskan bahwa perhitungan Laba Kotor Operasional dalam satu periode adalah

$$\text{Laba Kotor Operasional} = \text{Pendapatan Kotor} - \text{Biaya Operasi}$$

jumlah Pendapatan Kotor dikurangi semua **Biaya Operasi** dalam periode tersebut;

9. Bahwa Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen memberikan penjabaran atas Biaya Operasi yang kami kutip berikut ini:

“Biaya Operasi berarti jumlah semua biaya umum Hotel yang dipotongkan dalam menghitung Laba Kotor Operasional – yaitu pendapatan sebelum Biaya Insentif Manajemen dan Ongkos Tetap sebagaimana yang dinyatakan pada Bagian II Operating Statements of the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (2006-Tenth Revised Edition) (the “Uniform System”) dan:

- a. Biaya Dasar Bulanan Manajemen yang dinyatakan dalam Pasal 3.1.1., Biaya Lisensi, Royalti & Nama Dagang dalam Pasal 3.1.4., dan Biaya Kontribusi Sales dan Marketing dinyatakan dalam Pasal 3.1.3;
- b. Pembayaran premi asuransi yang berkaitan dengan kesejahteraan karyawan (seperti asuransi kesehatan karyawan, asuransi jiwa karyawan, asuransi tenaga kerja) yang dipotong berdasarkan Uniform System; dan
- c. Semua hal yang secara khusus dinyatakan sebagai Biaya Operasional oleh Perjanjian ini.

istilah **Biaya Operasional tidak mencakup:**

- i. Pajak-pajak yang terhutang oleh Pemilik termasuk bea dan pajak lahan dan pajak-pajak pemerintah setempat, tetapi tidak termasuk pajak konsumen yang telah dikeluarkan dari pendapatan, sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 13;
- ii. Biaya-biaya pra pembukaan yang terhutang oleh Pemilik termasuk peralatan dan perlengkapan;

Hal. 60 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



- iii. Pembayaran pada rekening cadangan modal sesuai dengan Pasal 18;
- iv. Depresiasi atau amortisasi atau sewa, bunga, atau pembayaran premi asuransi seperti asuransi gedung dan isinya, asuransi atas pencurian pihak ketiga, dll) yang dipotong berdasarkan pada Schedule 10 of the Uniform System;
- v. Ongkos atau biaya yang terkait dengan pembuatan atau pemeliharaan Akomodasi Keuangan; dan
- vi. Biaya Insentif Manajemen berdasarkan pada Pasal 3.1.2.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen yang telah dikutip di atas, perhitungan komponen Biaya Operasi telah dijabarkan secara rinci. Namun dalam Gugatan, Penggugat tidak menguraikan Biaya Operasi dalam menyampaikan perhitungan Laba Kotor Operasional, sehingga tidak dapat diketahui komponen yang digunakan Penggugat dalam membuat perhitungan jumlah Laba Kotor Operasional versi Penggugat.

Kami tegaskan kembali bahwa, Biaya Operasi wajib sesuai dengan definisi Biaya Operasi yang diatur pada Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen, **SEHINGGA** komponen Biaya Operasi **SELAIN** hal-hal yang telah diatur di dalam Pasal 2.6 Perjanjian Manajemen **BUKAN** merupakan komponen Biaya Operasi yang dapat diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam memperhitungkan Laba Kotor Operasional;

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Manajemen dan berdasarkan catatan keuangan Hotel yang telah disampaikan pula kepada Penggugat secara bulanan, berikut ini kami sampaikan perhitungan **realisasi** keuangan Hotel dari tahun 2012 sampai tahun 2017 (“**Tabel Tergugat III**”);

Tahun	Pendapatan Kotor Rp.	Biaya Operasi Rp.	Lab Kotor Operasional Rp.
2012	4.399.715.155	4.282.631.832	117.083.323
2013	10.597.832.426	8.342.457.737	2.255.374.689
2014	13.234.895.885	8.586.606.982	4.648.288.903
2015	12.394.595.066	8.051.750.738	4.342.844.327
2016	12.642.988.616	8.942.800.626	3.700.187.990
2017	11.078.762.938	9.342.052.739	1.736.710.199
Total	64.348.790.086	47.548.300.654	16.800.489.432

11. Berdasarkan uraian Tabel Tergugat III, selama pengelolaan Tergugat III, Laba Kotor Operasional Hotel tidak pernah dalam kondisi minus. Hal ini sangat jauh berbeda dengan angka yang disampaikan dalam tabel versi

Hal. 61 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Penggugat sebagaimana kami kutip dalam angka 8 (Pokok Perkara) Jawaban ini;

12. Bahwa hingga tanggal Jawaban ini, Tergugat III masih tetap melaksanakan kewajibannya untuk mengelola Hotel sesuai dengan Perjanjian Manajemen. Tergugat III telah menyampaikan kebutuhan untuk mengisi posisi General Manager guna mengoptimalkan performa Hotel dan meminta persetujuan Penggugat untuk penunjukkan General Manager yang disampaikan melalui e-mail kepada Penggugat pada tanggal 20 Maret 2018 dan 29 Maret 2018. Akan tetapi Penggugat tidak menyampaikan tanggapan yang positif atas e-mail tersebut sehingga posisi penting dalam operasional tidak dapat dijalankan. Terhadap hal tersebut, Tergugat III masih tetap menyampaikan kembali kepada Penggugat yang terakhir kali disampaikan melalui e-mail pada tanggal 26 April 2018 terkait hal serupa, akan tetapi hal tersebut tidak ditanggapi lagi oleh Penggugat. Adapun tindakan Tergugat III sejalan dengan Paragraf 2 dan 3 Pasal 7.2 Perjanjian Manajemen, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“Jika Pemilik meminta penunjukan serta ketentuan dan persyaratan penunjukan manajemen senior harus disetujui oleh Pemilik sebelum dilakukan penunjukan. General Manager harus terasuransikan dibawah skema Asuransi Jiwa Swiss-Belhotel International, untuk menjamin keselamatan dan pencakupan pertanggungjawaban untuk perlindungan atas eksekutif dan Hotel.

Semua gaji dan upah para karyawan tersebut dibayar oleh Hotel dari Rekening Pembayaran Hotel atau Akomodasi Keuangan dan Swiss Pacific harus mempersiapkan dan menyimpan semua formulir, laporan, dan formulir pajak sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang yang berkaitan dengan pekerjaan personil, tetapi para karyawan tersebut adalah para karyawan dan agen Pemilik dan bukan karyawan dan agen Swiss Pacific. Dipahami dan disetujui secara jelas bahwa semua personil tersebut, termasuk General Manager, bekerja untuk Pemilik dan tidak bekerja untuk Swiss Pacific. **Pemilik tidak mengganggu atau memberi perintah atau petunjuk kepada karyawan yang dipekerjakan dalam operasional Hotel kecuali melalui General Manager.**”

Mengacu pada ketentuan Perjanjian Manajemen diatas, maka sangat jelas Tergugat III dalam menjalankan fungsinya sangat bergantung pada persetujuan pemilik yaitu Penggugat. Dalam hal ini Tergugat III bertanggung

Hal. 62 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



jawab untuk mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat atas penunjukkan General Manager.

Padahal General Manager merupakan posisi penting dan krusial dalam melakukan pengawasan, pengarahan dan pengelolaan manajemen dan operasi Hotel sebagaimana diatur dalam Perjanjian Manajemen.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat tidak beralasan apabila Penggugat kemudian menuntut kerugian terhadap Tergugat III, sedangkan kenyataannya Penggugat-lah yang telah menghambat Tergugat III melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Manajemen;

13. Bahwa berdasarkan penjabaran kami di atas, dapat disimpulkan bahwa perhitungan yang disampaikan Penggugat **tidak dapat dipertanggungjawabkan** sehingga patut menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Perkara untuk menolak gugatan kerugian sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah), atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
14. Bahwa sesuai dengan asas di dalam hukum perdata yaitu siapa yang mendalilkan, maka dia yang wajib membuktikan. Maka merupakan **kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalilnya di muka Pengadilan** mengenai perhitungan Laba Kotor Operasional (secara detail, terperinci dan berdasarkan pasal 2.6 dan 2.7 Perjanjian Manajemen) versi Penggugat yang dianggap menimbulkan kerugian dengan jumlah Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh Rupiah);
15. Bahwa tindakan Penggugat dalam mengajukan Gugatan patut dianggap sebagai tindakan dengan itikad buruk guna menghindari kewajiban Penggugat yang telah jatuh tempo dan telah dapat ditagih berdasarkan Perjanjian Manajemen;
16. Bahwa berdasarkan Perjanjian Manajemen, terhitung sampai tanggal 07 Mei 2018, Penggugat memiliki kewajiban yang telah jatuh tempo dan belum dibayar kepada Tergugat III sebesar **Rp. 3.435.398.828,- (tiga milyar empat ratus tiga puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh delapan delapan ratus dua puluh delapan Rupiah)**, dengan rincian sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Manajemen, yaitu;

No.	Biaya	Jumlah (Rp.)
a.	Biaya Dasar Manajemen hingga bulan Maret 2018;	2.548.053.411

Hal. 63 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



b.	Biaya-biaya lain hingga bulan Februari 2018;	118.253.448
c.	Bunga keterlambatan pembayaran tagihan hingga bulan April 2018;	769.091.969
Total		3.435.398.828

17. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum, dimana ketentuan terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

18. Bahwa merujuk pada pendapat ahli (Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, hal. 10, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti), unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian korban; dan
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena, “Tergugat III memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan hasilnya tidak sesuai dengan keinginan Penggugat”.

Bahwa tindakan Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan Proyeksi tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat, tidak dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini dikarenakan, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III tidak memenuhi unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum, yang Tergugat III jabarkan sebagai berikut :

1. **Adanya suatu perbuatan**

Tergugat III memberikan Proyeksi kepada Penggugat.

2. **Perbuatan tersebut melawan hukum**

Bahwa tindakan Tergugat III yang memberikan Proyeksi kepada Penggugat, dan Proyeksi tersebut tidak sesuai harapan Penggugat **tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum.** Hal ini dikarenakan, realisasi proyeksi bergantung pada pemenuhan kriteria dan asumsi pada saat proyeksi dibuat. Kriteria dan asumsi pada

Hal. 64 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



proyeksi meliputi fasilitas Hotel yang seharusnya disediakan oleh Penggugat, antara lain meeting room, ballroom dan jumlah kamar. Sebagaimana pengertian proyeksi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang berarti perkiraan tentang keadaan masa yang akan datang dengan menggunakan data yang ada (sekarang). Sehingga realisasi proyeksi bergantung pada tindakan Penggugat selaku pemilik Hotel. Sebagai tambahan, bahwa tidak ada kewajiban hukum Tergugat III untuk merealisasikan Proyeksi tersebut berdasarkan ketentuan Perjanjian Manajemen.

Bahwa Proyeksi yang diberikan Tergugat III kepada Penggugat merupakan atas permintaan Penggugat berdasarkan Surat Nomor 019/MPW-Swiss/XI/2010 tertanggal 24 November 2010, Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk menaikkan potensi keuntungan Penggugat di dalam financial study untuk kepentingan Penggugat sehubungan dengan kebutuhan pendanaan dari Bank.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Bahwa perbuatan memberikan Proyeksi kepada Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Proyeksi disampaikan atas permintaan Penggugat, maka sangat jelas tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat.

4. Adanya kerugian;

Bahwa perhitungan kerugian yang dimaksud oleh Penggugat merupakan perhitungan kerugian yang tidak sesuai dengan Perjanjian Manajemen sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Bahwa perbuatan Tergugat III memberikan Proyeksi kepada Penggugat dan Proyeksi tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Kerugian dimaksud oleh Penggugat merupakan perhitungan kerugian yang tidak sesuai dengan Perjanjian Manajemen sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa agar dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka **wajib seluruh unsur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas untuk terpenuhi**. Jika ada salah satu unsur tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi perbuatan yang melawan hukum ("Perbuatan Melawan Hukum

Hal. 65 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Pendekatan Kontemporer”, hal. 167, DR. Munir Fuady, S.H.,M.H., LL.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti).

Bahwa merujuk pada Gugatan hal. 6 angka 20 dan hal. 7 angka 21 yang pada intinya hanya menyatakan jika Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Mengingat bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi seluruh unsur dari perbuatan melawan hukum. Berdasarkan penjelasan diatas terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Bahkan di dalam Gugatan, Penggugat sama sekali tidak membuktikan jika perbuatan Tergugat III telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Oleh karena Tergugat III telah menjelaskan bahwa perbuatannya tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan Penggugat tidak secara rinci menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum di dalam Gugatan, maka sudah sepantasnya Gugatan yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Perkara;

19. Bahwa karena Penggugat yang tidak menguraikan secara jelas dan rinci kerugian sebesar Rp. 25.906.399.027,- (dua puluh lima milyar sembilan ratus enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan dua puluh tujuh Rupiah), maka jumlah kerugian Penggugat patut ditolak, dan selanjutnya permintaan atas bunga sebesar 6% (enam persen) tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;
20. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas asas *Commodum Ex Injuria Sua Nemo Habere Debet* (tidak ada orang yang bisa mendapatkan manfaat dari tindakannya yang salah). Sehingga tidak jelas apakah asas ini telah diratifikasi dan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia atukah hanya usaha Penggugat untuk mengaburkan kewajiban Penggugat kepada Tergugat III yang timbul dari Perjanjian Manajemen sebagaimana yang telah diuraikan diatas;
21. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) patut ditolak karena selain Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, Penggugat juga tidak mencantumkan dengan jelas dan tegas objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*); dan

Hal. 66 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) tidak beralasan untuk dikabulkan karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III; dan
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.516.000.- (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tersebut,

Hal. 67 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Nopember 2018 sebagaimana ternyata berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 119/Srt.Pdt.Bdg/2018/PN.Jkt.Brt Jo Nomor : 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II dan Terbanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III pada tanggal 12 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II dan Terbanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 26 Oktober 2020 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 26 Oktober 2020 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 09 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas diajukan ke Pengadilan Tinggi untuk diadili pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2020 dan kepada Terbanding I, II dan Terbanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III pada tanggal 12 Oktober 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 30 Oktober 2018, Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 12 Nopember 2018 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Terbanding I, II dan Terbanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 26 Oktober 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat, maka wajar dan patut kiranya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat banding;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam kontra memori banding Terbanding I, II dan Terbanding III

Hal. 68 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



semula Tergugat I, II dan Tergugat III tersebut dianggap telah termuat disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Jawab-jawab kedua belah pihak, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, II dan Terbanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar yang Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, HIR dan ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 748/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 69 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Selasa** tanggal **04 Mei 2021** oleh kami **H. MOHAMMAD LUTFI, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **BERLIN DAMANIK, S.H.,M.Hum.**, dan **SIRANDE PALLYUKAN, S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 80/PDT/2021/PT.DKI tanggal 23 Maret 2021 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **10 Mei 2021** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Nomor 80 /PDT/2021/PT.DKI tanggal 23 Maret 2021, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

BERLIN DAMANIK, S.H.,M.Hum.,

H. MOHAMMAD LUTFI, S.H.,M.H.,

SIRANDE PALLYUKAN, S.H.,M.Hum.,

PANITERA PENGGANTI

EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H.,

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai : Rp 10.000,00
2. Biaya Redaksi : Rp 10.000,00
3. Biaya Proses : Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 70 dari 71 hal. Put. No. 80/Pdt/2021/PT.DKI

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)