

### **BAB III**

#### **PT HOTEL PANGHEGAR DAN PT PANGHEGAR KANA PROPERTI**

##### **A. PT Hotel Panghegar**

Hotel Panghegar yang semula bernama Hotel Van Hengel, didirikan pada tahun 1924 merupakan milik seorang warga Negara Italia bernama Ny. A.M. Meister yang pada saat itu tinggal di Indonesia. Pada awal pendiriannya, Hotel Van Hengel hanya terdiri dari 40 buah kamar, dengan keadaan bangun yang terpisah – pisah dan lebih menyerupai Hotel Pansion, yaitu fasilitas penginapan dalam jangka waktu yang relative panjang (long staying guest). nKonsumen dari Hotel Van Hengel kebanyakan tamu tetap yang menyewakan kamar bulanan, dengan harga sewa kamarnya termasuk biaya makanan dan minuman (all in).

Hotel Van Hengel oleh Ny. A. M. Meister dijadikan sebuah (Naamloze Vennotschap) pada tahun 1956, dengan penambahan jumlah kamar menjadi 48 kamar. Dibawah pengelolaan Ny. A. M. Meister, pada saat itu Hotel Van Hengel telah dikenal sebagai hotel yang sangat memuaskan dalam hal pelayanan (service), dengan fasilitas ruangan serta makanan dan minuman yang memenuhi selera tamu.

Ny. Meister kembali ke Italia pada akhir tahun 1958, dan pada tahun 1960 atau dua tahun setelahnya, beliau memberikan kesempatan kepada Bapak Ruhiyat untuk membeli saham - saham Hotel Pension Van Hengel.

Sebagai informasi, Bapak Ruhiyat merupakan salah seorang pegawai yang bekerja di Hotel ini sejak tahun 1943. Pada tahun 1962, semua saham Hotel dibeli oleh Bapak Ruhiyat dan saat itu beliau menjadi pemilik dan pengusaha dari Hotel itu sampai dengan saat ini. Digugah oleh rasa nasionalisme dan menyesuaikan dengan lokasi hotel yang terletak di jantung tanah parahyangan, maka tahun 1963 Hotel Pension Van Henegh dirubah menjadi Hotel Panghegar. Nama Panghegar berasal dari bahasa sunda yang berarti bersih dan menyenangkan. Sejak saat itu fasilitas hotel ditingkatkan dengan melengkapi kamar dengan kamar mandi sendiri.

Pada tahun 1984 manajemen Hotel Panghegar berinisiatif mendirikan Panyawangan restoran, sebagai restoran berputar satu – satunya di Indonesia. Selanjutnya peresmian restoran ini dilakukan oleh Bapak Achmad Taher yang pada saat itu menjabat sebagai MENPARPOSTEL (Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi). Peresmian restoran pada saat itu bertepatan dengan peringatan ulang tahun Hotel Panghegar yang ke-60, yaitu pada bulan Mei 1984.

Ide pendirian restoran ini sebenarnya berawal ketika tahun 1978, saat H.E.K. Ruhiyat sebagai pemilik Hotel Panghegar berkunjung ke Jepang, disana beliau sempat menikmati makan malam di New Otani, sebuah rooftop revolving restoran. Dari pengalaman ini, beliau kemudian teringat bahwa di atas Hotel Panghegar masih terdapat excess capacity yang dapat menahan beban air sebanyak 90 ton. Sehingga beliau berupaya mewujudkan impiannya untuk membuat restoran ini. Selain panorama kota Bandung luar biasa indah di malam hari, desain restoran ini dirancang sedemikian rupa hingga dapat menbahsuasana romantis dan sekaligus eksklusif.

Tepatnya pada bulan Juni tahun 2005 Hotel Panghegar menggantislogannya menjadi “The Family Choice”, maksud dari slogan tersebut bahwa Hotel Panghegar selalu menjadi pilihan bagi tamu keluarga yang menginap. Mengikuti perubahan slogan tersebut maka terjadi perubahan terhadap lambangpayung yang menggambarkan bahwa Hotel Panghegar merupakan salah satu hotel berbintang empat yang memberikan naungan, keteduhan, ketenangan, dan ketentraman agar mereka yang menginap di Hotel Panghegar memperoleh suatu kesegaran baru ketika menginap di Hotel Panghegar.

#### Visi dan Misi Perusahaan

##### 1. Visi Perusahaan

Hotel Panghegar dalam menjalankan semua kegiatan perusahaannya yaitu sebagai Hotel akan tetap leading dengan pelayanan prima, keramah tamannya.

##### 2. Misi Perusahaan

Hotel Panghegar bercirikan Family Hotel selalu berusaha memberikan kepuasan kepada tamu khususnya “Domestic Corporate & Convention 35 Segment” kelas menengah melalui pelayanan prima dengan menciptakan produk – produk dan jasa yang selalu mampu bersaing, usaha – usaha dilakukan dengan selalu memperhatikan keseimbangan atas kepuasan pelanggan, owner dan karyawan.

Struktur organisasi merupakan serangkaian kerjasama antar bagian – bagian posisi didalam perusahaan dalam rangka mencapai tujuannya. Struktur organisasi menggambarkan pembagian kegiatan kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi atau kegiatan yang berbeda – beda. Dihilangkan sampai batas tertentu, juga menunjukkan tingkat spesialisasi kegiatan kerja, selain itu struktur organisasi juga memperlihatkan hubungan pelaporannya. Struktur organisasi pada Hotel Panghegar merupakan tipe struktur organisasi garis dan staff.

Struktur organisasi ini dapat memeplihatkan bagian - bagian serta tugasdan pekerjaan yang dilakukan pada setiap bagian. Struktur organisasi ini telahdibuat pada tahun 1986. Adapun struktur organisasinya terdiri dari :General manager dan yang dibawahnya ada Accounting Manager (Controller), Purchasing Manager, Excecutive Manager ,Room Division Manager, HRD Manager, FB Manager memiliki dua tanggung jawab/ bawahan (Banquet and Cov. Manager dan Restaurant Manager), Excecutive Chief, Chief Pomee, Sales and Markerting Manager, dan yang terakhir ada Chief Security.

## B. PT Panghegar Kana Properti

Panghegar Kana Properti adalah salah satu anggota dari Panghegar Group. Perusahaan ini dibangun pada tahun 2010 dan memulai karyanya dengan membangun Grand Royal Panghegar, sebuah hotel bintang lima dengan fasilitas bintang lima. Dengan slogannya " Semua yang tinggal di hotel kami merasa nyaman, sedangkan keluarga di rumah merasa tenang ", perusahaan ini terus berkomitmen untuk selalu memberikan yang terbaik untuk semua tamu yang menginap di hotelnya.

Visi dari perusahaan ini adalah untuk selalu mengikuti perubahan, mengembangkan industri hotel dan jasa profesional yang modern, kreatif dan inovatif sambil terus menghormati nilai, gambar, dan kebudayaan Sunda.

Perusahaan ini juga memiliki sembilan nilai utama yang didasarkan pada visi nya dan digunakan sebagai dasar dalam semua yang mereka lakukan: profesional, tim berpengalaman, budaya Sunda sebagai budaya dasar, berdasarkan pada konsumen, berorientasi pada tamu, menekankan pada budaya lokal, didesain dengan baik, efisien, dan konsep eksperimental.

### C. Pelaksanaan Lelang PT Panghegar Kana Properti dan PT Hotel Panghegar

Kurator, PT Bank Bukopin, PT Mitrakarya Niaga Sukses, Perkumpulan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Grand Royal Panghegar dan Perwakilan Pembeli Panghegar Residence meyakini proses lelang terhadap Aset Hotel Panghegar Bandung telah sesuai dengan ketentuan hukum.

Kronologis kejadian sendiri berawal dari Group Hotel Panghegar milik Cecep Rukmana yaitu PT Panghegar Kana Legacy dinyatakan pailit pada 2016, dengan sebelumnya gagal mencapai perdamaian dalam proses penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU)

Setelah itu, PT Hotel Panghegar sebagai holding dan PT Panghegar Kana Properti sebagai anak perusahaan sedang dalam kondisi sudah tidak mampu membayar utang perusahaan yang antara lain Pajak Pemerintah Pusat sejak 2012, Pajak Pemerintah Daerah, Bank Bukopin dan Bank BRI, *supplier*, kontraktor, serta *rental guarentee/revenue sharing*. Selaku Kurator, Tonggo Silalahi menyatakan Hotel Panghegar juga telah menunggak pembayaran pajak atas hotel dan restoran yang seharusnya dapat dilaksanakan, namun faktanya belum ada pembayaran. "Ada juga tunggakan pajak dari PT Panghegar Kana Properti di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bandung sejak tahun 2012 yang mengakibatkan penyitaan bangunan kondotel Grand Royal Panghegar," kata Tonggo yang diamini kurator lainnya Rifwaldi Rivai M Noer dan Jimmy Simanjuntak, Senin (30/1/2017).

Sementara itu, kuasa hukum Bank Bukopin, Purwoko mengaku sebagai kreditur pemegang hak jaminan kebendaan pihaknya telah memberikan kesempatan berulang kali kepada Group Hotel Panghegar untuk melakukan pembayaran.

Selain itu, pihaknya juga sudah memberikan kemudahan dalam bentuk restrukturisasi saat debitur mengalami kesulitan, peringatan, teguran baik secara lisan maupun tertulis, serta memberikan kesempatan mencari investor untuk PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti (Debitur) guna menyelesaikan seluruh kewajibannya. Akan tetapi, dalam perjalanan debitur tetap melakukan *wanpretasi*.

Menurut Purwoko, Bank Bukopin pun sempat mengajukan permohonan PKPU melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan memberikan kesempatan kembali kepada debitur untuk menyelesaikan permasalahan termasuk mencari investor.

"Kesempatan tersebut tidak digunakan secara baik dan terbukti tidak ada satu pun investor yang memiliki kemampuan keuangan atau bersedia menyelesaikan kewajiban utangnya. Hal ini mengakibatkan proposal perdamaian yang diajukan ditolak kreditur, yang mengakibatkan PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti dinyatakan pailit," ungkapnya.

Atas dasar itu, lanjut Purwoko, seluruh harta milik PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti di bawah penguasaan tim kurator, Bank Bukopin melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

"Lelang pertama pada 20 September 2016 namun tidak ada penawar, lalu dilaksanakan kembali lelang ulang (kedua) pada 29 September 2016. Saat itu peserta lelang yang menyetorkan nilai jaminan hanya satu dan kemudian dinyatakan sebagai pemenang yaitu PT Mitrakarya Niaga Sukses," ujarnya.

Purwoko menjelaskan, hari pelaksanaan lelang Bank Bukopin masih memberikan kesempatan debitur untuk menyelesaikan permasalahan, namun hal tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik

dan benar. Kurator telah mengimbau agar pemenang lelang dapat menyerap dan mengakomodir para karyawan Hotel Panghegar dengan mengedepankan sikap profesional, dan hal itu disambut baik oleh pemenang lelang.

Namun, menurut Purwoko, pihak PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti ternyata masih mengirimkan somasi dan mendaftarkan gugatan baik kepada kurator dan bank walaupun seluruh proses telah dilakukan sesuai ketentuan.

Untuk itu, kurator dan bank akan menggunakan hak hukum serta mempertimbangkan mengajukan gugatan balik kepada PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti. Selain itu, terhambatnya proses penyelesaian sertifikat Grand Royal Panghegar karena ada gugatan eks Direksi PT Hotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti. Kondisi ini menyebabkan pemilik apartemen dan kondotel tidak mendapat kepastian.

Pelaksana Tugas Ketua Perkumpulan Pemilik dan Penghuni Grand Royal Panghegar, Citra Hartati menjelaskan bahwa pemilik unit telah menunggu proses pemberian Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sejak 2010, yang juga ditegaskan oleh Gatut Awantoro sebagai Pelaksana Tugas Sekretaris.

"Untuk proyek sejenis yang dibangun oleh *developer* lain pemilik paling lambat hanya menunggu tiga tahun," katanya.

Selain itu, pemilik Panghegar Residence-Lembong, Yusak Setiawan menerangkan penjualan Panghegar Residence merupakan proyek yang belum mendapatkan izin dari Pemerintah Kota Bandung, namun faktanya sudah dijual PT Panghegar Kana Properti.

Oleh karena itu para pemilik unit menghimbau kepada eks pengurus dan pemegang saham PTHotel Panghegar dan PT Panghegar Kana Properti serta pihak-pihak manapun agar segera

menghentikan segala upaya yang dapat menghambat proses pengurusan sertifikat dan pembangunan Panghegar Residence.

Begitu pula asas yang digunakan dalam lelang tercermin dari pengertian lelang tersebut diatas, beberapa asas yang dapat dikemukakan antara lain:<sup>1</sup>

- 1) Asas Publisitas (Publicity), artinya setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin, pengumuman lelang juga dimaksudkan untuk memberi kesempatan sosial kontrol sebagai bentuk perlindungan publik.
- 2) Asas Persaingan (Competition), yaitu karena para peserta lelang bersaing dan peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang sudah sesuai atau di atas harga limit yang akan dinyatakan sebagai pemenang.
- 3) Asas Kepastian (Certainty), artinya independensi Pejabat Lelang seharusnya mampu membuat kepastian bahwa penawar tertinggi dinyatakan sebagai pemenang, bahwa pemenang lelang yang telah melunasi kewajibannya akan memperoleh barang beserta dokumennya.
- 4) Asas Pertanggungjawaban (Accountability), artinya pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena Pemerintah melalui Pejabat Lelang berperan untuk mengawasi jalannya lelang dan membuat Akta Otentik yang disebut Risalah Lelang.
- 5) Asas Efisiensi (Efficiency), artinya karena lelang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan dan transaksi terjadi pada saat itu juga maka diperoleh efisiensi biaya dan waktu, karena dengan demikian barang secara cepat dapat dikonversi menjadi uang.

---

<sup>1</sup> Ffidiana, Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Risalah Lelang Study Kasus Willem Irianto Vs Bank Internasional Indonesia Dan Willem Irianto Vs Kepala Kantor Lelang Kelas Ii Kediri, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta 2009), hal. 17.

Lelang di Indonesia secara resmi dikenal dengan diberlakukannya Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad Tahun 1941 Nomor 3) dan Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad Tahun 1908 Nomor 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad Tahun 1930 Nomor 85) oleh pemerintah Hindia Belanda yang masih berlaku sampai sekarang sebagai peraturan tertinggi yang mengatur mengenai pokok-pokok lelang berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian dilengkapi dengan berbagai Peraturan Menteri Keuangan yang terkait dengan pelaksanaan lelang. Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Lelang termasuk perjanjian bernama (nominaat) atau perjanjian khusus (benoemd) karena mempunyai nama sendiri yaitu “lelang”.

Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdato tetapi penjualan lelang diatur dalam ketentuan-ketentuan Buku III tentang Perikatan KUHPerdato mengenai jual beli. Pasal 1319 KUHPerdato mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.<sup>2</sup>

Dasar penjualan lelang juga mengacu pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdato yang merumuskan “jual-beli” sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli yaitu adanya subjek hukum (adanya penjual dan pembeli), adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang

---

<sup>2</sup> Elizabeth Karina Leonita, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Jaminan Melalui Lelang Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Lelang (Studi Kasus Lelang Gedung Aspac oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional)”, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta 2010), hal. 7.

dan harga serta adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Dengan demikian lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Berkaitan dengan lelang sebagai suatu bentuk jual beli, terdapat hak dan kewajiban yang timbul di antara penjual terhadap pembeli yang beritikad baik untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap barang yang telah dibeli oleh pembeli tersebut.

Secara teoritis, pembeli dari pemenang lelang yang beritikad baik akan dilindungi oleh hukum berdasarkan kedudukan berkuasanya yang beritikad baik tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam KUHPerdara yang telah disebutkan di atas. Akan tetapi terkait dengan pembeli dari pemenang lelang, apalagi terhadap adanya sengketa kepemilikan yang dimulai dari putusan *uitvoerbaar bij voorraad* yang mengawali terlaksananya penjualan lelang eksekusi, terdapat bentuk perlindungan lainnya. Bertitik tolak dari ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR (pasal 258 ayat (6) R.Bg, pasal 378 Rv), dimungkinkan pihak ketiga atau pihak lawan mengajukan *Derden Verzet* (perlawanan) terhadap eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap. Terhadap penyitaan yang dilakukan berdasarkan putusan hakim, pihak ketiga dapat melakukan perlawanan terhadap penyitaan itu apabila ternyata barang yang disita itu adalah miliknya dan ia dapat membuktikan hak miliknya tersebut. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terjadi penyitaan itu, baik secara lisan maupun secara tulisan. Perlawanan tersebut akan diperiksa terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk diputuskan, setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara itu. Perlawanan sebagaimana yang dimaksud tidaklah menghalangi dilakukannya pelelangan atas barang sitaan itu, kecuali jika ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan memerintahkan supaya menangguhkan pelelangan itu sampai dijatuhkannya putusan tentang perlawanan yang bersangkutan, sebagaimana dalam pasal 196 ayat (6), pasal 207, pasal 208 HIR dan pasal 206 ayat (6) , pasal 226, pasal 227, pasal 228 R.Bg.

Bantahan mengenai pokok perkara yang telah diputuskan dalam putusan hakim tidak dapat digunakan untuk melawan sita eksekutorial.

HIR kiranya tidak mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir dan sita revindicatoir, dimana perlawanan terhadap eksekusi riil juga tidak diatur, sekalipun begitu perlawanan sedemikian tersebut dalam prakteknya tetap dapat diajukan. Dalam praktek menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 November 1962 No. 306 K/Sip/1962 dalam perkara CV. Sallas dkk. melawan PT. Indonesian Far Eastern Pasific Line, dinyatakan bahwa meskipun mengenai perlawanan terhadap sita conservatoir tidak diatur secara khusus dalam HIR, menurut yurisprudensi perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir, walaupun belum disahkan (*van waarde verklaard*). Ketentuan pasal 380 Rv memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk menunda eksekusi apabila diajukan perlawanan. Akan tetapi perlu diingat bahwa perlawanan tidak boleh bersifat generalisasi menunda eksekusi. Daya tundanya hanya bersifat eksepsional. Patokan daya tunda eksepsional tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Barang yang hendak dieksekusi merupakan milik pelawan;
- 2) Barang yang hendak dieksekusi telah diagunkan kepada pelawan.

Terhadap objek barang sengketa yang telah berpindah tangan kepada pihak ketiga (pembeli dari pemenang lelang), berdasarkan alas hak yang sah melalui eksekusi putusan *uitvoerbaar bij voorraad*, apabila tergugat menghendaki agar objek tersebut dipulihkan kepadanya dalam bentuk fisik atau *in natura*, tergugat harus menempuh proses gugatan perdata ke pengadilan.

Adapun proses pemulihan yang demikian terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang, dikatakan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung No. 323K/Sip/1968 yang pada pokoknya mengatakan bahwa pemulihan kembali terhadap barang yang dikuasai pihak ketiga harus

dinyatakan tidak dapat dijalankan atau non-executable, dan eksekusinya harus lebih dahulu melalui gugatan biasa.

Objek lelang yang dimiliki pemenang lelang yang terjadi berdasarkan lelang eksekusi putusan tidak bisa langsung dieksekusi begitu saja berdasarkan putusan yang dimenangkan oleh pihak yang menjatuhkan sita eksekutorial terhadap objek tersebut. Eksekusi objek sengketa yang dikuasai pemenang lelang hanya bisa dilakukan melalui gugatan perdata terlebih dahulu. Dimana dengan adanya proses persidangan tersebut diberi kesempatan bagi pemenang lelang untuk melindungi kedudukan berkuasanya tersebut atas dasar pembeli beritikad baik.

Jadi terhadap pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dalam hal terjadinya eksekusi ulang objek perkara, upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah melalui kewajiban diajukannya proses gugatan terlebih dahulu, dimana terhadap objek yang telah dimiliki oleh pemenang lelang tidak dapat langsung dieksekusi begitu saja oleh pemenang putusan tetapi harus melalui proses gugatan terlebih dahulu sebagai sarana bagi pemenang lelang yang merupakan pembeli beritikad baik untuk melindungi hak-haknya. Upaya perlindungan hukum lainnya adalah dengan mengajukan perlawanan terhadap penetapan eksekusi, dimana pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik dapat mengajukan perlawanan terhadap penetapan eksekusi dengan dasar kepemilikannya sebagai pemenang lelang.