

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

Adolf Theodore B. Simanjuntak

adolf.ats09@gmail.com

Program Magister Ilmu Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta

Keywords:

*Lease agreement, PKPU and
Developer Company
Bankruptcy*

Abstract

The high of public interest in having a place to live in the form of an apartment is not only can be done by buying and selling, but also by renting. The concept of renting an apartment is very important due to not everyone can buy an apartment in cash or in installments. When introducing and marketing apartments to the public, there are many agreements between developers and consumers regarding the unit, type and price of the apartment to be rented out, even though the apartment is still in the development planning stage. In this study the authors took the example of the construction of the Bandung Tecnoplex Living Apartment which is planned to be carried out in 2016 and the handover will be carried out in June 2019. The agreement that occurred between the developer was carried out with the approval of the agreement on the lease deed approved by the notary in 2015. The passage of time until 2019, the construction process for the Bandung Tecnoplex Living Apartment has not been completed, even until 2022 the construction of the Bandung Tecnoplex Living Apartment has also not been completed. The answer from the developer who stated that he was experiencing financial crisis and was trying to find investors to continue the development, of course, can not provided legal compensation related to the completion of the apartment construction and the delivery of units that had been agreed based on the rental agreement deed. As stated by bankruptcy law experts, including Fred B.G. The result is that in relation to the actions of someone who does not do something, it results in that person being obliged to pay compensation, give something or not give something, then that is when the person has a debt. Therefore debt equals lust. The meaning of not carrying out obligations as debt is a concept of debt in a broad sense, this is in line with the meaning of debt in the broad sense adopted in the KPKPU Law. Related to this, apartment developers who do not carry out their obligations have debts to other parties and vice versa parties who have carried out their obligations have receivables from apartment developers who have not carried out their obligations. In this regard, in order to obtain legal certainty and justice regarding consumers who have made payments as promised, consumers as creditors apply for a PKPU through the Commercial Court at the Central Jakarta District Court. This research method is normative legal research with descriptive statute approach

Kata Kunci:

*Perjanjian sewa, PKPU dan
Kepailitan Perusahaan
Pengembang*

Abstrak

Tingginya minat masyarakat untuk memiliki tempat tinggal dalam bentuk apartemen tidak hanya dapat dilakukan dengan cara jual beli, tetapi semakin berkembang dengan cara sewa. Konsep sewa apartemen menjadi begitu sangat penting karena tidak semua orang dapat membeli apartemen dengan cara tunai ataupun dengan cara mencicil. Pada saat memperkenalkan dan memasarkan apartemen kepada masyarakat, banyak terjadi kesepakatan antara pengembang dan konsumen terkait unit, jenis dan harga atas apartemen yang akan disewakan, walaupun apartemen tersebut masih dalam tahap perencanaan pembangunan. Dalam penelitian ini penulis mengambil contoh pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living yang rencananya akan dilakukan tahun 2016 dan serah terima akan dilakukan pada bulan Juli tahun

2019. Kesepakatan yang terjadi antara pengembang dengan konsumen dilakukan dengan menandatangani akta perjanjian sewa yang dibuat dihadapan notaris pada tahun 2015. Berjalannya waktu sampai tahun 2019, proses pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living tidak kunjung selesai, bahkan sampai tahun 2022 keberadaan pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living tidak juga kunjung selesai. Jawaban dari pengembang yang menyatakan sedang kesulitan finansial dan sedang berusaha mencari investor untuk melanjutkan pembangunan tentunya memberikan ketidakpastian hukum terkait penyelesaian pembangunan apartemen dan penyerahan unit yang telah disepakati berdasarkan akta perjanjian sewa. Sebagaimana dinyatakan para ahli hukum kepailitan antara lain Fred B.G. Tumbuan bahwa terkait perbuatan seseorang yang tidak melakukan sesuatu, maka mengakibatkan orang tersebut mempunyai kewajiban membayar ganti rugi, memberikan sesuatu atau tidak memberikan sesuatu, maka pada saat itulah orang tersebut mempunyai utang. Oleh karena itu utang sama dengan prestasi. Pemaknaan tidak melakukan kewajiban sebagai utang merupakan konsep utang dalam arti luas, hal ini sejalan dengan makna utang dalam arti luas yang dianut dalam UU KPKPU. Terkait hal tersebut, maka pihak pengembang apartemen yang tidak melaksanakan kewajibannya mempunyai utang kepada pihak lainnya dan sebaliknya pihak yang telah melaksanakan kewajibannya mempunyai piutang kepada pihak pengembang apartemen yang tidak melaksanakan kewajibannya. Sehubungan dengan itu, maka untuk mendapatkan kepastian hukum dan keadilan terkait konsumen yang telah melakukan pembayaran sebagaimana di perjanjian, maka konsumen selaku kreditor mengajukan permohonan PKPU melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang undangan dan bersifat deskriptif.

*Corresponding Author: Adolf Theodore B. Simanjuntak
Email: adolf.ats09@gmail.com*



PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dalam bentuk apartemen dalam kurun waktu beberapa tahun ini begitu sangat diminati khususnya oleh masyarakat perkotaan (Rahayu, 2021).

Upaya untuk memiliki apartemen sebagai tempat tinggal tidak hanya dilakukan dengan cara jual beli tetapi semakin berkembang dengan cara sewa pakai.

Keinginan menyewa tempat tinggal dalam bentuk apartemen menjadi begitu sangat penting karena tidak semua orang dapat membeli rumah atau apartemen dalam bentuk tunai ataupun mencicil (Khoiruddin, 2013).

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 (Haekal et al., 2017). 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.

Pada tahun 2015, konsumen terkarik terkait Perencanaan pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living yang rencananya akan selesai dibangun pada tahun 2019 (Rahmawati, 2018). Melalui pengenalan dan pemasaran pada tahun 2015, banyak terjadi kesepakatan antara pengembang apartemen dengan konsumen. Kesepakatan ini ditindak lanjuti dengan dilakukannya pemesanan oleh konsumen terkait jenis, type dan luas dari unit apartemen yang akan di pilih konsumen. Setelah melakukan pembayaran uang dimuka, maka pengembang dan konsumen akan menuangkan kesepakatan tersebut dalam bentuk perjanjian sewa yang di buat dihadapan notaris PPAT.

Terjadinya kesepakatan terhadap perjanjian sewa antara pengembang apartemen dan konsumen menunjukkan bahwa antara pengembang apartemen dan konsumen telah terjadi persetujuan untuk melakukan dan tidak melakukan sesuatu sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1233 KUHPerduta dan Pasal 1313 KUHPerduta.

Perjanjian sewa yang telah disepakati para pihak tersebut merupakan bentuk kebebasan berkontrak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain bahwa hukum memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian atau kontrak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta.

Namun untuk dapat memastikan bahwa perjanjian sewa yang telah disepakati para pihak didasarkan atas itikad baik, tanpa ada unsur penipuan atau paksaan maka perjanjian sewa tersebut haruslah memenuhi syarat subjek dan syarat objek sebaagaimana dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerduta.

Terkait perjanjian sewa yang telah disepakati antara pengembang apartemen dengan konsumen telah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang undangan, maka perjanjian sewa tersebut haruslah ditaati oleh masing masing pihak karena perjanjian tersebut berlaku layaknya undang undang bagi kedua belah pihak.

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. Tindakan tindakan untuk mendapatkan kepastian hukum terkait unit apartemen yang diperjanjikan dilakukan oleh konsumen kepada PT MKUA. Namun konsumen tidak mendapatkan kepastian hukum kapan unit apartemen akan dapat diselesaikan sehingga dapat dilakukan penyerahan unit apartemen sebagaimana diperjanjikan.

Sampai dengan tahun 2022, konsumen tidak juga mendapatkan kepastian kapan pembangun Apartemen Bandung Tecnoplex Living akan terselesaikan, sehubungan dengan konsumen telah melakukan kewajibannya yaitu membayar lunas atas unit apartemen yang diperjanajikan dan dalam upaya untuk mendapaatkan kepastian hukum terkait penyerahan unit aprtemen, maka konsumen melalui kuasa hukumnya melayangkan somasi kepada PT MKUA terkait penyerahan unit sebagaimana yang diperjanjikan.

PT MKUA dalam jawabanya mengakui bahwa konsumen telah melakukan pembayaran lunas sebagaimana surat tanda lunas yang telah dikeluarkan PT MKUA kepada konsumen, tetapi PT MKUA menjelaskan bahwa PT MKUA tidak dapat menyelesaikan proses pembangunnn kaarena sedang dalam kesulitan finansial dan untuk itu PT MKUA akan berusaha mencari investor untuk melakukan penyelesaian proses pembangunan Apartemen Bandung Tecnoplex Living.

Menurut para ahli bahwa ketidakmampuan salah satu pihak dalam menjalankan kewajiban atas apa yang telah disepakati bersama, maka pada saat itu pihak yang tidak melaksanakan

kewajibannya mempunyai utang, pendapat itu juga diungkapkan ahli hukum kepailitan Fred B.G. Tumbuan yang menyatakan bahwa terkait perbuatan seseorang yang tidak melakukan sesuatu, maka mengakibatkan orang tersebut mempunyai kewajiban membayar ganti rugi, memberikan sesuatu atau tidak memberikan sesuatu, maka pada saat itulah orang tersebut mempunyai utang. Oleh karena itu utang sama dengan prestasi. (Hadi Subhan, 2008).

Sehubungan dengan tidak adanya kepastian kapan penyerahan unit apartemen sebagaimana diperjanjikan akan dapat dilakukan, maka konsumen mengajukan permohonan PKPU kepada PT MKUA melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Namun upaya untuk mendapatkan keadilan dari lembaga peradilan tersebut tidak tercapai sehubungan dengan ditolaknya Permohonan PKPU yang diajukan oleh konsumen dengan pertimbangan hukum bahwa Pemohon PKPU bukanlah Kreditor dan masih harus dibuktikan lebih lanjut apakah keterlambatan penyerahan unit apartemen tersebut sebagai perbuatan wanprestasi, dan pertimbangan hukum lebih lanjut yang menyatakan bila PT. Multi Karya Utama Abadi PKPU yang kemungkinan akan bisa pailit, maka akan melibatkan banyak konsumen sehingga pengurusan dan pemberesannya menjadi tidak sederhana.

Putusan Majelis Hakim yang menolak permohonan PKPU yang dilakukan oleh penyewa, menurut hemat penulis sangat penting untuk dikaji dan dianalisa berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang undangan yang ada. Oleh karena itu penulis sangat tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dengan judul:

“KEDUDUKAN PERJANJIAN SEWA DALAM UPAYA PERMOHONAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG” (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 208/PDT.SUS-PKPU/2022/PN.NIAGA.JKT.PST

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 PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN SEWA DALAM UPAYA PERMOHONAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 208/PDT.SUS-PKPU/2022/PN. NIAGA. Jkt. Pst).

1. Perjanjian Sewa Apatemen Bandung Tecnoplex Living

Kata perjanjian dan kata perikatan merupakan istilah istilah yang sudah dikenal dalam KUHPerduta untuk menggambarkan tercapainya suatu kesepakatan antara pihak yang telah saling mengikatkan diri satu sama lain.

Sebagaimana dijelaskan Pasal 1313 KUHPerduta dan Pasal 1234 KUHPerduta 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.

Subakti 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.(Subekti, 1990).

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 KUHPerdara. 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 tidakpastian 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 atautkah perbuatan melawan hukum.

Penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dengan alasan hukum;

a. 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 KUPerdara 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) KUHPerdara.

Perjanjian sewa yang disepakati berisikan hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana dimaksud Pasal 1550 dan Pasal 1560 KUHPerdara yang antara lain sebagai berikut;

Kewajiban Pihak PT MKUA;

- 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.
- PT MKUA berhak menerima pembayaran uang sewa sebesar Rp. 265.100.000 termasuk PPN sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 dalam Perjanjian Sewa.
- PT MKUA berhak menerima pembayaran uang sewa sebesar Rp. 265.100.000 termasuk PPN sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 dalam Perjanjian Sewa.
- PT MKUA akan dikenakan denda bila terjadi keterlambatan penyerahan unit apartemen sebesar 1 %0 (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;

- 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.
- Penyewa wajib membayar uang sewa seharga Rp 265.100.000 termasuk PPN.
- 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 Pasa 6 ayat (2) Perjanjian Sewa.
- 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 KUHPerdata 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 KUHperdata 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 KUHPerdata.

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 KUHPdata antara lain;

- Barang dapat diperdagangkan
- Objek perjanjian harus terang, jelas dan dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian.
- 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 KUHPdata secara tegas menyatakan bahwa;

- Tidak bertentangan dengan Undang Undang;
- Tidak bertentangan dengan kesusilaan
- 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 KUHPdata.

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 KUHPdata - 1600 KUHPdata yang antara lain, yaitu;

- Perjanjian yang dibuat PT MKUA dengan penyewa merupakan perjanjian sewa menyewa atas unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living
- PT MKUA dan penyewa mengikatkan diri dalam Perjanjian sewa
- 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.

b. Tidak Melaksanakan Kewajiban dalam Perjanjian sama dengan utang

Perjanjian sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1313 KUHPdata 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.(Harahap, 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. (Shubhan, 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. (Shubhan, 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, Remy, 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 kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontingen, 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 dengan denda kepada penyewa.

c. 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;

- tidak melakukan sesuatu yang seharusnya disanggupinya.
- melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai
- melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian (Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 45)

Sedangkan menurut Syamsudin Meliala bahwa wanprestasi dapat diartikan berupa (Meliala, Syamsudin, Qirom, 2010);

- tidak terpenuhinya prestasi sama sekali;
- prestasi yang dilakukan tidak tepat waktu;
- 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 perbuatan wanprestasi.

d. Konsumen Merupakan Kreditor

Pada dasarnya setiap transaksi menggunakan termonologi. Sebagaimana dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesai termonologi adalah pengistilahan. Terminologi dalam aktivitas bisnis pada umumnya dipergunakan untuk menunjukkan ativitas 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 Apartemend 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 Apartemend 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) UU KPKPU bahwa utang adalah kewajiban yang dapat dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesai 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 UU KPKPU 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, 1993).

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 pretasi (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, 2008).

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 di jelaskan 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

2. Perjanjian Sewa Apartemen Bandung Tecnoplex Living sebagai dasar Permohonan PKPU

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, antara lain yaitu;

- 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.
- Perjanjian sewa yang telah dibuat dan disepakati antara PT MKUA dengan penyewa berlaku sebagai undang undang bagi para pihak sebagaimana dijelaskan Pasal 1338 KUHPerdara.
- 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 kontingen 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, 1980) 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).

Pitlio, 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, 1980) 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 melaksanakan 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, bahwa dengan telah terpenuhinya persyaratan perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal

1550 – 1560 KUHPerdata, maka perjanjian sewa yang telah disepakati antara PT MKUA dengan konsumen merupakan perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak. Ketidakmampuan salah satu pihak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan akan memberikan konsekuensi hukum kepada pihak yang tidak dapat melaksanakan isi dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Tindakan PT MKUA yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam Perjanjian Sewa merupakan tindakan ingkar janji atau wanprestasi, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 17 Perjanjian sewa yang telah disepakati kedua belah pihak. Pemaknaan utang yang dinyatakan oleh Sloan dan Zurcher sejalan dengan makna yang ditegaskan dalam UUKPKPU, yang menjelaskan bahwa utang haruslah diterjemahkan dalam arti luas, artinya bahwa utang tidak hanya dalam bentuk pengembalian sejumlah uang, tetapi tidak melakukan apa yang diperjanjikan baik dalam bentuk barang ataupun jasa merupakan makna dari utang. Oleh karena itu, kelalaian PT MKUA dalam menjalankan isi dari perjanjian sebagaimana telah disepakati bersama, menyebabkan PT MKUA mempunyai utang. Sehubungan dengan hal tersebut, maka layak dan berdasar hukum bagi konsumen untuk mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepada PT MKUA melalui Pengadilan Niaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, S. (2008). *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia* (Cetakan I). Total Media.
- Hadi Subhan, M. (2008). *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Haekal, A., Suharto, R., & Silviana, A. (2017). Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang (Objek Kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City). *Diponegoro Law Journal*, 6(2), 1–18.
- Harahap, Yahya, M. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni. Alumni.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Cet. II). Alumni.
- Hartono, Soemantri, S. (1993). *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. Fakultas Hukum UGM.
- Khoiruddin, M. (2013). *Trik Membeli Rumah & Apartemen untuk Hunian & Investasi*. Gramedia Pustaka Utama.
- Meliala, Syamsudin, Qirom, A. (2010). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty.
- Rahayu, S. R. (2021). *Pembiasaan Industri Kretek dalam Novel Gadis Kretek Karya Ratih Kumala serta Implikasinya terhadap Pembelajaran Bahasa dan Sastra di SMA*. FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Rahmawati, A. (2018). Hukum apartemen dalam prakteknya di Indonesia. *Justitia et Pax*, 34(1).
- Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang* (Bagian Per). Citra Aditya Bakti.
- Shubhan, Hadi, M. (2008). *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan)* (Cet. I). Kencana Prenada Media Group.
- Sjahdeini, Remy, S. (2010). *Hukum Kepailitan Memahami UU No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*. Pustaka Utama Grafiti.
- Subekti, R. (1979a). *Hukum Perjanjian* (Cetakan VI). PT Intermasa.
- Subekti, R. (1979b). *Hukum Perjanjian* (Cetakan VI). PT Intermasa.
- Subekti, R. (1990). *Hukum Perjanjian* (Cetakan ke-XII). PT Intermasa.
- Winardi. (1980). *Kamus Ekonomi Inggris-Indonesia*. Alumni.