

**MANAJEMEN KONTRAK ANTARA PEMILIK GEDUNG  
DENGAN PENGELOLA HOTEL  
(STUDI PADA HOTEL ARYADUTA JAKARTA)**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas  
Hukum Universitas Andalas**

**Program Kekhususan : Hukum Perdata Ekonomi**

**Oleh :**

**BRAM FIRDAUS**

**03.140.145**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2008**



**No. Reg 2708/PK II/11/08**

## ABSTRAK

### **Manajemen Kontrak Antara Pemilik Gedung Dengan Pengelola Hotel (Studi Pada Hotel Aryaduta Jakarta)**

Skripsi S1 oleh Bram Firdaus, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 03140145.

Pembimbing: Hj. Ulfanora SH, MH dan Daswirman SH, MH. Jumlah hal: 53.

Industri perhotelan merupakan salah satu komponen dalam industri pariwisata yang sangat pesat perkembangannya. Peningkatan sektor industri tersebut juga diikuti dengan makin banyaknya kerjasama yang terjalin antara para pengusaha hotel dengan suatu jaringan usaha perhotelan internasional yang mengelola hotel. Dalam skripsi ini penulis mengulas tentang salah satu bentuk kerja sama pengelolaan hotel, yaitu perjanjian manajemen kontrak. Pada perjanjian ini pemilik hotel menyediakan bangunan hotel, sementara pihak jaringan usaha perhotelan (sebagai pengelola) bertanggung jawab atas kelancaran pengoperasian hotel dengan memberikan jasa-jasa manajerial sesuai dengan standar hotel yang telah disepakati bersama. Perumusan dalam penulisan ini yaitu; bagaimana bentuk perjanjian antara pemilik gedung dengan pengelola hotel khususnya pada hotel aryaduta Jakarta, pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian manajemen kontrak antara pemilik gedung dan pengelola hotel aryaduta serta penyelesaian sengketa manajemen kontrak tersebut. Metode yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Penelitian ini berdasarkan pada data primer dan sekunder dan kemudian di analisis secara kualitatif yang mengelompokkan data menurut aspek-aspek yang diteliti tanpa menggunakan angka-angka. Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pada hotel aryaduta pemilik dan pengelola menggunakan manajemen kontrak sebagai perjanjian kerja diantara kedua pihak tersebut. Dalam perjanjian manajemen kontrak terdapat pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban antara pihak pemilik dengan pengelola hotel aryaduta, dengan tujuan agar tidak terjadinya kesalahpahaman antara kedua belah pihak (pemilik gedung dengan pengelola hotel aryaduta). Sengketa yang dihadapi selama pelaksanaan kontrak ini tidak ditemui, hal ini karena adanya pengaturan yang jelas mengenai hubungan antara kedua belah pihak dalam perjanjian manajemen kontrak. Berdasarkan penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam dunia perhotelan, pemilik gedung lebih memilih untuk memberikan pengelolaan hotelnya kepada jaringan hotel internasional. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan hasil yang maksimal dalam mencapai suatu keuntungan bagi hotel bertaraf internasional tersebut.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai suatu negara yang sedang berkembang, Indonesia memerlukan dana dalam jumlah besar untuk membiayai pembangunan nasional. Pada awalnya, dana tersebut sebagian besar diperoleh dari pendapatan negara yang berasal dari sektor minyak dan gas bumi (migas). Namun seiring dengan terjadinya krisis minyak pada tahun 1970-an, pemerintah berpaling kepada sektor non-migas untuk dijadikan sumber utama bagi pendapatan negara. Dengan wilayah yang demikian luasnya, Indonesia memiliki banyak potensi untuk memberdayakan wilayahnya untuk dijadikan sumber pemasukan bagi negara. Dan dari sekian banyak potensi non migas tersebut, industri pariwisata mempunyai kedudukan yang cukup penting.

Satu hal yang harus diakui bersama, pengembangan sektor pariwisata di Indonesia masih dirasakan belum maksimal dibandingkan negara-negara lain, bahkan dikawasan regional sekalipun. Antisipasi pemerintah terhadap pengembangan sektor ini terhitung sejak terjadinya krisis minyak boleh dikatakan terlambat. Pada saat negara-negara lain di kawasan ASEAN sudah menuai 'hasil' promosi pariwisata yang ditandai dengan membanjirnya wisatawan-wisatawan mancanegara, barulah disadari bahwa Indonesia sebenarnya mempunyai kekayaan dan keindahan alam yang tak kalah dibandingkan negara-negara tetangganya, seperti Malaysia, Singapura atau Thailand.

Peranan industri pariwisata semakin dirasakan lebih penting lagi terlebih setelah sebagian besar negara-negara di kawasan Asia terkena dampak badai krisis moneter dan krisis ekonomi. Banyak negara-negara yang terjadi diproyeksikan akan menjadi negara industri maju, harus memupus impiannya karena dilanda krisis ini.

Krisis ekonomi Asia yang berkepanjangan telah mengubah perkiraan pertumbuhan ekonomi dunia tahun 1998 ketingkat yang lebih rendah dari perkiraan sebelumnya. Misalnya IMF, dalam *World Economic Outlook* edisi Mei 1998, merevisi kembali perkiraan pertumbuhan ekonomi dunia menjadi sekitar 3 persen dari perkiraan 3,5 persen pada bulan Desember 1998 dan 4,25 persen pada bulan Oktober 1998.

Pertumbuhan ekonomi yang lebih rendah akan terjadi pada negara-negara yang tahun ini masih mengalami krisis ekonomi, yaitu Indonesia, Korea, dan Thailand. Negara-negara ini akan mengalami penurunan yang tajam pada sisi permintaan domestik dan impornya. Pada skala yang lebih kecil, penurunan pertumbuhan juga akan terjadi pada Malaysia, Filipina, dan beberapa negara Asia Timur lainnya<sup>1</sup>.

Tiga negara Asia yang terparah terkena dampak krisis, yaitu Indonesia, Thailand dan Korea Selatan, benar-benar merasakan dampak krisis ini. Nilai mata uang ketiga negara ini terdepresiasi lebih dari 50% terhadap dolar Amerika Serikat, sehingga kegiatan perekonomian dan bisnis yang melibatkan mata uang dolar ikut tersendat. Banyak perusahaan-perusahaan yang tidak mampu lagi

---

<sup>1</sup> <http://www.google.com> *Perkembangan ekonomi internasional* : Maret 2008

melunasi pinjaman hutangnya kepada kreditor di luar negeri, sehingga harus dinyatakan bangkrut dan pada gilirannya harus merumahkan ribuan pegawainya.

Dari sudut pandang kepariwisataan, kondisi perekonomian yang lesu ini dipandang sebagai suatu peluang. Dengan melemahnya nilai tukar mata uang negara-negara di kawasan Asia, khususnya Indonesia yang terdepresiasi hingga 75%, maka menjadikan kawasan ini *surga* bagi wisatawan asing, baik untuk keperluan berbelanja atau sekedar berlibur menikmati keindahan alam Indonesia.

Satu hal harus diakui, bahwa disamping krisis moneter dan krisis ekonomi yang melanda Indonesia, juga diikuti oleh krisis politik, yang diikuti oleh kerusuhan rasial pada awal Mei 1998, terjadinya pergantian kepala negara beberapa kali dimana hal ini membuat keadaan negara yang tidak stabil, belum lagi terjadinya ledakan bom dikota-kota besar, terutama ledakan yang terjadi diBali, yang lebih dikenal dengan *bom Bali I dan bom Bali II*<sup>2</sup>. Di negara-negara ASEAN lainnya, krisis politik tidak terjadi, sehingga wilayah mereka relatif stabil secara politik, dan wisatawan mancanegara pun tetap membanjiri untuk menikmati depresiasi dolar AS. Namun di Indonesia, situasi politik yang sempat kacau sangat mempengaruhi industri pariwisata. Sektor yang seharusnya bisa mengeruk keuntungan di saat sektor-sektor lain tidak mampu berbuat hal yang sama, justru tidak bias melakukan apa-apa. Bahkan beberapa negara maju sempat memberlakukan larangan herkunjung ke Indonesia bagi warganya, karena situasi dalam negeri yang memperhatikan.

---

<sup>2</sup> <http://www.google.com> : Maret 2007

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dalam ini penutup ini penulis memberikan suatu kesimpulan atas uraian bab-bab sebelumnya, adapun kesimpulan tersebut adalah sebagai berikut

1. Bahwa perjanjian yang telah dibuat antara Pemilik hotel dengan Pengelola hotel ini berbentuk *Management agreement*, dimana pihak Pemilik meminta kepada pihak Pengelola perhotelan yang dianggap memiliki kinerja yang baik untuk melakukan pengelolaan hotel yang dimiliki oleh pemilik. Tata cara pembuatan perjanjian ini sama dengan cara pembuatan perjanjian pada umumnya.
2. Pelaksanaan manajemen kontrak antara pemilik hotel dengan pengelola hotel Aryaduta ini berjalan sesuai dengan harapan yang diinginkan oleh kedua belah pihak, para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi dari manajemen kontrak itu sendiri. Selama pelaksanaan perjanjian tersebut tidak terjadi kendala-kendala yang bertentangan dengan isi dari kontrak tersebut apalagi yang akan sampai mengakibatkan terjadi perselisihan. Baik melalui arbitrase dan pengadilan hal ini dikarenakan adanya suatu klausul dalam perjanjian yang mewajibkan seorang pengelola untuk berkonsultasi yang bertujuan untuk melancarkan kerjanya dengan pemilik yang berhubungan dengan pelaksanaan kerja hotel dan mengkonsultasikan kebijakan penting yang mempengaruhi hotel. Dengan

adanya kontrak ini, maka adanya kejelasan yang mengatur hak dan kewajiban kedua pihak. karena baik Pengelola maupun Pemilik hotel merupakan sebagai mitra yang saling berkaitan, yaitu keberhasilan hotel.

3. Jalur penyelesaian sengketa yang ditempuh para pihak apabila pada suatu saat terjadi perselisihan yang menimbulkan sengketa adalah melalui tahapan negosiasi, arbitrase, dan penyelesaian melalui peradilan. Namun selama pelaksanaan perjanjian ini berlangsung tidak pernah terjadi perselisihan yang menimbulkan sengketa diantara kedua pihak.

#### **B. Saran**

Berkaitan dengan klausul-klausul yang perlu diperhatikan dalam perjanjian manajemen kontrak, penulis mencoba untuk memberikan saran sebagai berikut :

1. Hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian manajemen kontrak harus dibuat se jelas mungkin untuk menghindari adanya kesalahpahaman dikemudian hari. Perbedaan kepentingan antara pemilik dan pengelola dalam hal pengawasan dan jalannya pengelolaan hotel perlu di jembatani, karena disatu sisi pengelola ingin mendapatkan kewenangan penuh tanpa campur tangan pihak pemilik dalam pengelolaan hotel. Sedangkan dilain pihak, pemilik ingin mengetahui dan terkadang ingin turun tangan sendiri dalam pengelolaan hotel. Hal ini dimaksudkan untuk memberi jalan keluar seandainya perbedaan kepentingan ini sudah sangat mengganggu hubungan kedua belah pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Bambang Sunggono, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta.

I Nengah Juliana, 2004, *Kontrak Manajemen Hotel Jaringan Internasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

James A.F Stoner dan R.Edward Freeman, 1992, *Manajemen Jilid 1 Terjemahan*, Intermedia, Jakarta.

J.Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

M.Darus Badruzaman, 1983, *Kitab Undang-undang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung.

M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

R.Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

R.Wirjono Projodikoro, 1987, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung.

R.Subekti dan R. Tjirosidibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta.

R.Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.

Sudargo Gautama, 1999, *Undang-undang Arbitrase Baru 1999*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

### B. Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif Penyelesaian Sengketa

### C. Website

<http://yahoo.com>

<http://google.com>