

Kedudukan Perjanjian Sewa Dalam Upaya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

**Monica Sri Astuti Agustina¹, Muhammad Rama Sanjaya^{2*}, Aulia Rahman
Hakim³**

¹²³Hukum, Fakultas Hukum Universitas Tulungagung
Email Correspondensi: sanjayaoppa99@gmail.com

Abstrak: Semakin banyak orang mencari untuk menyewa bukannya membeli apartemen, mencerminkan keinginan luas untuk jenis perumahan ini. Ide sewa apartemen telah menjadi semakin penting karena tidak semua orang memiliki sarana keuangan untuk membeli rumah secara langsung. Bahkan ketika apartemen masih dalam tahap perencanaan konstruksi, pengembang dan konsumen menandatangani banyak kesepakatan mengenai jenis unit, harga, dan kampanye pemasaran untuk apartemen. Studi ini menggunakan Bandung Tecnoplex Living Apartment sebagai contoh proyek dengan tanggal akhir 2016 dan tanggal penerimaan Juli 2019. Pada tahun 2015, seorang notaris menyaksikan pengembang dan konsumen menandatangani perjanjian sewa, memformalisasi kesepakatan mereka. Pembangunan Apartemen Tecnoplex Bandung telah berlanjut tanpa batas waktu; tidak akan selesai sampai 2019, dan tidak selesai sampai 2022. Jelas bahwa tanggapan pengembang - bahwa dia memiliki masalah keuangan dan mencoba menemukan investor sehingga dia bisa menyelesaikan pembangunan apartemen menciptakan ketidakpastian hukum tentang penyelesaian konstruksi dan penyerahan unit, seperti yang disepakati dalam perjanjian sewa. Menurut pengacara kebangkrutan seperti Fred B.G. Tumbuan, ketika seseorang tidak melakukan apa-apa, itu menempatkan mereka ke dalam kewajiban hukum untuk membayar kerusakan, memberikan sesuatu, atau tidak melakukan apapun sama sekali; ini dikenal sebagai berada dalam utang. Oleh karena itu, memiliki hutang adalah sama dengan telah mencapai. Ini mengikuti huruf hukum ketika datang ke definisi utang. Dalam hal ini, pengembang apartemen yang gagal memenuhi tanggung jawabnya bertanggung jawab kepada pihak yang melakukannya, dan pihak yang melakukan tugasnya berhutang uang oleh pihak yang tidak. Dalam hal ini, konsumen, dalam kapasitasnya sebagai pemberi pinjaman, mengajukan permohonan KPKPU kepada Pengadilan Pusat Negara Jakarta melalui Pengadilan Perdagangan untuk mencari keadilan dan kejelasan hukum sehubungan dengan konsumen yang tidak mematuhi kewajiban pembayaran dalam janji. Studi ini adalah penelitian hukum normatif deskriptif yang mengambil pendekatan mengundang ke hukum.

Kata Kunci: Perjanjian sewa, PKPU dan Kepailitan Perusahaan Pengembang

Abstract: *An increasing number of people are looking to rent rather than buy apartments, reflecting the widespread desire for this type of housing. The idea of apartment renting has grown increasingly important due to the fact that not everyone has the financial means to purchase a home outright. Even while the apartment was still in the planning stages of construction, developers and consumers entered into numerous agreements regarding the unit type, price, and marketing campaign for the apartments. This study uses the Bandung Tecnoplex Living Apartment as an example of a project with a 2016 completion date and a July 2019 acceptance date. In 2015, a notary public witnessed the developer and consumer sign a lease agreement, formalizing their agreement. Building on the Bandung Tecnoplex Living Apartment has continued indefinitely; it will not be finished until 2019, and it will not be finished until 2022. It is clear that the developer's response—that he was having financial problems and was trying to find investors so that he could finish building the apartment—created legal uncertainty about the completion of the construction and the surrender of the unit, as agreed upon in the lease agreement. According to bankruptcy attorneys like Fred B.G. Tumbuan, when someone does nothing, it sets them up for a legal obligation to pay damages, give something, or do nothing at all; this is known as being in debt. Hence, having debt is the same as having achieved. This follows the letter of the law when it comes to the definition of debt. Regarding this, the apartment developer who failed to fulfill their responsibilities is liable to the party that did, and the party that did fulfill its responsibilities is owed money by the party that did not. Regarding this matter, the consumer, in their capacity as a creditor, applies to the Central Jakarta State Court through the Trade Court for a CPPU in order to seek justice and legal clarity regarding consumers who have failed to comply with payment obligations in the promise. The study is descriptive normative legal research that takes an invitational approach to the law.*

Keywords: *Lease agreement, PKPU and Developer Company Bankruptcy*

Article history: Received: 29-07-2024, Revised: 31-07-2024, Accepted: 31-07-2024

PENDAHULUAN

Orang-orang, terutama mereka yang tinggal di kota, telah secara aktif mencari perumahan apartemen dalam beberapa tahun terakhir. (Rahayu, 2021). Ada berbagai metode untuk memperoleh apartemen, termasuk membeli dan menjual, tetapi sewa dengan cepat menjadi yang paling populer. Tidak semua orang mampu membeli rumah atau apartemen secara

langsung, sehingga keinginan untuk menyewa satu telah menjadi semakin penting. (Khoiruddin, 2013).

Karena ada kebutuhan pasar yang jelas untuk apartemen, pengembang berada dalam kondisi persaingan konstan untuk menarik pembeli dengan menyediakan fasilitas yang lebih baik dengan harga yang lebih menarik. Ini semua dalam upaya untuk memanfaatkan permintaan tinggi untuk kehidupan apartemen.

Pemasaran proyek bangunan apartemen adalah langkah pertama yang umum bagi pengembang yang berniat membangun struktur seperti itu di komunitas tertentu. "Haekal et al., 2017" menyatakan. Pengembang dan konsumen telah mencapai banyak kesepakatan mengenai unit apartemen yang akan disewa, meskipun apartemen masih dalam tahap perencanaan pembangunan. Ketidakmampuan pengembang untuk memenuhi janjinya kepada konsumen untuk menyerahkan unit apartemen seperti yang dijanjikan menimbulkan risiko yang signifikan bagi konsumen berdasarkan perjanjian.

Konsumen menghadapi tuntutan pada tahun 2015 terkait dengan Perencanaan dan Konstruksi Apartemen Hidup Bandung Tecnoplex, yang dijadwalkan akan selesai pada tahun 2019. Menurut Rahmawati, (2018). Banyak transaksi terjadi antara pengembang apartemen dan konsumen selama pengenalan dan pemasaran 2015. Reservasi yang dibuat oleh konsumen sehubungan dengan jenis, jenis, dan ukuran unit apartemen yang akan dipilih oleh konsumen akan memproses perjanjian ini. Setelah pembayaran prabayar, pengembang dan konsumen akan mengformalisasi kesepakatan mereka dengan menandatangani perjanjian sewa di depan notaris PPAT.

Menurut Pasal 1233 dan 1313 dari KUHPPerdata, masing-masing, keberadaan perjanjian mengenai perjanjian sewa antara pengembang apartemen dan konsumen menunjukkan keberadaan kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Pasal 1338 ayat 1 KUHPPerdata

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian atau kontrak selama sesuai dengan hukum. Dalam hal ini, perjanjian sewa pihak sesuai dengan bill tersebut.

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 sebagaimana 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 sewatersebut haruslah ditaati oleh masing masing pihak karena perjanjian tersebut berlaku layaknya undang undang bagi kedua belah pihak.

Penulis studi ini mengajukan kasus terkait PT Multi Karya Utama Abadi (selanjutnya disebut dengan PT MKUA), pengembang apartemen, dan kegagalan mereka untuk memenuhi kewajiban tertentu. Kesepakatan sewa antara PT MKUA dan Bandung Tecnoplex Living Apartment mendefinisikan tanggal penyelesaian bangunan pada 2019, yang berarti konsumen akan dapat menerima unit mereka pada bulan Juli 2019.

Ketika kita mendekati akhir tahun, menjadi jelas bahwa Bandung Tecnoplex Living Apartment masih belum selesai. Konsumen telah berjanji untuk mengambil tindakan hukum terhadap PT MKUA untuk mengamankan unit apartemen. Namun, pembeli masih tidak memiliki jaminan hukum yang mereka butuhkan untuk mengetahui kapan mereka dapat mengatur unit dan mengembalikan apartemen seperti yang dijanjikan.

Konsumen telah memenuhi kewajiban mereka untuk membayar biaya untuk unit yang dianugerahi Bangunan Builder Bandung Tecnoplex Living dan sekarang sedang mencari keyakinan hukum sehubungan dengan penyerahan unit hak. Untuk tujuan ini, mereka telah menyerahkan ringkasan kepada MKUA PT mengenai pengiriman unit yang dijanjikan pada tahun 2022, namun mereka masih belum yakin kapan proyek tersebut akan selesai.

Sebagai tanggapan, MKUA mengkonfirmasi bahwa konsumen telah membayar tanda pembayaran yang dikeluarkan MKUA. Namun, MKUA menjelaskan bahwa, karena kesulitan keuangan, tidak dapat menyelesaikan pembangunan properti dan akan mencari investor untuk menyelesaikan konstruksi Apartemen Bandung Tecnoplex Living.

Jika salah satu pihak tidak hidup sampai akhir kesepakatan, maka akan timbul utang. Pengacara insolvensi Fred B.G. Tumbuan berbagi pandangan ini, mengatakan bahwa ketika seseorang tidak melakukan apa-apa, itu dapat menyebabkan kewajiban untuk membayar kerusakan, memberikan sesuatu, atau tidak melakukan apapun sama sekali, dan itulah ketika itu menjadi utang. Oleh karena itu, memiliki hutang adalah sama dengan telah mencapai. (Hadi Subhan, 2008).

Pembeli menghubungi MKUA PT melalui Pengadilan Perdagangan Mahkamah Negara Jakarta Pusat untuk mengajukan permohonan PKPU karena ketidakpastian di sekitar pengiriman unit apartemen yang dijanjikan. Terlepas dari upaya konsumen, sistem pengadilan sejauh ini telah menolak permohonan PKPU mereka dengan alasan bahwa mereka bukan kreditur dan harus memberikan bukti tambahan untuk menetapkan bahwa penyerahan unit apartemen yang terlambat merupakan kelalaian. Sebagai catatan hukum tambahan, jika PT. Multi Eternal Main Works PKPU akan menjadi pailit, itu akan melibatkan banyak konsumen, membuat pengungkapan dan manajemen sulit.

Sangat penting untuk meninjau dan menganalisis keputusan hakim untuk menolak aplikasi PKPU penyewa dengan mempertimbangkan aturan dan peraturan undang-undang undangan saat ini, menurut pendapat penulis bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa dalam upaya permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang dalam perkara tersebut.

METODE

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen melalui lensa penelitian normatif hukum atau penelitian perpustakaan. Data primer yang digunakan oleh perpustakaan ini berasal dari undang-undang dan peraturan menteri; data sekunder berasal dari sumber-sumber seperti keputusan pengadilan, teori hukum, buku, jurnal, pekerjaan tertulis, dan pendapat ahli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Sewa Apartemen Bandung Tecnoplex Living

Mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang saling mengikat diri disebut dalam Perjanjian sebagai perjanjian atau aliansi. Perjanjian adalah tindakan yang mengikat secara hukum di mana salah satu pihak berkomitmen kepada pihak lain atau pihak lain untuk melakukan, menahan diri dari melakukan, atau memberikan sesuatu, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1313 Pakta dan Pasal 1234 Konvensi. Dalam perjanjian, satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu, pihak lain memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak pertama, dan pihak ketiga berkewajiban untuk mematuhi janji itu. (Subekti, 1990).

Setiap perjanjian yang kemudian diformalkan menjadi perjanjian dapat dianggap sebagai kontrak yang sah oleh setiap pihak selama pihak-pihak memiliki keyakinan dalam penciptaan dan pelaksanaan perjanjian, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1338 dari Perjanjian. Oleh karena itu, diharapkan bahwa setiap pihak akan memenuhi kewajiban dan hak-haknya sesuai.

Perjanjian sewa antara PT Multi Karya Utama Abadi (selanjutnya disebut dengan PT MKUA), pengembang apartemen, dan konsumen adalah kontrak yang mengikat secara hukum yang menjanjikan kepada konsumen satu unit barang tertentu untuk disewa untuk jangka waktu tertentu sebagai imbalan atas jumlah uang yang disepakati bersama.

Namun, waktu berlalu dan MKUA gagal memenuhi janjinya kepada konsumen untuk menyerahkan unit apartemen seperti yang dijanjikan pada Juli 2019. Bahkan sampai Juli 2022, MKUA masih belum bisa mengkonfirmasi kapan pembangunan apartemen Bandung Tecnoplex Living akan selesai. Melihat ketidakpastian ini dan dalam pencarian keadilan.

Pembeli menggunakan Mahkamah Perdagangan di Mahkamah Negara Pusat Jakarta untuk mengajukan permohonan PKPU dengan MKUA P.T. berdasarkan perjanjian sewa. Pencarian keadilan tampaknya telah terhenti karena Pengadilan Perdagangan menolak aplikasi PCU. Penolakan ini didasarkan pada fakta bahwa pemohon PCU belum dapat dinyatakan sebagai kreditur, dan harus ada bukti bahwa penundaan penyerahan unit itu baik ilegal atau kelalaian. Untuk alasan hukum, penulis menolak analisis hukum Pengadilan:

a. Perjanjian Sewa Sah dan Mengikat

Hukum pihak yang membuat perjanjian yang mengikat secara hukum mengatur perjanjian tersebut. Secara keseluruhan, "semua" berarti setiap kesepakatan, "legal" berarti bahwa itu memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 dari Pakta, dan "berperilaku sebagai hukum" bermakna bahwa perjanjian yang disepakati secara bersama-sama mengikat pihak yang sama seperti undang-undang. Sesuai dengan deskripsi Konvensi tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Pasal 1266 dan Pasal 1314 ayat (3), perjanjian yang telah disepakati atau diizinkan oleh Kementerian Keuangan dan penyewa dianggap sebagai kesepakatan bersama.

Berikut adalah beberapa hak dan kewajiban pihak-pihak seperti yang dijelaskan dalam perjanjian sewa, yang disebutkan dalam Pasal 1550 dan 1560 KUHPerdata:

Tanggung jawab masing-masing pihak;

- Seperti yang ditentukan dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa, PT MKUA akan menyerahkan satu unit Apartemen Tinggal Bandung Tecnoplex

Alyssum, yang terletak di lantai 6 dengan Unit Nomor 0608, dan dengan luas sekitar 24,1 meter persegi, di Menara Ebony.

- Seperti yang ditentukan dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa, MKUA berhak menerima pembayaran sewa sebesar Rp 265.100.000 termasuk pajak.
- Seperti yang ditentukan dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa, MKUA berhak menerima pembayaran sewa sebesar Rp 265.100.000 termasuk pajak.
- Jika unit apartemen tidak ditransfer sampai batas waktu, MKUA akan dikenakan denda 1% (satu izin) untuk setiap hari yang uangnya tidak ditransfer, hingga maksimal enam bulan setelah batas waktu tersebut, ditambah pengembalian 100% berdasarkan harga yang dinyatakan dalam surat pemesanan, seperti yang ditentukan dalam Pasal 6 (3) Perjanjian Sewa.
- Kewajiban terhadap konsumen.
- Penyewa memiliki hak atas satu unit apartemen Bandung Tecnoplex Living Apartment, tipe Alyssum, di lantai enam Menara Ebony, unit nomor 0608, dengan luas sekitar 24,1 meter persegi.
- Penyewa wajib membayar sewa sebesar Rp 265.100.000, yang termasuk pajak.
- Menurut Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Sewa, penyewa berhak menggunakan unit sewa selama 30 tahun mulai dari tanggal ia menandatangani pengumuman penyerahan unit, yang paling lambat pada bulan Juli 2019.
- Jika penyewa tidak menerima unit apartemen dalam waktu enam bulan setelah tanggal kedaluwarsa, MKUA akan denda mereka 1% (satu izin) dari total uang yang mereka terima. Selain itu, penyewa akan menerima pengembalian 100% dari uangnya berdasarkan harga yang tercantum dalam surat pemesanan, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 (3) Perjanjian Sewa.

Mengingat persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian sewa antara MKUA dan penyewa memenuhi definisi perjanjian kualifikasi, yaitu;

1. Sepakat

Dimulai dengan penawaran yang mewakili pernyataan niat dari pihak masing-masing, MKUA dan penyewa menandatangani perjanjian sewa untuk unit Apartemen Palembang Tecnoplex. Perjanjian yang mengikat secara hukum antara pemilik properti dan penyewa menunjukkan bahwa pihak-pihak telah mencapai kesepakatan bersama atau bahwa masing-masing pihak telah menyatakan niat mereka untuk terikat secara legal oleh syarat-syarat sewa. Sekarang bahwa kedua belah pihak telah memberikan tanda persetujuan mereka untuk kesepakatan, itu dapat dianggap final, dan mereka berdua berkewajiban untuk melakukan akhir dari perjanjian.

2. Cakap Dalam Membuat Perikatan

Kompetensi seseorang atau entitas dalam bidang ini didefinisikan oleh kemampuan mereka untuk melakukan tindakan hukum atau oleh kekuatan mereka untuk melakukannya. Perbuatan yang sah akan mengakibatkan terjadinya hasil yang sah. Dengan "kompeten", seperti yang digunakan dalam Pasal 1329 KUHPerdara, kita mengerti bahwa seseorang benar-benar mampu bertindak kompeten dalam membuat kesepakatan; Namun, tidak semua orang dapat dikatakan kompeten tentang hal ini.

Akibatnya, kemampuan untuk berperilaku sesuai dengan hukum adalah karakteristik yang dimiliki semua orang dewasa. Karena mereka termasuk dalam kategori orang dewasa, tidak ada pihak yang dilarang atau diizinkan untuk menandatangani perjanjian sewa; dengan demikian, MKUA dan penyewa dianggap sebagai pihak dalam perjanjian berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara.

3. Suatu Hal Tertentu

Agar setiap pihak memahami tanggung jawab dan hak-haknya, tujuan yang dinyatakan dalam perjanjian harus eksplisit dan dapat diukur. Apa pun yang berkaitan dengan tujuan ini dianggap sesuatu yang pasti. Tujuan dari perjanjian sewa antara MKUA dan penyewa telah terpenuhi sesuai dengan KUHPerdara pasal 1332-1344, antara lain:

- Hal ini memungkinkan perdagangan barang.
- Tujuan perjanjian harus jelas, ditentukan dengan baik, dan dapat diukur; jumlah yang tepat dapat ditentukan nanti.
- Ini adalah bahan yang akan tetap sampai ke hari berikutnya.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Menurut subjek, bagian yang paling penting dari setiap kesepakatan adalah isi. Misalnya, dalam kontrak penjualan, kedua belah pihak ingin menghasilkan keuntungan, tetapi dalam perjanjian sewa, satu pihak ingin penyewa untuk bersenang-senang sementara pihak lain ingin mengumpulkan sewa. (Subekti, 1979)

Pasal 1337 dari KUHPerdara menyatakan secara eksplisit bahwa untuk mengatasi atau mengendalikan kesepakatan semacam itu, doktrin yang berkaitan dengan jubah ini harus dipertimbangkan dengan memperhatikan fakta bahwa kebebasan kontrak tidak dapat didasarkan hanya pada janji, karena ini dapat menyebabkan kerusakan bagi pihak lain, bahwa;

- Tidak bertentangan dengan Undang Undang;
- Tidak bertentangan dengan kesusilaan
- Tidak bertentangan dengan ketertiban umum

Oleh karena itu, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1335 Perjanjian, kesepakatan yang dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum atau menipu tidak memiliki validitas hukum.

Pemenuhan keempat syarat ini merupakan suatu keharusan dalam membuat suatu perjanjian, Perjanjian yang tidak tunduk pada persyaratan subjektif mungkin tidak sah, tetapi mereka akan tetap mengikat para

pihak kecuali pengadilan mengajukan pembatalan (Subekti, 1979). Di sisi lain, jika kesepakatan tidak memenuhi kondisi objektif, maka pengaturan yang dibuat saja akan dianggap tidak sah dan tidak sah.

Tidak hanya MKUA dan penyewa memenuhi persyaratan untuk perjanjian yang valid, tetapi sewa itu sendiri memenuhi unsur-unsur sewa seperti yang diuraikan dalam Pasal 1548-1600 KUHPerdara, antara lain, yang meliputi:

- Perjanjian yang dibuat PT MKUA dengan Penyewa merupakan perjanjian sewa menyewa atas unit Apartemen Bandung Tecnoplex Living
- PT MKUA dan penyewa mengikat diri dalam Perjanjian sewa
- Jangka waktu sewa selama 30 tahun

Setelah memenuhi persyaratan untuk menandatangani kesepakatan dan elemen-elemen dari sewa, Perusahaan dan Penyewa telah menyepakati perjanjian sewa yang mengikat secara hukum yang dapat dilaksanakan sebagai masalah undang-undang bagi kedua belah pihak.

b. Tidak Melaksanakan Kewajiban dalam Perjanjian sama dengan utang

Satu atau lebih pihak dapat mengikat diri secara hukum dengan pihak lain atau dengan beberapa pihak dengan menandatangani perjanjian, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Setiap pihak dalam perjanjian telah berjanji untuk mempertahankan ketentuan perjanjian ini dengan melakukan kewajiban dan melaksanakan hak-hak yang ditentukan di dalamnya sejauh pihak-pihak telah mencapai kesepakatan bersama. Menurut Yahya Harahap, tujuan dari sebuah kesepakatan adalah untuk membangun hubungan yang mengikat secara hukum antara setidaknya dua orang dalam hal hukum properti, di mana satu pihak diberikan hak dan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakannya. (Harahap, Yahya, 1986).

Hubungan yang mengikat secara hukum hanya dapat terbentuk ketika semua pihak yang terlibat telah saling menyetujui syarat-syarat perjanjian, yang mencakup hak dan tanggung jawab masing-masing. Untuk memastikan bahwa dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban mereka sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian, Setelah itu, pihak harus mengambil tindakan menanggapi pihak yang telah menggunakan haknya.

Ada kewajiban untuk melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu atau memberikan sesuatu dalam setiap kesepakatan, kata Kartini. Untuk menguraikan kembali, seorang individu bertanggung jawab atas kerugian jika ia atau dia tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan syarat-syarat dari kesepakatan yang dicapai antara para pihak.

Fred B. G. Tumbuan memperjelas lebih lanjut dengan mengatakan bahwa jika seseorang berkewajiban membayar kerugian karena gagal melakukan, memberikan, atau memberikan sesuatu, maka mereka sudah membayar kembali hutang. Hadi dan Shubhan (2008). Seperti yang ditunjukkan oleh Jerry Hoff, dalam hukum sipil, "hutang" berarti "kewajiban," dan keduanya dapat berasal dari kontrak atau undang-undang. (Shubhan, Hadi, 2008).

Sebagai alasan utama untuk mengajukan permohonan untuk Pailit atau PKPU di bawah hukum insolvensi, hutang harus dipahami secara luas untuk mencakup tidak hanya pembayaran jumlah tertentu yang harus dibayar berdasarkan perjanjian hutang di mana debitur telah menerima jumlah uang tertentu dari kreditornya, tetapi juga setiap kewajiban yang mungkin timbul sebagai akibat dari perjanjian ini. (Sjahdeini, Remy, 2010). Kegagalan untuk memenuhi kewajiban dianggap sebagai hutang menurut legalists. Pandangan ini mencakup prinsip hutang dalam arti yang paling luas, yang berarti bahwa hutang tidak dapat dihasilkan hanya dari kesepakatan hutang debitur.

Menurut Undang-undang KPKPU, yang mendefinisikan utang sebagai kewajiban yang dinyatakan dalam istilah moneter (Pasal 1 ayat

(6) Undang-Undang KPPU), interpretasi tersebut sesuai dengan definisi ini. Dengan cara, bentuk, atau bentuk, baik segera atau pada tanggal berikutnya, atau Jika debitor tidak membayar kembali apa yang mereka hutang, kreditur dapat menangkap aset mereka sebagai kompensasi. Ini terjadi ketika kontrak atau hukum memaksa mereka untuk melakukannya.

Semua pihak yang terlibat mengakui dan setuju bahwa perjanjian antara MKUA dan penyewa secara hukum mengikat. Penyewa telah memenuhi kewajiban seperti yang dinyatakan dalam perjanjian sewa dengan membayar sewa kepada MKUA. Jika MKUA tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya, maka secara teoritis, MKUA telah membayar kembali hutang tersebut dengan imbalan baik pengembalian unit Apartment Bandung Tecnoplex Living atau pengembalian sewa plus denda kepada penyewa.

c. Wanprestasi Sebagai Akibat Dari Tidak Melaksanakan Perjanjian

Tuntutan yang melibatkan tanggung jawab terjadi ketika salah satu pihak mencoba membuat pihak lain bertanggung jawab atas kegagalan memenuhi hak dan kewajiban yang dijanjikan. Alternatifnya, klaim dapat dilihat sebagai hasil dari kelalaian salah satu pihak dalam tidak mematuhi kewajiban.

Dalam bentuk yang paling dasar, "tidak memenuhi" berarti bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan komitmen mereka seperti yang disepakati. Menurut hukum, ketidaktahuan termasuk hal-hal seperti menjadi tidak berhati-hati, menjadi buta, melanggar janji, dan tidak mematuhi perjanjian. (Abdullahi, 1992). Penulis tidak setuju dengan pandangan Mahkamah bahwa bukti tambahan diperlukan untuk menentukan apakah penyerahan terlambat dari unit sewa apartemen merupakan pelanggaran kinerja atau tindakan kriminal. Menurut Subjek, kegagalan atau kelalaian seseorang mengambil bentuk-bentuk berikut yang melampaui pelanggaran tugas sederhana:

- tidak melakukan salah satu dari tugas-tugas yang diberikan.

- menyelesaikan tugas di tangan, tetapi tidak sesuai.
- Sudah terlambat untuk menepati janjinya.
- melanggar ketentuan perjanjian (Harahap, Yahya, Segi-Segi Hukum Perjanjian, hlm. 45)

“Mereka adalah orang-orang yang zalim, dan mereka berada di antara mereka,” (Meliala, Syamsudin, Qirom, 2010);

- pencapaian yang tidak tercapai;
- Tidak ada yang dilakukan tepat waktu;
- eksekusi yang salah dipersiapkan atau tidak jelas.

Terlepas dari fakta bahwa penyewa seharusnya menerima kepemilikan satu unit apartemen Bandung Tecnoplex Living Type Alyssum di lantai 6 Menara Ebony pada bulan Juli 2019, MKUA tidak mampu melakukannya sampai Agustus 2022. Apartemen ini memiliki area luas 24,1 meter persegi. Fakta bahwa KMUA telah gagal memenuhi kewajiban untuk mentransfer kepemilikan unit apartemen adalah bukti dari kelalaian ini.

Menurut perjanjian sewa, kelalaian salah satu pihak telah benar-benar dilakukan, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 17, yang menyatakan bahwa perilaku kelalahan pihak telah terbukti cukup oleh waktu yang berlalu sehubungan dengan hal-hal lain. Waktu berlalu, dan MKUA masih belum menyerahkan unit Bandung Tecnoplex Living Apartment kepada penyewa seperti yang dijanjikan dalam perjanjian sewa yang disepakati. Ini adalah bukti bahwa MKUA tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan kontrak. Akibatnya, tidak segera menyerahkan unit apartemen kepada penyewa merupakan ketidakadilan dan bukan kejahatan kriminal.

Mengenai pelaksanaan kontrak dan kerusakan, Perjanjian Sewa menjelaskan dalam Pasal 6 (2) bahwa penyewa dapat mengenakan denda 1% (satu per mil) untuk setiap hari penundaan hingga maksimal enam bulan, ditambah pengembalian 100% berdasarkan harga dalam surat

pemesanan, jika pihak pertama tidak mengirimkan kutipan pada tanggal terpanjang pada bulan Juli 2019.

Ketidakmampuan pihak lain untuk melaksanakan kewajiban seperti yang dijanjikan adalah jelas. Setelah itu, sebuah kegagalan medis dilakukan oleh MKUA.

d. Konsumen Merupakan Kreditor

Terminologi adalah bagian integral dari semua transaksi keuangan. Menurut kamus bahasa Indonesia, terminologi adalah bentuk sintesis. Dalam bisnis, istilah seperti "penjual" dan "pembeli" menandakan tindakan orang-orang nyata yang bertindak sebagai subjek hukum; dalam pinjaman, istilah-istilah seperti "peminjam" dan "pemberi pinjaman" menunjukkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Dalam kebanyakan kasus, istilah seperti "penyewa" dan "pihak sewa" digunakan untuk menggambarkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sewa, tetapi ini tidak selalu terjadi. Orang atau organisasi yang ingin menyewa properti dikenal sebagai penyewa, sedangkan pemilik properti tersebut dikenal sebagai peminjam.

Dalam kasus perselisihan hukum antara pihak-pihak, bahasa kemudian akan berkembang sesuai. Pihak yang bersangkutan dalam perselisihan antara dua atau lebih subjek hukum yang relevan tidak memenuhi kewajiban yang dijanjikan dalam hukum bisnis yang berkaitan dengan kasus ini. Ketika mengacu pada pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan kesepakatan yang disepakati, istilah "hutang" dan "kreditur" digunakan untuk menunjukkan pihak mana yang tidak memenuhi kewajibannya dan sisi mana yang memiliki.

Untuk memenuhi persyaratan hukum untuk menyetorkan aset debitur untuk membayar kreditur, perlu untuk memahami makna hutang, yang merupakan salah satu persyaratannya dalam mengajukan permohonan ke PKPU. (Shubhan, Hadi, 2008).

Utang umumnya dipahami dalam konteks insolvensi dan PKPU. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa utang dalam entitas yang gagal tidak hanya berasal dari konstruksi hukum yang berkaitan dengan pinjaman uang, tetapi juga dari aliansi yang terbentuk, baik melalui kesepakatan bersama atau mandat hukum berdasarkan nilai moneter. Di sini, bukti pembayaran sewa dari Apartemend Bandung Tecnoplex Living telah dikeluarkan kepada penyewa oleh MKUA, yang menunjukkan bahwa MKUA telah menerima pembayaran untuk sewa. Meskipun demikian, sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa No. 09 tanggal 6 Juni 2015, MKUA tidak dapat menyerahkan apartemen di Apartemend Bandung Tecnaplex Living selama periode terpanjang pada bulan Juli 2019, seperti yang dijanjikan.

Hutang adalah ketidakmampuan untuk menyelesaikan suatu tugas. Hutang didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 6 Kode sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dan, jika tidak, debitur berhak mendapatkan pemenuhan dari properti debitur. Kewajiban ini dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang asing, dan dapat timbul segera atau pada tanggal berikutnya.

Ada banyak yang menganggap bahwa kewajiban untuk membayar hutang timbul dari kemitraan di mana satu pihak melakukan atau tidak melakukan apa-apa. Menurut Siti Soemarti Hartono, sejumlah besar uang tidak selalu diperlukan untuk dianggap sebagai pembayaran dalam praktek hukum. Pembayaran dapat dikaitkan dengan penolakan atas properti sesuai dengan putusan H. R. 3 Juni 1921, yang menyatakan bahwa membayar berarti memenuhi perjanjian. (Hartono, Soemantri, 1993).

Fred B.G. Tumbuan melanjutkan bahwa ketika tindakan seseorang (atau kurangnya itu) membuatnya bertanggung jawab atas kerusakan, kewajiban (untuk memberikan atau tidak memberikan), atau pretasi (membuat pembayaran), maka orang itu selalu berhutang. (Shubhan, Hadi, 2008).

Penulis Siti Anisa mendefinisikan hutang sebagai “hubungan dalam arti hubungan atau kewajiban terhadap pencapaian tertentu” dalam bukunya. Pencapaian dapat didefinisikan sebagai hadiah, janji, atau pencapaian bersama. Satu sumber mengutip Anisa (2008). Pada dasarnya, MKUA berhutang uang kepada pelanggan jika perusahaan gagal memenuhi janjinya. Definisi hutang diatur dalam Pasal 1 ayat 3 Kode Prosedur Pidana sebagai individu yang berhutang uang sebagai akibat dari kontrak atau peraturan yang penegakan dapat diminta oleh pengadilan.

Dari ini, dapat dibedakan sebagai debitor dan klien yang telah memenuhi kewajiban mereka padanya dapat disebut sebagai kreditor. Menurut Undang-Undang KPKPU, seorang kreditor didefinisikan sebagai individu yang berhutang uang sebagai akibat dari kontrak atau statut yang dapat diajukan ke pengadilan.

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

Seperti yang dinyatakan di atas, kebebasan kontrak diperluas ke semua individu oleh undang-undang undangan dalam bentuk perjanjian sewa, yang merupakan perjanjian antara bisnis dan konsumen. Kontrak sewa juga telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang undangan, yang meliputi, antara lain:

- 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.

Kesepakatan yang valid dan mengikat bagi para pihak sebagaimana diwajibkan oleh undang-undang ada ketika semua syarat dan ketentuan sewa antara MKUA dan konsumen telah terpenuhi. Para pihak diharapkan saling berpegang pada keyakinan baik sehubungan dengan validitas dan sifat mengikat dari perjanjian sewa. Jika salah satu pihak tidak berhati-hati dan tidak dapat melaksanakan kewajiban mereka berdasarkan perjanjian, pihak tersebut akan menghadapi konsekuensi hukum.

Kelalaian dapat timbul dari ketidakmampuan seseorang untuk memenuhi kewajiban mereka, tetapi juga dapat terjadi ketika mereka memenuhi syarat-syarat perjanjian tetapi tidak memberikan seperti yang dijanjikan. Oleh karena itu, PT MKUA pada dasarnya telah melakukan kelalaian dengan menolak untuk melepaskan syarat-syarat perjanjian yang secara hukum mengikatnya kepada konsumen.

Gagasan utang menjadi sangat penting ketika seseorang mengajukan PKPU atau insolvensi; setelah semua, aplikasi untuk PKPU atau kebangkrutan tidak akan dipertimbangkan dalam tidak adanya utang.

Penting untuk memiliki pemahaman yang luas tentang apa yang dimaksud dengan "hutang". Utang dapat timbul dari berbagai sumber, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengembalian sejumlah uang berdasarkan perjanjian utang atau dari kesepakatan di mana satu pihak gagal memenuhi kewajiban mereka terhadap pihak lain, baik secara sengaja atau melalui kelalaian. Dalam kasus terakhir, orang tersebut dianggap berhutang.

Sesuai dengan pernyataan yang dinyatakan dalam Pasal 1 (6) Undang-Undang KPKPU, debitur berkewajiban untuk mematuhi setiap perjanjian atau hukum yang mengharuskan mereka melakukannya. Jika debitur gagal memenuhi kewajiban yang setara dengan hutang baik yang dinyatakan dalam mata uang Indonesia atau mata uang lain kreditur memiliki hak untuk menangkap properti debitur untuk membayarnya.

Kata "dapat dinyatakan dalam jumlah uang" menyiratkan bahwa utang dapat didefinisikan dalam berbagai cara. Segala sesuatu yang dapat diukur dalam hal uang adalah hutang, apakah itu menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan apa-apa sama sekali.

Ini terkait dengan penjelasan para ahli hukum tentang konsep hutang dalam arti luas, di mana hutang dapat merujuk pada kedua kewajiban moneter dan jenis barang dan jasa lainnya. (Winardi, 1980) Menurut setiawan, "hutang" harus dipahami secara luas untuk mencakup kewajiban untuk membayar jumlah uang tertentu sebagai hasil dari perjanjian hutang atau jenis lain dari kontrak atau perjanjian. (Sjahdeini, Remy, 2010).

Menurut Pitlio, Van Brekel, Rutten, Stein, dan Boltelle, membayar utang sepenuhnya sama dengan memuaskan kewajiban; bagaimanapun, istilah "pembayaran" dapat merujuk pada lebih dari sekadar transfer dana; itu juga dapat menandakan penyelesaian tugas atau penyediaan pengalaman yang menyenangkan. (Satrio, 1993).

Ketika datang ke fakta bahwa MKUA tidak dapat menyerahkan unit apartemen seperti yang dijanjikan dalam sewa, jelas bahwa mereka telah melakukan pelanggaran non-performance (ketidakhadiran). Hal ini juga didukung oleh Pasal 17 dari sewa, yang menyatakan bahwa kelalaian pihak telah terbukti melalui waktu, sehingga tidak perlu melibatkan penegak hukum atau mengirim surat-surat serupa.

Sloan dan Zurcher menyatakan bahwa segala sesuatu yang berhutang kepada orang lain, apakah itu uang, barang, atau jasa, dianggap hutang. Pada tahun 1980, Winardi Sloans dan Zurchers mengambil pandangan luas tentang hutang dalam konteks ini, mendefinisikannya tidak hanya sebagai kegagalan untuk membayar sejumlah tertentu tetapi juga sebagai gagal untuk memenuhi janji-janji barang atau jasa.

Para pihak telah menandatangani perjanjian sewa yang dapat dilaksanakan secara hukum, dan jika MKUA bertindak dengan cara yang tidak konsisten dengan ketentuan perjanjian tersebut, maka PT MKUA juga

bertanggung jawab kepada pelanggan. Adalah wajar bagi konsumen untuk mengajukan permohonan PKPU berdasarkan perjanjian sewa yang belum diimplementasikan oleh MKUA, karena tidak ada kepastian hukum mengenai kapan Bandung Tecnoplex Living Apartments akan selesai. Hal ini didasarkan pada perkiraan penulis.

KESIMPULAN DAN SARAN

Perjanjian sewa antara PT MKUA dan konsumen merupakan perjanjian yang valid dan mengikat, sebagaimana dijelaskan oleh penulis di atas, setelah memenuhi persyaratan perjanjian seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1550 - 1560 KUHPerdara. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban mereka seperti yang dijanjikan, pihak lain tidak akan dapat menegakkan ketentuan kesepakatan yang telah mereka capai bersama. Kedua belah pihak telah sepakat tentang Pasal 17 dari perjanjian sewa, yang menyatakan bahwa jika MKUA tidak memenuhi kewajiban dalam sewa itu dianggap sebagai pelanggaran janji atau kelalaian. Penyelesaian utang Sloan dan Zurcher konsisten dengan makna utang yang ditegaskan konstitusi, yang menyatakan bahwa utang harus dipahami secara luas untuk mencakup tidak hanya pengembalian jumlah uang, tetapi juga kegagalan untuk memenuhi janji-janji barang atau jasa. Akibatnya, utang diciptakan ketika MKUA tidak melaksanakan syarat-syarat perjanjian seperti yang disepakati. Adalah wajar dan dalam batas hukum bagi pelanggan untuk mengajukan permohonan ke Pengadilan Perdagangan untuk penangguhan pembayaran atas utang mereka yang berutang kepada MKUA dalam kasus tersebut.

DAFTAR RUJUKAN

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). *Peningkatan 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. (1990). *Hukum Perjanjian (Cetakan ke-XII)*. PT Intermedia.
- Winardi. (1980). *Kamus Ekonomi Inggris-Indonesia*. Alumni.