

## **KEDUDUKAN PERJANJIAN SEWA DALAM UPAYA PERMOHONAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG**

Zulfikar Judge, I Gede Hartadi Kurniawan, Anatomi Muliawan, Adolf Simanjuntak  
Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul  
Jl. Arjuna Utara No.9 Kebon Jeruk Jakarta Barat, 11510  
zulfikar.judge@esaunggul.ac.id

### **Abstract**

*The high public interest in owning a place to live in the form of an apartment is an opportunity that can be seen by apartment developers, so this makes apartment development organizers continue to compete to try to attract consumer interest by offering more complete facilities and with sufficient promotional prices. tempting. However, sometimes developers are negligent in carrying out their obligations. This research discusses the obligations that are not carried out by the apartment developer, namely PT Multi Karya Utama Abadi, where the rental agreement deed states that the construction of the Bandung Tecnoplex Living Apartment will be completed in 2019. It turns out that the process of building the Bandung Tecnoplex Living Apartment has not been completed in 2022. Efforts in order to obtain justice, it turns out that it must be stopped due to the rejection of the PKPU Application by the Commercial Court with the consideration that the PKPU Petitioner cannot yet be said to be a creditor and proof is still required whether the delay in handing over the units is an act of default or an unlawful act. The problem that will be discussed in this research is what is the position of the rental agreement in seeking to postpone debt payment obligations? The research carried out is normative legal research with a legislative approach and is descriptive in nature. The conclusion is that the Rental Agreement that has been mutually agreed upon between PT MKUA and the consumer is a binding rental agreement and provides legal consequences in the event that one of the parties does not carry out the contents of the agreement. PT MKUA's failure to carry out its obligations as agreed is an act of default. Therefore, the rental agreement can be used as the basis for a PKPU application*

**Keywords:** *Rental agreement, bankruptcy application, debt payment.*

### **Abstrak**

Tingginya minat masyarakat untuk memiliki tempat tinggal dalam bentuk apartemen merupakan suatu peluang yang dapat dilihat oleh para pengembang apartemen, sehingga hal ini menjadikan pihak penyelenggara pembangunan apartemen terus bersaing untuk berusaha menarik minat para konsumen dengan cara menawarkan fasilitas yang lebih lengkap serta dengan harga promosi yang cukup menggiurkan. Namun adakalanya pengembang lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Penelitian ini membahas kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh pengembang apartemen yaitu PT Multi Karya Utama Abadi dimana dalam akta perjanjian sewanya menyatakan bahwa pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living akan selesai dilakukan pada tahun 2019, ternyata proses pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living belum selesai juga di tahun 2022. Upaya untuk mendapatkan keadilan ternyata harus terhenti sehubungan dengan ditolaknya Permohonan PKPU oleh Pengadilan Niaga dengan pertimbangan bahwa Pemohon PKPU belum dapat dikatakan sebagai kreditor dan masih harus dibutuhkan pembuktian apakah keterlambatan penyerahan unit merupakan perbuatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum. Adapun permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan perjanjian sewa dalam upaya permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang? Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang undangan dan bersifat deskriptif. Adapun kesimpulannya adalah bahwa Perjanjian Sewa yang telah disepakati bersama antara PT MKUA dan konsumen merupakan perjanjian sewa yang mengikat dan memberikan konsekuensi hukum dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian. Kelalaian PT MKUA dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan merupakan suatu tindakan wanprestasi. Oleh karena itu perjanjian sewa tersebut dapat dijadikan dasar dalam permohonan PKPU

**Kata Kunci :** Perjanjian sewa, permohonan pailit, pembayaran utang.

## **Pendahuluan**

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dalam bentuk apartemen dalam kurun waktu beberapa tahun ini begitu sangat diminati khususnya oleh masyarakat perkotaan. Upaya untuk memiliki apartemen sebagai tempat tinggal tidak hanya dilakukan dengan cara jual beli tetapi semakin berkembang dengan cara sewa pakai.

Tingginya minat masyarakat untuk memiliki tempat tinggal dalam bentuk apartemen merupakan suatu peluang yang dapat dilihat oleh para pengembang apartemen, sehingga hal ini menjadikan pihak penyelenggara pembangunan apartemen terus bersaing untuk berusaha menarik minat para konsumen dengan cara menawarkan fasilitas yang lebih lengkap serta dengan harga promosi yang cukup menggiurkan. Pengembang apartemen yang akan merencanakan pembangunan apartemen pada umumnya akan memperkenalkan proyek pembangunan apartemen kepada masyarakat dimana tindakan ini sering disertai dengan tindakan pemasaran. Sehingga banyak terjadi kesepakatan antara pengembang dengan konsumen terkait unit apartemen yang akan disewa oleh konsumen walaupun apartemen tersebut masih dalam tahap perencanaan pembangunan. Dalam kenyataannya, kesepakatan yang dilakukan mengandung risiko yang cukup tinggi kepada konsumen, dimana pihak pengembang apartemen tidak dapat melaksanakan kewajibannya (prestasi) kepada para konsumennya yaitu penyerahan unit apartemen sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini terkait kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh pengembang apartemen yaitu PT Multi Karya Utama Abadi (selanjutnya disebut dengan PT MKUA). PT MKUA dalam akta perjanjian sewanya menyatakan bahwa pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living akan selesai dilakukan pada tahun 2019, sehingga proses serah terima unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living kepada konsumen akan dilakukan pada bulan Juli tahun 2019. Dengan berjalannya waktu sampai akhir tahun 2019, ternyata proses pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living belum selesai.

Adapun permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan perjanjian sewa dalam upaya permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang?

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normative atau penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang mengkaji studi dokumen. Adapun Kajian Pustaka ini menggunakan berbagai data sekunder seperti bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, peraturan Menteri, bahan hukum sekunder seperti putusan pengadilan, teori hukum, buku dan jurnal hukum, karya tulis dan dapat berupa pendapat ahli hukum.

## **Hasil dan Pembahasan Perjanjian Sewa Apartemen Bandung Tecnoplex Living**

Pasal 1313 KUHPerduta dan Pasal 1234 KUHPerduta mengatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang atau dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal dan berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. (R Subekti, 1979).

Kesepakatan yang terjadi yang kemudian dituangkan kedalam perjanjian merupakan bentuk kebebasan berkontrak yang diberikan oleh undang undang bagi setiap orang sepanjang didasarkan atas itikad baik dalam pembuatan dan dalam pelaksanaannya sehingga berlaku sebagai undang undang bagi para pihak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerduta. oleh karena itu masing masing pihak diharapkan dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.

Akta Perjanjian sewa yang dibuat antara PT Multi Karya Utama Abadi (selanjutnya disebut dengan PT MKUA) selaku

pengembang apartemen dengan konsumen merupakan bentuk kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud, yang berisikan janji untuk memberikan kenikmatan kepada konsumen terkait unit barang yang akan disewakan untuk jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran yang telah disetujui bersama.

Namun seiring berjalannya waktu, PT MKUA tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada konsumen yaitu menyerahkan unit apartemen sebagaimana diperjanjikan pada bulan Juli 2019, bahkan sampai bulan Juli tahun 2022 PT MKUA tidak juga kunjung dapat memberikan kepastian kapan proses pembangunan apartemen Bandung Tecnoplex Living dapat diselesaikan.

Sehubungan dengan ketidakpastian tersebut dan dalam upaya untuk mendapatkan keadilan, maka konsumen mengajukan Permohonan PKPU kepada PT MKUA berdasarkan perjanjian sewa melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Upaya untuk mendapatkan keadilan ternyata harus terhenti sehubungan dengan ditolaknya Permohonan PKPU oleh Pengadilan Niaga dengan pertimbangan bahwa Pemohon PKPU belum dapat dikatakan sebagai kreditor dan masih harus dibutuhkan pembuktian apakah keterlambatan penyerahan unit merupakan perbuatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum. Penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dengan alasan hukum;

### **Perjanjian Sewa Sah dan Mengikat**

Semua perjanjian yang secara dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Arti kata "semua" dimaksudkan untuk semua perjanjian, sedangkan makna "secara sah" berarti bahwa perjanjian yang dibuat memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUPerdata dan makna "berlaku sebagai Undang-Undang" memberikan arti bahwa perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat para pihak yang sama dengan daya mengikatnya suatu undang-undang.

Perjanjian yang telah disepakati atau disetujui PT MKUA dan penyewa dikategorikan sebagai perjanjian timbal balik karena berisikan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak

sebagaimana dijelaskan Pasal 1266 dan Pasal 1314 ayat (3) KUHPerdata. Perjanjian sewa yang disepakati berisikan hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana dimaksud Pasal 1550 dan Pasal 1560 KUHPerdata yang antara lain sebagai berikut;

#### **Kewajiban Pihak PT MKUA;**

- 1) PT MKUA akan menyerahkan satu unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living yang berada di Tower Ebony, type Alyssum terletak di lantai 06 dengan Nomor Unit 0608, dengan luas kurang lebih 24,1 meter persegi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa.
- 2) PT MKUA berhak menerima pembayaran uang sewa sebesar Rp. 265.100.000 termasuk PPN sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 dalam Perjanjian Sewa.
- 3) PT MKUA berhak menerima pembayaran uang sewa sebesar Rp. 265.100.000 termasuk PPN sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 dalam Perjanjian Sewa.
- 4) PT MKUA akan dikenakan denda bila terjadi keterlambatan penyerahan unit apartemen sebesar 1 % (satu permil) perobjek perhari keterlambatan dari uang yang sudah diterima PT MKUA dalam tenggang waktu paling lama 6 bulan setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan pengembalian uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan sebesar 100 % sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Sewa.

#### **Kewajiban Konsumen;**

- 1) Penyewa berhak menerima satu unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living yang berada di Tower Ebony, type Alyssum terletak di lantai 06 dengan Nomor Unit 0608, dengan luas kurang lebih 24.1 meter persegi.
- 2) Penyewa wajib membayar uang sewa seharga Rp 265.100.000 termasuk PPN.
- 3) Penyewa berhak atas unit apartemen yang disewa untuk jangka waktu sewa 30 tahun sejak ditanda tangannya berita acara serah terima unit apartemen paling lambat pada bulan Juli tahun 2019 sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Sewa.
- 4) Penyewa berhak atas denda bila terjadi keterlambatan penyerahan unit apartemen sebesar 1 % (satu permil) perobjek perhari

keterlambatan dari uang yang sudah diterima PT MKUA dalam tenggang waktu paling lama 6 bulan setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan pengembalian uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan sebesar 100 % sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Sewa.

Bila dilihat dari persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian, maka perjanjian sewa yang dibuat PT MKUA dengan penyewa merupakan perjanjian yang telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerduta yaitu;

#### **1. Sepakat**

Bahwa PT MKUA dan penyewa sepakat membuat perjanjian sewa atas unit Apartemen Badung Tecnoplex Living yang diawali dari penawaran yang merupakan pernyataan kehendak dari masing masing pihak. Kesepakatan untuk mengikatkan diri antara PT MKUA dan penyewa dalam suatu perjanjian mengandung arti bahwa telah ada persesuaian dari kemauan antara para pihak atau para pihak telah menyetujui kehendaknya masing masing dan persetujuan tersebut dinyatakan secara tegas dalam perjanjian sewa, oleh karena perjanjian yang sudah disepakati dan disetujui oleh masing masing pihak tersebut dapat dikatakan sudah bersifat tetap dan masing masing pihak wajib memenuhi apa yang telah disepakati bersama.

#### **2. Cakap Dalam Membuat Perikatan.**

Kecakapan dalam hal ini sehubungan tindakan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum atau kewenangan seseorang untuk bertindak dalam melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dilakukan tentunya akan memberikan atau menimbulkan akibat hukum atau konsekuensi hukum. Namun tidaklah semua orang dapat dikatakan cakap dalam membuat suatu perjanjian, sebagaimana makna yang terkandung dalam Pasal 1329 KUHPerduta dikatakan bahwa kecakapan sebagaimana dimaksud dalam hal undang-undang menyatakan bahwa memang telah cakap untuk bertindak dalam membuat perjanjian. Oleh karena itu kecakapan dalam bertindak sebagaimana dimaksud dalam undang-

undang tersebut merujuk kepada setiap orang yang telah dewasa. Dalam hal ini, baik PT MKUA dan penyewa merupakan pihak pihak yang cakap dalam membuat perjanjian sewa karena para pihak telah termasuk dalam kategori dewasa, tidak dibawah pengampuhan dan tidak dilarang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1330 KUHPerduta.

#### **3. Suatu Hal Tertentu**

Suatu hal tertentu merupakan sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian, yang artinya bahwa objek yang diperjanjikan haruslah jelas dan dapat ditentukan jenisnya sehingga masing masing pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya. Objek dalam Perjanjian Sewa yang dibuat PT MKUA dengan penyewa telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1332 - 1334 KUHPerduta antara lain;

- 1) Barang dapat diperdagangkan
- 2) Objek perjanjian harus terang, jelas dan dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian.
- 3) Barang yang akan ada dikemudian hari.

#### **4. Suatu Sebab Yang Halal**

Sebagaimana dikatakan oleh subekti bahwa kausa dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri, hal ini bila diumpamakan dalam suatu perjanjian jual beli, maka kausa (isinya) adalah bahwa penjual menghendaki uang dan pembeli menghendaki barang, dan dalam hal perjanjian sewa menyewa, maka si penyewa berkeinginan menikmati suatu barang dan penyewa menginginkan uang sewa. (Subekti, 1979). Ajaran terkait kausa ini dilatar belakangi dari asas kebebasan berkontrak, karena bila kebebasan berkontrak hanya didasarkan semata mata pada janji saja, maka dapat menimbulkan kerugian kepada pihak lain, sehingga untuk mengatasi ataupun untuk mengontrol perjanjian tersebut maka keberadaan Pasal 1337 KUHPerduta secara tegas menyatakan bahwa;

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang;
2. Tidak bertentangan dengan kesusila-an
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam hal suatu perjanjian yang dibuat didasarkan atas

suatu sebab yang dilarang atau palsu, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdota.

Pemenuhan keempat syarat ini merupakan suatu keharusan dalam membuat suatu perjanjian, dalam hal suatu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*), tetapi perjanjian tersebut tetap akan mengikat para pihak selama tidak diajukan pembatalan melalui Pengadilan, (Subekti, 1979) sedangkan dalam hal perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian yang dibuat tersebut dengan sendirinya akan batal demi hukum (*Null and Void*). (Subekti, 1979).

Disamping bahwa perjanjian sewa yang dibuat oleh PT MKUA dan penyewa telah memenuhi syarat-syarat untuk dapat dikatakan sahnya suatu perjanjian, perjanjian sewa tersebut juga telah memenuhi unsur-unsur tentang sewa menyewa sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1548 KUHPerdota - 1600 KUHPerdota yang antara lain, yaitu;

- 1) Perjanjian yang dibuat PT MKUA dengan penyewa merupakan perjanjian sewa menyewa atas unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living
- 2) PT MKUA dan penyewa mengikatkan diri dalam Perjanjian sewa
- 3) Jangka waktu sewa selama 30 tahun Sehubungan dengan telah terpenuhinya persyaratan dalam membuat suatu perjanjian dan juga telah terpenuhinya unsur-unsur dalam sewa menyewa, maka keberadaan perjanjian sewa yang dibuat PT MKUA dan Penyewa merupakan perjanjian yang sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.

### **Tidak Melaksanakan Kewajiban dalam Perjanjian sama dengan utang**

Perjanjian sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1313 KUHPerdota merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati antara satu orang kepada satu atau lebih orang lain tersebut merupakan bentuk komitmen dari

masing-masing pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama.

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa maksud dari perjanjian adalah adanya hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan diantara 2 (dua) orang atau lebih, memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. (Yahya, 1986).

Pemaknaan hubungan hukum tersebut muncul atas dasar perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak terkait hak dan kewajiban yang harus dilakukan sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian, sehingga dalam hal salah satu pihak tidak menjalankan apa yang seharusnya dilakukan berdasarkan perjanjian tersebut, maka pihak tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan sesuatu kepada pihak yang telah menjalankan haknya.

Menurut Kartini Muljadi bahwa setiap perjanjian akan menimbulkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Dengan kata lain bahwa kewajiban timbul dari suatu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak, sehingga dalam hal seseorang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka orang tersebut mempunyai utang.

Lebih lanjut Fred B. G Tumbuan juga menjelaskan bahwa dalam hal seseorang karena perbuatannya tidak melaksanakan sesuatu, memberikan sesuatu atau tidak memberikan sesuatu yang mengakibatkan ia mempunyai kewajiban membayar ganti rugi, maka pada saat itu juga dia mempunyai utang. (Hadi, 2008).

Jerry Hoff menjelaskan bahwa utang menunjuk pada kewajiban dalam hukum perdata, oleh karena itu kewajiban atau utang dapat timbul dari perjanjian atau dari undang-undang. (Hadi, 2008).

Dalam hukum kepailitan, utang menjadi dasar yang paling penting untuk mengajukan permohonan Pailit atau PKPU, oleh karena itu setiawan menyatakan bahwa utang seharusnya didefinisikan dalam arti luas, baik dalam hal membayar sejumlah utang tertentu, yang timbul karena adanya perjanjian utang piutang dimana debitor telah menerima sejumlah uang dari kreditornya, tetapi juga kewajiban yang

timbul dari perjanjian tersebut. (Sjahdeini, 2010).

Pemahaman-pemahaman dari para ahli hukum yang menyatakan bahwa tidak melaksanakan kewajiban adalah utang, merupakan pemahaman yang mengandung prinsip utang dalam arti luas, oleh karena itu utang tidaklah hanya semata mata dapat dilahirkan dari perjanjian utang piutang saja. Pemahaman tersebut sejalan dengan makna utang yang dimaksud dalam UU KPKPU Pasal 1 ayat (6) UU KPKPU yang menjelaskan bahwa utang adalah kewajibanyang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor, dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan debitor. Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati antara PT MKUA dan penyewa merupakan perjanjian yang telah sah dan berlaku sebagai undang undang bagi para pihak. Dengan telah dibayar lunas uang sewa oleh penyewa kepada PT MKUA, maka penyewa telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian sewa. Sehubungan dengan PT MKUA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pada dasarnya PT MKUA telah mempunyai utang baik atas penyerahan unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living ataupun terhadap pengembalian uang sewa beserta denda kepada penyewa.

### **Wanprestasi Sebagai Akibat Dari Tidak Melaksanakan Perjanjian**

Tuntutan terkait pertanggung jawaban merupakan upaya yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lain yang tidak melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa tuntutan lahir dari akibat kelalaian (wanprestasi) salah satu pihak, yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan.

Pengertian umum tentang wanprestasi pada dasarnya merujuk pada suatu ketidakmampuan dari salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah di perjanjikan. Kamus Hukum

mengartikan wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, dan tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian (Harahap, 1986).

Penulis tidak sependapat dengan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa diperlukan pembuktian lebih lanjut apakah keterlambatan penyerahan unit sewa apartemen sebagai perbuatan wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum. Kelalaian atau wanprestasi tidaklah hanya dapat diartikan sebagai suatu tindakan yang tidak melaksanakan kewajibannya, sebagaimana dikatakan oleh Subekti bahwa wanprestasi merupakan kelalaian atau kealpaan seseorang berupa;

- 1) Tidak melakukan sesuatu yang seharusnya disanggupinya.
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian (Yahya, 2010) Sedangkan menurut Syamsudin Meliala bahwa wanprestasi dapat diartikan berupa (Meliala, 2010);
- 5) Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali;
- 6) Prestasi yang dilakukan tidak tepat waktu;
- 7) Prestasi yang dilakukan tidak sesuai atau keliru.

Terhadap penyerahan yang seharusnya terjadi pada bulan Juli 2019, namun faktanya sampai bulan Agustus 2022 ternyata PT MKUA tidak juga dapat melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan 1 unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living tipe Alyssum dengan luas lantai 24,1 meter persegi yang berada di lantai 6 Tower Ebony kepada penyewa. sehingga dengan tidak dilaksanakannya kewajiban untuk menyerahkan unit Apartemen tersebut, menunjukkan bahwa PT KMUA telah lalai (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya. Kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak pada dasarnya juga telah disikapi sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Sewa Pasal 17 terkait hal lain-lain yang menyatakan bahwa kelalaian kelalaian para pihak dalam perjanjian ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja. Oleh karena itu, dengan tidak menyerahkan unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living sebagaimana diperjanjikan

oleh PT MKUA kepada penyewa berdasarkan perjanjian sewa yang telah disepakati, maka lewatnya waktu tersebut merupakan suatu bukti bahwa PT MKUA telah lalai atau wanprestasi dalam perjanjian sewa tersebut. Oleh karena itu keterlambatan dalam menyerahkan Unit Apartemen kepada penyewa merupakan tindakan atau perbuatan wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa terkait pemenuhan perjanjian dan ganti rugi juga pada dasarnya telah dijelaskan dalam Perjanjian Sewa pada Pasal 6 ayat (2) yang menyatakan bahwa dalam hal pihak pertama belum melakukan serah terima dalam masa tenggang waktu untuk paling lama pada bulan Juli 2019, maka penyewa berhak atas denda sebesar 1 % (satu permil) perobjek perhari keterlambatan dari uang yang sudah dibayarkan dalam tenggang waktu paling lama 6 bulan, setelah masa tenggang waktu tersebut ditambah dengan mengembalikan uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan sebesar 100%. Sehubungan dengan penjelasan tersebut maka dapatlah dipastikan bahwa atas ketidakmampuan pihak PT MKUA menjalankan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, maka PT MKUA telah melakukan perubahan wanprestasi.

### **Konsumen Merupakan Kreditor**

Pada dasarnya setiap transaksi menggunakan terminologi. Sebagaimana dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesai terminologi adalah pengistilahan. Terminologi dalam aktivitas bisnis pada umumnya dipergunakan untuk menunjukkan aktivitas yang dilakukan oleh setiap orang sebagai subjek hukum, misalnya dalam aktivitas bisnis perdagangan terminologi yang dipergunakan pada umumnya adalah penjual dan pembeli, dalam aktivitas pinjam meminjam terminologi yang dipergunakan adalah peminjam dan yang memberi pinjaman.

Transaksi yang terjadi dalam konsep sewa menyewa juga tidak terlepas dari penggunaan terminologi, pada umumnya terminologi yang dipergunakan adalah penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa diartikan sebagai pihak yang hendak menyewa terhadap suatu barang, sedangkan pihak yang menyewakan diartikan sebagai

pemilik dari barang yang akan disewakan.

Terminologi tersebut kemudian akan mengalami perubahan ketika terjadi sengketa diantara masing-masing pihak sebagai subjek hukum. Dalam hukum bisnis terkait kasus ini, pihak-pihak yang akan berperkara di pengadilan tentunya antara dua atau lebih subjek hukum terkait tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Untuk menunjukkan pihak mana yang tidak menjalankan kewajibannya dan pihak mana yang telah menjalankan kewajibannya maka terminologi yang dipergunakan adalah debitor dan kreditor terkait pelaksanaan hak dan kewajiban terhadap suatu perjanjian yang telah disepakati bersama.

Sebagaimana persyaratan dalam mengajukan permohonan PKPU salah satunya adanya utang, maka haruslah dapat dipahami makna utang sehingga esensi kepailitan sebagai pranata hukum untuk melakukan likuidasi atas aset debitor untuk membayar utang-utangnya kepada kreditor dapat terpenuhi. Sehingga dengan demikian utang merupakan *raison d'entre* dari suatu kepailitan (Shubhan, Hadi, 2008).

Dalam kepailitan dan PKPU makna utang diartikan secara luas karena utang dalam kepailitan bukan hanya timbul dari konstruksi hukum pinjam meminjam uang, melainkan berdasarkan perikatan yang timbul, baik karena perjanjian maupun Undang-Undang yang dapat dinilai dengan sejumlah uang.

PT MKUA dalam hal ini telah menerima pembayaran lunas atas sewa unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living yang dibuktikan dengan dikeluarkan bukti pembayaran lunas oleh PT MKUA kepada penyewa. Namun dalam perjalanannya, PT MKUA tidak mampu melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living untuk paling lama pada bulan Juli 2019 sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa No. 09 tertanggal 06 Juni 2015.

Ketidakmampuan dalam melaksanakan kewajiban adalah sama dengan utang. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, bahwa utang adalah kewajiban yang dapat dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun dalam

mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberikan hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor. Sebagian kelompok berpendapat bahwa yang dimaksud utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah prestasi yang harus dibayar yang timbul akibat dari suatu perikatan terkait memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Siti Soemarti Hartono menyatakan bahwa dalam yurisprudensi membayar tidaklah selalu diartikan dengan menyerahkan sejumlah uang. Menurut putusan H. R. 3 Juni 1921, membayar berarti memenuhi suatu perikatan, ini dapat diperuntukkan untuk menyerahkan barang barang (Hartono, Soemantri).

Lebih lanjut Fred B.G. Tumbuan menyatakan bahwa dalam hal seseorang karena perbuatannya atau tindakannya tidak melakukan sesuatu yang menyebabkan ia mempunyai kewajiban membayar ganti rugi, memberikan sesuatu atau tidak memberikan sesuatu, maka pada saat itu juga dia mempunyai utang, mempunyai kewajiban melakukan prestasi (Shubhan, Hadi, 2008).

Siti Anisa dalam bukunya menyatakan bahwa utang adalah "perikatan dalam arti hubungan atau kewajiban prestasi tertentu". Prestasi dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan, dijanjikan atau dilakukan secara timbal balik (Anisa).

Sehubungan dengan PT MKUA tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, maka pada dasarnya PT MKUA mempunyai utang kepada konsumen. Mengacu pada ketentuan Pasal 1 ayat 3 UU KPKPU dijelaskan bahwa Debitor adalah orang yang mempunyai utang baik karena perjanjian atau undang undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka Pengadilan.

Atas dasar tersebut maka PT MKUA dipersamakan keberadaannya sebagai debitor Sementara konsumen yang telah melakukan kewajibannya terhadap PT MKUA (debitor) dipersamakan keberadaannya sebagai kreditor. Mengacu pada Pasal 1 ayat 2 UU KPKPU dijelaskan bahwa kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau

Undang Undang yang dapat ditagih dimuka Pengadilan

### **Perjanjian Sewa Apartemen Bandung Tecnoplex Living sebagai dasar PermohonanPKPU**

Perjanjian sewa yang merupakan kesepakatan antara PT MKUA dan konsumen sebagaimana dijelaskan diatas merupakan suatu bentuk kebebasan berkontrak yang diberikan oleh peraturan perundang undangan bagi setiap orang. Perjanjian sewa tersebut juga telah memenuhi unsur unsur yang sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang undangan, antarlain yaitu;

- 1) Perjanjian Sewa tersebut telah memenuhi unsur sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1550 dan Pasal 1560 KUHPerdara Perjanjian yang dibuat PT MKUA dengan penyewa merupakan perjanjian sewa menyewa atas unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living.
- 2) Perjanjian sewa yang telah dibuat dan disepakati antara PT MKUA dengan penyewa berlaku sebagai undang undang bagi para pihak sebagaimana dijelaskan Pasal 1338 KUHPerdara.
- 3) Perjanjian sewa yang tersebut juga telah memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan Pasal 1320 KUHPerdara.

Sehubungan dengan telah terpenuhinya seluruh unsur dalam perjanjian sewa yang telah disepakati antara PT MKUA dan konsumen, maka keberadaan perjanjian sewa tersebut merupakan perjanjian yang sah dan mengikat bagi para pihak sebagaimana mengikatnya undang undang. Sehubungan dengan perjanjian sewa telah sah dan mengikat, maka para pihak diharapkan dapat melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik.

Ketidakmampuan salah satu pihak dalam menjalankan isi perjanjian merupakan tindakan kelalaian yang akan memberikan konsekuensi hukum terhadap pihak tersebut. Tindakan kelalaian tidaklah hanya dikarenakan seseorang tidak mampu melaksanakan isi kewajiban, tetapi dalam hal melaksanakan isi perjanjian tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan juga merupakan tindakan kelalaian atau wanprestasi. Oleh karena itu, dengan tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah secara sah mengikat PT MKUA dengan



konsumen, maka pada dasarnya PT MKUA telah melakukan tindakan wanprestasi.

Dalam mengajukan permohonan PKPU ataupun kepailitan, konsep utang menjadi sesuatu yang sangat penting, karena tanpa adanya utang, tentunya permohonan PKPU ataupun kepailitan tidak akan bisa diperiksa. Konsep utang haruslah dapat diartikan dengan luas, sehingga utang tidak hanya didasarkan atas proses pengembalian sejumlah uang berdasarkan perjanjian utang piutang, tetapi juga berdasarkan perjanjian perjanjian lainnya, yang dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain, dengan kata lain bahwa dengan tidak melaksanakan kewajibannya atau karena kelalaiannya tidak melakukan kewajibannya maka orang tersebut mempunyai utang.

Pemahaman akan konsep utang tersebut merupakan penegasan yang dinyatakan dalam UU KPKPU Pasal 1 ayat (6), yang menjelaskan bahwa tidak melaksanakan kewajiban sama dengan utang, kewajiban tersebut dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam mata uang Indonesia ataupun yang lainnya, yang timbul secara langsung ataupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen dari suatu perjanjian atau undang undang yang wajib dipenuhi oleh debitor, dan dalam hal debitor tidak memenuhinya, maka memberikan hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.

Makna kata "dapat dinyatakan dalam sejumlah uang " mengartikan bahwa utang memiliki definisi yang sangat luas. Segala bentuk prestasi baik itu berupa kewajiban menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu, sepanjang dapat dinyatakan dengan sejumlah uang, maka hal itu merupakan utang.

Terkait makna konsep utang dalam arti luas juga dijelaskan oleh para ahli hukum dimana utang tidak hanya berupa uang, tetapi juga benda benda atau jasa jasa.(Winardi) Menurut setiawan bahwa utang seharusnya dimaknai dalam arti luas, baik dalam hal kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu yang timbul dari perjanjian utang piutang, ataupun dari perjanjian lainnya atau kontrak. (Sjahdeini, Remy, 2010).

Pitllo, Van Brekel, Rutten, Stein dan Boltelle menjelaskan bahwa melakukan

pembayaran sebagaimana diperjanjikan sama dengan melakukan kewajiban, tetapi pembayaran dimaksud tidak hanya dalam bentuk penyerahan sejumlah uang, tetapi termasuk juga dalam arti melakukan suatu pekerjaan atau memberikan suatu kenikmatan.(Satrio, 1993).

Terkait dengan PT MKUA tidak dapat melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan unit Apartemen sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian sewa, maka hal ini mengartikan bahwa PT MKUA telah melakukan tindakan wanprestasi (lalai), hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 17 Perjanjian sewa yang menyatakan bahwa kelalaian-kelalaian para pihak dalam perjanjian ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja sehingga teguran juru sita dan surat-surat lainnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak diperlukan lagi.

Utang menurut Sloan dan Zurcher adalah segala sesuatu yang terhutang, yang dapat dalam bentuk uang, benda benda atau jasa jasa. (Winardi) Terkait hal ini, Sloan dan Zurcher mendefinisikan utang dalam arti luas, tidak hanya dalam bentuk pengembalian sejumlah utang, tetapi tetapi tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan baik dalam bentuk barang ataupun jasa merupakan makna dari utang.

Sehubungan dengan perjanjian sewa yang telah disepakati merupakan perjanjian sewa yang sah dan mengikat bagi para pihak, dan tindakan PT MKUA yang tidak melasakankan isi perjanjian maka pada saat itu juga PT MKUA mempunyai utang kepada konsumen.

Oleh karena itu sehubungan dengan tidak adanya kepastian hukum kapan proses pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living diselesaikan, maka menurut hemat penulis, sangatlah tepat bila konsumen mengajukan permohonan PKPU yang didasarkan atas perjanjian sewa yang tidak dilaksanakan oleh PT MKUA.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian sebagaimana telah penulis jelaskan diatas, maka Perjanjian Sewa yang telah disepakati bersama antara PT MKUA dan konsumen merupakan perjanjian sewa yang mengikat dan memberikan konsekuensi hukum dalam hal salah satu pihak

tidak melaksanakan isi perjanjian. Kelalaian PT MKUA dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan merupakan suatu tindakan wanprestasi yang mana hal ini juga dinyatakan dalam Pasal 17 Perjanjian sewa. Sehubungan dengan PT MKUA telah melakukan tindakan wanprestasi maka hal ini mengartikan bahwa PT MKUA mempunyai utang. Oleh karena itu perjanjian sewa tersebut dapat dijadikan dasar dalam permohonan PKPU karena perjanjian sewa tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu;

- 1) Sepakat yang artinya bahwa PT MKUA dan Penyewa merupakan pihak-pihak yang cakap untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum
- 2) Cakap Membuat Perikatan yang artinya bahwa Objek yang diperjanjikan PT MKUA dan Penyewa telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1332 - 1334 KUHPerdara
- 3) Suatu hal Tertentu yang artinya bahwa Objek yang diperjanjikan PT MKUA dan Penyewa telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1332 - 1334 KUHPerdara
- 4) Sebab yang Halal yang artinya bahwa Perjanjian yang dibuat PT MKUA dan penyewa tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedudukan perjanjian sewa sangat kuat dalam upaya permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan demikian majelis hakim seharusnya mengabulkan gugatan pemohon.

#### **Daftar Pustaka**

Anisa, Siti. *Perlindungan Kepentingan Kreditor Dan Debitor Dalam Hukum*.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni1986, p. 6. *Hukum Kepailitan Memahami UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*. Pustaka Utama Grafiti, 2010.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Shubhan, Hadi, M. *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Pengadilan)*. Cetakan I, Kencana Prenada Media Group, 2008.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermasa, 1979.

Www.legalstudies71.blogspot.com. *Perjanjian Sewa Menyewa*.

<http://legalstudies71.blogspot.com/2015/10/perjanjian-sewa-menyewa.html>, Diakses tanggal 30 Jan. 2023.  
<https://heylaw.id/blog/trend-putusan-pkpu-dan-kepailitan>. Diakses tanggal 30 Januari 2023

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.