**ARTIKEL**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN METRO PENTHOUSE ATAS WANPRESTASI PERJANJIAN PERDAMAIAN**

**PKPU PT. MARGAHAYU RAYA**

Oleh:

**Yuan Ningsih**

**198040071**

**Hukum Ekonomi**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG 2023**

**ABSTRAK**

Keberadaan perjanjian perdamaian tidak membuat sengketa yang terjadi selesai mengingat dapat saja salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian perdamaian. Berdasarkan hal tersebut keberadaan perjanjian akan menjadi seolah tidak berguna, terlebih pihak yang dirugikan tidak dapat mendasarkan tindakannya pada perjanjian perdamaian yang dibuat. Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli apartemen Metro Penthouse serta bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan atas wanprestasi perjanjian perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya.

Metode penelitian menggunakan spesifikasi deskriptif analitis, yaitu memberikan gambaran umum secara lengkap dan sistematis mengenai perlindungan hukum atas keberadaan perjanjian perdamaian terhadap wanprestasi PT. Margahayu Raya berdasarkan data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode pendekatan adalah yuridis-normatif. Metode analisis data yang dipergunakan adalah metode analisis normatif kualitatif.

Kesimpulan dalam penulisan ini adalah perlindungan hukum bagi pembeli apartemen Mentro Penthouse adalah dengan mendasarkan pada skema perjanjian maka pada dasarnya perjanjian mengikat semua pihak. Berdasarkan Pasal 287 UUKPKPU, putusan pengesahan perdamaian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, merupakan alas hak yang harus dilaksanakan oleh debitor terhadap semua kreditor yang tagihannya tidak dibantah atau diterima oleh debitor dan terhadap semua pihak yang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk perdamaian tersebut. Karena itu, semua kreditor seharusnya terikat dengan perjanjian perdamaian, terlepas ia menghadiri atau tidak pada pembahasan rencana perdamaian ataupun pada waktu pengadilan memeriksa rencana perdamaian. Dilain sisi, upaya hukum bagi pembeli apartemen Metro Penthouse atas wanprestasi perjanjian perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya adalah dengan mendasarkan pada skema perjanjian perdamaian yang dapat dipersamakan dengan putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap.Oleh karena itu, pembeli apartemen Mentro Penthouse sebagai pihak yang merasa dirugikan karena wanprestasi perjanjian perdamaian dapat menempuh upaya hukum permohonan pembatalan perdamaian kepada Ketua Pengadilan.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Wanprestasi, dan Perjanjian Perdamaian**

**ABSTRACT**

The existence of a peace agreement does not make the dispute resolved, considering that one of the parties may not carry out the obligations as stated in the peace agreement. Based on this, the existence of an agreement will seem useless, especially since the aggrieved party cannot base its actions on the peace agreement made. The identification of the problem in this research is how the legal protection for buyers of Metro Penthouse apartments for non-compliance with the peace agreement to postpone debt payment obligations for the Margahayu Raya company.

The research method uses analytical descriptive specifications, namely providing a complete and systematic general description of the legal protection for the existence of a peace agreement against Margahayu Raya default. in the form of data using primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The approach method is juridical-normative. The data analysis method used is a qualitative normative analysis method.

The conclusion in this paper is that legal protection for buyers of Metro Penthouse apartments for non-compliance with the peace agreement to postpone debt payment obligations for the Margahayu Raya company, namely by basing it on the agreement scheme, so basically the agreement is binding on all parties. Agreements are the main legal protection in peace agreements. Based on Article 287 Law no. 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations, a decision to ratify a peace that has obtained permanent legal force is the basis of rights that must be exercised by the debtor against all creditors whose claims have not been disputed or accepted by the debtor and against all parties who have bound themselves as guarantors for the peace. Therefore, all creditors should be bound by the peace agreement, whether or not they attend the discussion of the peace plan or when the court examines the peace plan. On the other hand, legal protection for buyers of Mentro Penthouse apartments for non-compliance with the peace agreement to postpone debt payment obligations for the Margahayu Raya company, which is based on the scheme of the existence of a peace deed which can be equated with a final decision that has permanent legal force. Therefore, parties who feel disadvantaged due to the non-implementation of the peace deed can take legal action to request a cancelaltion peace agreement to the Chairman of the Court.

**Keywords: Legal Protection, Default, Peace Agreement,**

**RINGKESAN**

Ayana perjangjian karapihan henteu ngajadikeun sengketa direngsekeun, merhatikeun salah sahiji pihak teu bisa ngalaksanakeun kawajiban sakumaha anu kaunggel dina pangjanjian perdamaian. Dumasar kana éta hal, ayana kasapukan sigana moal aya gunana, utamana ku pihak nu dirugikeun teu bisa ngadasarkeun lampahna kana perjanjian damai nu dijieun. Idéntifikasi masalah dina ieu panalungtikan nya éta kumaha panangtayungan hukum pikeun nu meser apartemen Metro Penthouse nu henteu patuh ngalaksanakeun perjangjian karapihan sareng kumaha cara-cara hukum anu tiasa dilaksanakeun.

Métode panalungtikan ngagunakeun spésifikasi deskriptif analitik, nyaéta méré gambaran umum anu lengkep jeung sistematis ngeunaan panangtayungan hukum pikeun ayana henteu patuhna PT. Margahayu Raya kana perjangjian perdamaian, dina wangun data ngagunakeun bahan hukum primer, bahan hukum sékundér jeung bahan hukum tersiér. Métode pendekatan yuridis-normatif. Métode analisis data anu digunakeun nyaéta métode analisis normatif kualitatif.

Kacindekan dina makalah ieu nya éta panangtayungan hukum pikeun nu meser apartemen Metro Penthouse nu henteu patuh ngalaksanakeun perjangjian karapihan, nya éta dumasar kana skema perjangjian, jadi dina dasarna perjangjian mengikat sakabeh pihak. Dumasar kana Pasal 287 UUKPKPU, putusan pikeun ngaratifikasi hiji katengtreman anu geus meunang kakuatan hukum permanén mangrupa dasar hak-hak anu kudu dilaksanakeun ku debitur ngalawan sakabéh kreditur anu klaimna teu dibantah atawa ditarima ku debtor jeung ngalawan sakabeh pihak anu geus kabeungkeut. sorangan salaku guarantors pikeun katengtreman. Ku alatan éta, kabéh creditors kudu kabeungkeut ku perjangjian karapihan, naha maranéhna hadir atawa henteu dina sawala ngeunaan rencana perdamaian atawa nalika pangadilan examines rencana perdamaian. Sabalikna, cara-cara hukum pikeun nu meser apartemen Metro Penthouse nu henteu patuh ngalaksanakeun perjangjian karapihan, anudidasarkeun kana skéma ayana akta perdamaian anu tiasa disaruakeun sareng kaputusan final anu gaduh permanén. kakuatan hukum. Ku kituna, pihak-pihak anu ngarasa dirugikeun alatan henteu dilaksanakeunna perjangjian karapihan bisa nyokot cara-cara hukum pikeun ménta dibolaykeun karapihan ka Katua Pangadilan.

**Kecap Konci: Panangtayungan Hukum, Perjangjian Damai, Henteu Patuh**

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Penelitian**

Apartemen merupakan salah satu hunian idaman bagi warga di perkotaan. Salah satu rencana pembangunan apartemen di Kawasan Bandung Timur adalah Metro Penthouse yang diluncurkan tahun 2015 dengan lokasi tanah berada di Jalan Soekarno Hatta, Bandung, Jawa Barat. dengan lahan seluas 7.965 m2 dan jumlah lantai sebanyak 20 lantai. Metro Penthouse menawarkan properti apartemen huni dan perkantoran memiliki konsep Mixed Used yang menyatukan beragam kepentingan dalam satu gedung. Dalam situasi ekonomi saat ini, sebagian besar masyarakat cenderung memilih properti dengan lokasi yang strategis.

Pembangunan apartemen Metro Penthouse terhenti dikarenakan adanya protes yang dilakukan oleh masyarakat di sekitar apartemen Metro Penthouse dan gugatan terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Pengadilan Tata Usaha Negara. Selain kedua masalah tersebut, PT. Margahayu Raya harus menghadapi pembeli unit apartemen yang meminta pengembalian uang yang telah disetorkan. Untuk mengatasi kesulitan yang dialami PT. Margahayu Raya telah memperoleh Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst tertanggal 1 Desember 2020.

Putusan tersebut diatas seharusnya memberi jalan bagi yang memiliki sengketa utang-piutang untuk dapat menyelesaikan permasalahannya dan berdasarkan pertimbangan Hakim Pengadilan, pasti diharapkan telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan mengenai pengesahan atau penolakan pengesahan perdamaian yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU. Namun kenyataan yang terjadi pembeli yang merupakan bagian dari Kreditor Konkuren sebagaimana dalam Perjanjian Perdamaian diatas, belum mendapat kepastian waktu pembayaran terhadap piutangnya.

Tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo langkah dalam mencapai tujuan hukum, maka hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Pembangunan hukum secara sederhana dapat dikatakan sebagai suatu upaya guna melakukan pemenuhan akan kebutuhan masalah ketertiban masyarakat, hal tersebut merupakan suatu syarat yang mendasar dalam membentuk suatu masyarakat yang teratur. Mochtar Kusumaatmaja mengemukakan pendapat bahwa hukum dan fungsinya merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat, mengingat fungsinya tersebut sifat hukum pada dasarnya adalah konservatif yaitu bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai.

Pembangunan hukum merupakan salah satu tujuan dari pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam Pembukaan UUD 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Perwujudan tujuan nasional yang ditegaskan dalam Pembukaan UUD 1945 melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa serta berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurusi hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Kepastian hukum adalah menyangkut pelaksanaan hukum sebagaimana bunyi hukum itu dan pada dasarnya tidak boleh menyimpang. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat. Kemanfaatan sebagai unsur penegakan hukum berangkat dari pemikiran bahwa hukum itu adalah untuk manusia, jadi pelaksanaan atau penegakannya haruslah memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat atau mengakibatkan kerugian bagi masyarakat. Keadilan adalah sesuatu yang sangat didambakan dari penegakan hukum. Namun, perlu disadari bahwa keadilan itu bersifat subjektif, tidak sama bagi semua orang, tetapi bagaimanapun, penegakan hukum harus keadilan.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, didasarkan pada beberapa asas, yaitu sebagai berikut.

* 1. Asas Keseimbangan

Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan olch Debitor yang tidak jujur. di lain pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh Kreditor yang tidak beriktikad baik.

* 1. Asas Kelangsungan Usaha

Dalam Undang-Undang ini, terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan Debitor yang prospektif tetap dilangsungkan.

* 1. Asas Keadilan

Dalam kepailitan, asas keadilan mengandung pengertian bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang tidak memedulikan Kreditor lainnya.

* 1. Asas Integrasi

Asas integrasi dalam kepailitan mengandung pengertian bahwa sistem hukum formal dan hukum materialnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

Upaya yang dapat dilakukan oleh Debitor untuk dapat menghindari kepailitan adalah dengan melakukan upaya yang disebut PKPU. Upaya tersebut hanya dapat diajukan oleh Debitor sebelum putusan pernyataan pailit ditetapkan oleh pengadilan, karena berdasarkan Pasal 229 ayat (3) PKPU permohonan PKPU harus diputuskan terlebih dahulu apabila permohonan pernyataan pailit dan permohonan PKPU sedang diperiksa pada saat yang bersamaan. Kutipan Pasal 299 ayat (3) PKPU:

“Apabila permohonan pernyataan pailit dan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang diperiksa pada saat yang bersamaan, permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang harus diputuskan terlebih dahulu”

Menyikapi keberadaan lembaga kepailitan yang merupakan salah satu penggerak perekonomian negara maka segala aktifitasnya haruslah mendapat perlindungan hukum. Dimensi keadilan dari proses kepailitan adalah terletak pada dilindunginya kepentingan dari kedua belah pihak baik para Kreditor pailit maupun Debitor pailit. Hadi Shubhan tidak sependapat terhadap pihak yang meletakkan kepailitan sebagai alat bagi Kreditor untuk melindungi kepentingannya semata-mata. Pada prinsipnya kepailitan bukanlah alat penekan bagi Debitor untuk memenuhi kepentingan Kreditor *ansich* Pada prinsipnya, terdapat banyak aspek-aspek hukum yang juga memerhatikan kepentingan-kepentingan Debitor yang pada akhirnya untuk meminimalisasi kerugian-kerugian terhadap harta kekayaan Debitor. Hal ini dapat dibuktikan antara lain dalam ketentuan masa tunggu (*stay*), ketentuan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), ketentuan rehabilitasi, dan lain sebagainya.

Salah satu upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa utang piutang yaitu melalui permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang guna mencegah terjadinya pailit. PKPU adalah suatu masa yang yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan Hakim Niaga dimana dalam masa tersebut para pihak Kreditor dan Debitor diberikan kesempatan untuk memusyawarakan cara-cara pembayaran utangnya dengan memberikan rencana pembayaran seluruh atau sebagian utangnya, termasuk apabila perlu untuk merestrukturisasi utangnya tersebut. PKPU dapat dimohonkan baik oleh Debitor maupun Kreditor yang mengalami permasalahan dalam hal utang-piutang.

Dengan disetujui PKPU oleh hakim, maka segera setelah itu diangkatlah pengurus. Pengurus dalam PKPU berbeda tugas dan wewenangnya dengan kurator pailit. Perbedaan tugas dan wewenang pengurus dengan kurator dikarenakan perbedaan status hukum antara Debitor yang dinyatakan pailit dengan Debitor yang diberikan PKPU. Dalam kepailitan, Debitor pailit demi hukum tidak berwenang lagi melakukan pengurusan dan/atau pengalihan terhadap harta kekayaannya. Sedangkan dalam PKPU, Debitor tidak kehilangan haknya untuk melepaskan dan mengurus harta kekayaannya dengan syarat ia harus melalui persetujuan dari pengurus. Seorang kurator dalam pailit demi hukum menggantikan posisi si pailit dalam kaitannya terhadap kekayaannya, sedangkan seorang pengurus tidaklah menggantikan posisi Debitor PKPU, melainkan bersama-sama dengan Debitor untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta kekayaannya.

Berkenaan dengan ketentuan Pasal 229 ayat (3) PKPU, sependapat dengan Fred B.G. Tumbuan, bahwa Putusan PKPU yang diajukan oleh Debitor setelah diajukan permohonan pernyataan pailit oleh seorang atau lebih Kreditornya, hanya boleh diberikan dalam hal putusan kepailitan belum diucapkan oleh pengadilan niaga. Seperti dikemukakan oleh Tumbuan, bahwa dengan demikian kata-kata ‘diperiksa pada saat yang bersamaan” dalam Pasal 229 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1998 (pendapat Tumbuan tersebut adalah berkaitan dengan UU No 4 Tahun 1998 sebelum dicabut) berarti bahwa kedua permohonan tersebut sedang diperiksa di Pengadilan Niaga.

PKPU pada hakikatnya bertujuan mengadakan perdamaian antara Debitor dengan para Kreditornya. Undang-undang tentang Kepailitan dan PKPU mengenal dua macam perdamaian. Pertama, adalah perdamaian yang ditawarkan oleh Debitor dalam rangka PKPU sebelum Debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Kedua, adalah perdamaian yang ditawarkan oleh Debitor kepada para Kreditornya setelah Debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

Dalam perkara PKPU, perjanjian atau proposal perdamaian yang diajukan oleh Debitor dan kemudian diterima oleh para Kreditornya tidak dapat langsung dianggap berlaku dan dapat langsung dilaksanakan, melainkan masih ada tahapan lain yang perlu ditempuh yaitu memperoleh pengesahan atau homologasi terhadap perdamaian tersebut dari pengadilan niaga yang berwenang. Hakim Pengadilan Niaga dapat memberikan pengesahannya apabila hakim tidak menemukan alasan-alasan untuk menolak pengesahan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, apabila para Kreditor menolak rencana perdamaian tersebut atau tidak memenuhi kuorum yang dipersyaratkan di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, maka Pengadilan dapat menyatakan Debitor pailit.

Perdamaian (*akkoord*) dalam tahapan PKPU merupakan tahapan yang paling penting, karena dalam perdamaian tersebut Debitor akan menawarkan rencana perdamaiannya kepada pada Kreditor. Dalam perdamaian tersebut dimungkinkan adanya restrukturisasi utang- utang Debitor.

Memperhatikan ketentuan di atas, tampak UUKPKPU menambah syarat untuk diterimanya suatu perdamaian dalam PKPU. Syarat tambahan seperti yang terdapat dalam Pasal 281 UUKPKPU tersebut tidak terdapat dalam UUK. Terdapat tambahan pula dalam Pasal 281 UUKPKPU yang tidak ditemukan dalam UUK, bahwa Kreditor separatis yang tidak menyetujui rencana perdamaian, diberikan kompensasi sebesar nilai terendah di antara nilai jaminan atau nilai aktual pinjaman yang secara langsung dijamin dengan hak agunan atas kebendaan. Dalam hal yang menyetujui rencana perdamaian kurang dari persyaratan, dimungkinkan diadakan pemungutan suara ulangan. Hal demikian diatur baik oleh UUKPKPU maupun oleh UUK.

Berkaitan dengan pemungutan suara ulangan atau pemungutan suara kedua dalam PKPU ini beberapa ketentuan untuk kepailitan juga berlaku. Demikian pula alasan Pengadilan menolak pengesahan perdamaian dalam PKPU, berlaku ketentuar penolakan pengesahan perdamaian dalam kepailitan, yang diatur dalam Pasal 159 UUK. Dengan perkataan lain, ketentuan Pasal 159 ayat (2) UUKPKPU sama dengan ketentuan Pasal 285 ayat (2) UUKPKPU, tetapi Pasal 285 ayat (2) UUKPKPU sama dengan Pasal 269 UUK yaitu menambahkan persyaratan keempat yaitu apabila imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh ahli dan pengurus belum dibayar atau tidak diberikan jaminan untuk pembayarannya. Persyaratan demikian tidak terdapat dalam Pasal 159 ayat (2) UUKPKPU untuk penolakan pengesahan perdamaian dalam kepailitan.

Dengan ditolaknya pengesahan perdamaian dalam PKPU, Pengadilan wajib memutuskan Debitor berada dalam keadaan pailit. Putusan demikian harus diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan paling sedikit dalam 2 surat kabar harian yang ditetapkan Hakim Pengawas. Ketentuan yang disebutkan di atas sama, baik yang terdapat dalam UUKPKPU maupun yang terdapat dalam UUK (Pasal 285 5 ayat (3) UUKPKPU dan Pasal 269 ayat (3) UUK).

Pasal 269 ayat (4) UUK menentukan bahwa ketentuan tentang upaya hukum, cara pengajuannya serta proses pemeriksaannya seperti diatur dalam Pasal 8, 9, 10 UUK berlaku mutatis mutandis terhadap penolakan pengesahan perdamaian dalam PKPU, sehingga mengakibatkan Debitor pailit. Ketentuan di atas berbeda dengan yang terdapat dalam Pasal 285 ayat (4) UUKPKPU yang menyatakan ketentuan upaya hukum, cara pengajuannya serta proses pemeriksaannya seperti diatur dalam Pasal 11, 12, 13 UUKPKPU berlaku mutatis mutandis terhadap pengesahan perdamaian, tetapi tidak berlaku terhadap penolakan perdamaian.

Selanjutnya, Pasal 286 UUKPKPU menyebutkan bahwa perdamaian yang telah disahkan mengikat semua Kreditor, kecuali Kreditor yang tidak menyetujui rencana perdamaian tersebut. Ketentuan demikian berbeda dengan perdamaian yang telah disahkan dalam kepailitan (Pasal 162 UUKPKPU). Ketentuan seperti yang disebutkan dalam Pasal 286 UUKPKPU tersebut tidak diatur dalam UUK, tetapi masih memberlakukan Pasal 270 FV yang intinya tidak sama dengan ketentuan Pasal 286 UUKPKPU tersebut menurut Pasal 270 UUK, perdamaian yang telah disahkan mengikat semua Kreditor tanpa ada pengecualian seperti yang disebutkan dalam Pasal 286 UUKPKPU.

Putusan pengesahan perdamaian yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan alas hak untuk mengeksekusi berita acara yang sudah dibuat sebagaimana diatur dalam Pasal 282 UUKPKPU. Ketentuan demikian juga diatur dalam Pasal 271 FV yang tidak diubah oleh UUK. Di samping itu, dengan adanya putusan pengesahan perdamaian yang mempunyai kekuatan hukum tetap mengakibatkan PKPU berakhir, dan hal ini harus diumumkan oleh pengurus sesuai dengan ketentuan mengenai pengumuman.

**Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekadar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Di sinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut. Metode penelitian hukum adalah prosedur atau cara yang dilakukan dalam melakukan penelitian hukum.

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif analitis yaitu memberikan gambaran umum secara lengkap dan sistematis mengenai perlindungan hukum atas keberadaan perjanjian perdamaian terhadap wanprestasi PT. Margahayu Raya. Sifat penelitiannya deskriptif analitis yaitu menggambarkan dan menguraikan serta sekaligus menganalisis mengenai fakta-fakta melalui pendekatan peraturan perundang-undangan.

**KAJIAN TEORI TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN PERDAMAIAN, DAN KEADILAN**

**Perlindungan Hukum**

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Sedangkan Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Karena sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan bagi yang bersifat preventif dan represif.

Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Istilah perjanjian dalam lingkup Hukum Perdata berasal dari bahasa belanda yaitu “*overeenkoms*t” yang berasal dari kata kerja “*overeekomen*” yang berarti “setuju” atau “sepakat”. Menurut Subekti, “persetujuan” memiliki pengertian yang sama dengan perjanjian. Untuk mempermudah pengertian dan konsistensi pemakaian istilah dalam tesis ini, maka penulis akan mempergunakan kata “perjanjian” seperti yang banyak digunakan oleh buku-buku pedoman Hukum Perdata.

Buku III KUHPerdata tentang Hukum Perikatan (*Verbintenissenrecht*) Bab kedua yang mengatur tentang perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian bagian kesatu. Pasal 1313 menjelaskan tentang perjanjian, dengan menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut para sarjana Hukum Perdata, bahwa rumusan tersebut di atas mengandung beberapa kelemahan.

Sedangkan definisi perjanjian menurut Hartono Hadi Suprapto :

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu”.

Berdasarkan beberapa pengertian perjanjian yang telah disebutkan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian selalu dilakukan oleh lebih dari satu orang, selain itu akibat yang timbul dari perjanjian diatur oleh hukum dan akibat tersebut memang dikehendaki oleh mereka yang berbuat.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan bahwa BW title 18 dari buku III mengatur tentang suatu persetujuan yang bersifat menghentikan suatu keragu-raguan tentang isi perhubungan hukum antara kedua belah pihak (*Vasstelling overeenkomst*), persetujuan ini oleh BW dinamakan dading. Kata perdamaian artinya menghentikan persengketaan (Kamus Besar Bahasa Indonesia) sedangkan dalam kamus hukum yang ditulis oleh Subekti, Perdamaian adalah yakni Persetujuan untuk menyelesaikan sengketa atau perkara, supaya tidak usah diperiksa/diputus oleh hakim /Pengadilan. Sebelum memeriksa suatu perkara perdata sipil, hakim diwajibkan terlebih dahulu mencoba mendamaikan kedua belah pihak. Perdamaian yang dicapai dimuka hakim atau Pengadilan dibuat dalam bentuk akta perdamaian dan berlaku seabagai suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap

Sedangkan menurut Subekti, perdamaian adalah merupakan perjanjian formal, karena diadakan menurut suatu formalitas tertentu, bila tidak maka perdamaian tidak mengikat dan tidak sah, untuk memenuhi formalitas itu penting bagi penulis untuk menjelaskan pengertian tentang akta sebagai bukti tulisan yang otentik. Wawan Muhwan Hariri berpendapat bahwa, perjanjian perdamaian adalah perjanjian yang memupus hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat didalam perjanjian sehingga seluruh sengketa yang diakibatkan oleh perjanjian yang dimaksudkan.

PKPU pada hakikatnya bertujuan mengadakan perdamaian antara Debitor dengan para Kreditornya. Undang-undang tentang Kepailitan dan PKPU mengenal dua macam perdamaian. Pertama, adalah perdamaian yang ditawarkan oleh Debitor dalam rangka PKPU sebelum Debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Kedua, adalah perdamaian yang ditawarkan oleh Debitor kepada para Kreditornya setelah Debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.

Dalam perkara PKPU, perjanjian atau proposal perdamaian yang diajukan oleh Debitor dan kemudian diterima oleh para Kreditornya tidak dapat langsung dianggap berlaku dan dapat langsung dilaksanakan, melainkan masih ada tahapan lain yang perlu ditempuh yaitu memperoleh pengesahan atau homologasi terhadap perdamaian tersebut dari pengadilan niaga yang berwenang. Hakim Pengadilan Niaga dapat memberikan pengesahannya apabila hakim tidak menemukan alasan-alasan untuk menolak pengesahan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, apabila para Kreditor menolak rencana perdamaian tersebut atau tidak memenuhi kuorum yang dipersyaratkan di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, maka Pengadilan dapat menyatakan Debitor pailit.

Perdamaian (*akkoord*) dalam tahapan PKPU merupakan tahapan yang paling penting, karena dalam perdamaian tersebut Debitor akan menawarkan rencana perdamaiannya kepada pada Kreditor. Dalam perdamaian tersebut dimungkinkan adanya restrukturisasi utang- utang Debitor.

Perdamaian yang telah disetujui oleh para Kreditor, harus dihomologasikan di pengadilan. Pengadilan dalam memeriksa permohonan homologasi bisa menerima bisa pula menolaknya. Alasan yang dapat dijadikan landasan untuk menolak adalah:

* + - 1. harta Debitor, termasuk barang-barang dengan hak retensi, jauh lebih besar daripada jumlah yang disetujui dalam perdamaian;
      2. pelaksanaan perdamaian tidak cukup terjamin;
      3. perdamaian itu dicapai karena penipuan, atau sekongkol dengan satu atau lebih Kreditor, atau karena pemakaian upaya-upaya lain yang tidak jujur dan tanpa menghiraukan apakah Debitor atau pihak lain bekerja sama untuk mencapai hal itu;
      4. imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh para ahli dan pengurus belum dibayar atau tidak diberikan jaminan untuk pembayarannya

Memperhatikan ketentuan di atas, tampak UUKPKPU menambah syarat untuk diterimanya suatu perdamaian dalam PKPU. Syarat tambahan seperti yang terdapat dalam Pasal 281 UUKPKPU tersebut tidak terdapat dalam UUK. Terdapat tambahan pula dalam Pasal 281 UUKPKPU yang tidak ditemukan dalam UUK, bahwa Kreditor separatis yang tidak menyetujui rencana perdamaian, diberikan kompensasi sebesar nilai terendah di antara nilai jaminan atau nilai aktual pinjaman yang secara langsung dijamin dengan hak agunan atas kebendaan. Dalam hal yang menyetujui rencana perdamaian kurang dari persyaratan, dimungkinkan diadakan pemungutan suara ulangan. Hal demikian diatur baik oleh UUKPKPU maupun oleh UUK.

Berkaitan dengan pemungutan suara ulangan atau pemungutan suara kedua dalam PKPU ini beberapa ketentuan untuk kepailitan juga berlaku. Demikian pula alasan Pengadilan menolak pengesahan perdamaian dalam PKPU, berlaku ketentuar penolakan pengesahan perdamaian dalam kepailitan, yang diatur dalam Pasal 159 UUK. Dengan perkataan lain, ketentuan Pasal 159 ayat (2) UUKPKPU sama dengan ketentuan Pasal 285 ayat (2) UUKPKPU, tetapi Pasal 285 ayat (2) UUKPKPU sama dengan Pasal 269 UUK yaitu menambahkan persyaratan keempat yaitu apabila imbalan jasa dan biaya yang dikeluarkan oleh ahli dan pengurus belum dibayar atau tidak diberikan jaminan untuk pembayarannya. Persyaratan demikian tidak terdapat dalam Pasal 159 ayat (2) UUKPKPU untuk penolakan pengesahan perdamaian dalam kepailitan.

Dengan ditolaknya pengesahan perdamaian dalam PKPU, Pengadilan wajib memutuskan Debitor berada dalam keadaan pailit. Putusan demikian harus diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan paling sedikit dalam 2 surat kabar harian yang ditetapkan Hakim Pengawas. Ketentuan yang disebutkan di atas sama, baik yang terdapat dalam UUKPKPU maupun yang terdapat dalam UUK (Pasal 285 5 ayat (3) UUKPKPU dan Pasal 269 ayat (3) UUK).

Pasal 269 ayat (4) UUK menentukan bahwa ketentuan tentang upaya hukum, cara pengajuannya serta proses pemeriksaannya seperti diatur dalam Pasal 8, 9, 10 UUK berlaku mutatis mutandis terhadap penolakan pengesahan perdamaian dalam PKPU, sehingga mengakibatkan Debitor pailit. Ketentuan di atas berbeda dengan yang terdapat dalam Pasal 285 ayat (4) UUKPKPU yang menyatakan ketentuan upaya hukum, cara pengajuannya serta proses pemeriksaannya seperti diatur dalam Pasal 11, 12, 13 UUKPKPU berlaku mutatis mutandis terhadap pengesahan perdamaian, tetapi tidak berlaku terhadap penolakan perdamaian.

Selanjutnya, Pasal 286 UUKPKPU menyebutkan bahwa perdamaian yang telah disahkan mengikat semua Kreditor, kecuali Kreditor yang tidak menyetujui rencana perdamaian tersebut. Ketentuan demikian berbeda dengan perdamaian yang telah disahkan dalam kepailitan (Pasal 162 UUKPKPU). Ketentuan seperti yang disebutkan dalam Pasal 286 UUKPKPU tersebut tidak diatur dalam UUK, tetapi masih memberlakukan Pasal 270 FV yang intinya tidak sama dengan ketentuan Pasal 286 UUKPKPU tersebut menurut Pasal 270 UUK, perdamaian yang telah disahkan mengikat semua Kreditor tanpa ada pengecualian seperti yang disebutkan dalam Pasal 286 UUKPKPU.

Putusan pengesahan perdamaian yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan alas hak untuk mengeksekusi berita acara yang sudah dibuat sebagaimana diatur dalam Pasal 282 UUKPKPU. Ketentuan demikian juga diatur dalam Pasal 271 FV yang tidak diubah oleh UUK. Di samping itu, dengan adanya putusan pengesahan perdamaian yang mempunyai kekuatan hukum tetap mengakibatkan PKPU berakhir, dan hal ini harus diumumkan oleh pengurus sesuai dengan ketentuan mengenai pengumuman.

Dalam kaitannya dengan hukum, obyek materianya adalah masalah nilai keadilan sebagai inti dari asas perlindungan hukum, sedangkan obyek formanya adalah sudut pandang normatif yuridis dengan maksud menemukan prinsip dasar yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan masalah yang timbul di bidang penggunaan nilai keadilan dimaksud. Tentang nilai keadilan yang dimaksud terutama yang berkenaan dengan obyeknya yaitu hak yang harus diberikan kepada warga masyarakat. Biasanya hak ini dinilai dan diperlakukan dari berbagai aspek pertimbangan politik dan budaya, namun intinya tetap tidak berubah yaitu *suum cuique tribuere*.

Berdasarkan ungkapan di atas, terlihat dengan jelas Plato memandang suatu masalah yang memerlukan pengaturan dengan undang-undang harus mencerminkan rasa keadilan, sebab bagi Plato hukum dan undang-undang bukanlah semata-mata untuk memelihara ketertiban dan menjaga stabilitas negara, melainkan yang paling pokok dari undang-undang adalah untuk membimbing masyarakat mencapai keutamaan, sehingga layak menjadi warga negara dari negara yang ideal. Jadi hukum dan undang-undang bersangkut paut erat dengan kehidupan moral dari setiap warga masyarakat.

Pembahasan yang lebih rinci mengenai konsep keadilan dikemukakan oleh Aristoteles. Jika Plato menekankan teorinya pada keharmonisan atau keselarasan, Aristoteles menekankan teorinya pada perimbangan atau proporsi. Menurutnya di dalam negara segala sesuatunya harus diarahkan pada cita-cita yang mulia yaitu kebaikan dan kebaikan itu harus terlihat lewat keadilan dan kebenaran. Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan Aristoteles, dapat dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak itu haruslah sama diantara orang-orang yang sama. Maksudnya pada satu sisi memang benar bila dikatakan bahwa keadilan berarti juga kesamaan hak, namun pada sisi lain harus dipahami pula bahwa keadilan juga berarti ketidaksamaan hak. Jadi teori keadilan Aristoteles berdasar pada prinsip persamaan. Dalam versi modern teori itu dirumuskan dengan ungkapan bahwa keadilan terlaksana bila hal-hal yang sama diperlukan secara sama dan hal-hal yang tidak sama diperlakukan secara tidak sama.

Aristoteles membedakan keadilan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif adalah keadilan yang menuntut bahwa setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya, jadi sifatnya proporsional. Di sini yang dinilai adil adalah apabila setiap orang mendapatkan apa yang menjadi haknya secara proporsional. Jadi keadilan distributif berkenaan dengan penentuan hak dan pembagian hak yang adil dalam hubungan antara masyarakat dengan negara, dalam arti apa yang seharusnya diberikan oleh negara kepada warganya.

Hak yang diberikan dapat berupa benda yang tak bisa dibagi (*undivided goods*) yakni kemanfaatan bersama misalnya perlindungan, fasilitas publik baik yang bersifat administratif maupun fisik dan berbagai hak lain, di mana warga negara atau warga masyarakat dapat menikmati tanpa harus menggangu hak orang lain dalam proses penikmatan tersebut. Selain itu juga benda yang habis dibagi (*divided goods*) yaitu hak-hak atau benda-benda yang dapat ditentukan dan dapat diberikan demi pemenuhan kebutuhan individu pada warga dan keluarganya, sepanjang negara mampu untuk memberikan apa yang dibutuhkan para warganya secara adil, atau dengan kata lain dimana terdapat keadilan distributif, maka keadaan tersebut akan mendekati dengan apa yang disebut keadaan dimana tercapainya keadilan sosial bagi masyarakat.

Sebaliknya keadilan komutatif menyangkut mengenai masalah penentuan hak yang adil diantara beberapa manusia pribadi yang setara, baik diantara manusia pribadi fisik maupun antara pribadi non fisik. Dalam hubungan ini maka suatu perserikatan atau perkumpulan lain sepanjang tidak dalam arti hubungan antara lembaga tersebut dengan para anggotanya, akan tetapi hubungan antara perserikatan dengan perserikatan atau hubungan antara perserikatan dengan manusia fisik lainnya, maka penentuan hak yang adil dalam hubungan ini masuk dalam pengertian keadilan komutatif.

Pada dasarnya makna dari suatu pengertian atau definisi keadilan berupaya memberi pemahaman untuk mengenal apa itu keadilan. Dari definisi tersebut akan diketahui ciri-ciri suatu gejala yang memberi identitas atau tanda tentang keadilan. Akan tetapi tugas untuk menjelaskan apa itu keadilan? Sifat dasar dan asal mula keadilan, atau mengapa suatu gejala tertentu disebut keadilan bukan merupakan tugas definisi keadilan, melainkan hanya dapat diterangkan dengan bantuan teori keadilan.

Pernyataan dari dua prinsip keadilan

*Pertama*: setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua oran.

*Kedua*: ketimpangan sosial dan ekonomi meski diatur sedemikian rupa sehingga (a) dapat diharapkan memberikan keuntungan semua orang, dan (b) semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang.

Jelas bahwa prinsip-prinsip tersebut agak spesifik isinya, dan penerimaan mereka terletak pada asumsi-asumsi tertentu yang pada akhirnya harus dijelaskan. Teori keadilan tergantung pada teori masyarakat dalam hal-hal yang akan tampak nyata nanti. Sekarang, harus dicermati bahwa dua prinsip tersebut (dan hal ini berlaku pada semua rumusan) adalah kasus khusus tentang konsepsi keadilan yang lebih umum yang bisa dijelaskan sebagai berikut:

Semua nilai sosial-kebebasan dan kesempatan, pendapatan dan kekayaan, dan basis-basis harga diri-didistribusikan secara sama kecuali jika distribusi yang tidak sama dari sebagian, atau semua, nilai tersebut demi keuntungan semua orang. Maka ketidakadilan adalah ketimpangan yang tidak menguntungkan semua orang Tentu konsepsi ini sangat kabur dan membutuhkan penafsiran.

Dalam hal ini, dua prinsip keadilan memiliki keuntungan pasti. Pihak-pihak tersebut bukan hanya melindungi hak-hak dasar mereka, tetapi mereka juga memastikan diri mereka terhindar dari kemungkinan terburuk. Mereka tidak akan mempertaruhkan kebebasan mereka demi tercapainya manfaat yang lebih besar yang dinikmati orang lain, suatu tindakan yang mungkin tidak akan mampu mereka penuhi dalam situasi nyata. Kita mungkin bahkan meragukan kejujuran yang melatarbelakangi tercapainya kesepakatan ini. Hal macam ini melampaui kapasitas manusia.

Bagaimana pihak-pihak tersebut bisa mengetahui, atau cukup yakin, bahwa mereka bisa mematuhi kesepakatan semacam ini? Tentu saja, mereka tidak bisa mendasarkan keyakinan mereka pada pengetahuan umum tentang psikologi moral. Prinsip apa pun yang dipilih dalam posisi asal mungkin mensyaratkan pengorbanan besar dari sebagian orang. Para pewaris institusi yang jelas-jelas tidak adil (yaitu institusi yang didirikan di atas prinsip yang tidak disepakati bersama) mungkin akan sulit menyesuaikan diri dengan perubahan yang harus ditempuh.

Tetapi dalam kasus ini mereka akan sadar bahwa mereka sama sekali tidak bisa mempertahankan posisi mereka. Tetapi jika seseorang mempertaruhkan kebebasannya dan hal penting lainnya dengan harapan bahwa penerapan prinsip manfaat akan menjamin kesejahteraan yang lebih baik untuk dirinya, dia mungkin akan kesulitan bertindak terus-menerus seperti ini. Dia pasti teringat bahwa ia memiliki dua prinsip keadilan sebagai alternatif. Jika satu-satunya kandidat ini juga menghadapi resiko yang sama, maka persoalan beban komitmen harus disisihkan. Tetapi hal itu tidak terjadi, dan bila ditimbang dari sisi ini, kedua prinsip keadilan itu tampak sangat unggul.

**PERJANJIAN PERDAMAIAN PKPU PT. MARGAHAYU RAYA DENGAN PEMBELI APARTEMEN METRO PENTHOUSE**

**Sekilas Apartemen Metro Penthouse**

Apabila Rencana Perdamaian gagal mendapatkan dukungan jumlah suara yang dimaksudkan dalam Pasal 281 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, perseroan demi hukum menjadi pailit dan seluruh aset perseroan yang tidak dijaminkan akan berada dalam sita umum. Bisa dipastikan bahwa jumlah dana yang akan diperoleh dari likuidasi aset Perseroan akibat kepailitan akan jauh dari cukup untuk bisa membayar utang kepada Kreditor secara penuh.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 286 dan Pasal 287 UU Kepailitan dan PKPU, Rencana Perdamaian yang telah disahkan (dihomologasi) serta tidak ada upaya hukum terhadapnya (telah berkekuatan hukum tetap), maka Rencana Perdamaian berlaku efektif sebagai Perjanjian Perdamaian yang mengikat Perseroan dan seluruh Kreditor tanpa terkecuali.

Terhadap Rencana Perdamaian tersebut setiap saat masih dapat dilakukan perubahan berdasarkan pertimbangan Perseroan berdasarkan persetujuan dari Kreditor yang mewakili 1/2 (satu per dua) Kreditor yang mewakili 2/3 (dua per tiga) total utang dari Perseroan.

Rencana Perdamaian PT. Margahayu Raya dalam PKPU perkara No. 36/Pdt.Sus/PKPU/2020/PN. Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 Oktober 2020 telah memperoleh Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst tertanggal 1 Desember 2020. menyatakan bahwa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memeriksa dan memutuskan perkara permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada tingkat pertama antara PT. Masindo Sumbermas Kencana terhadap PT. Margahayu Raya, dengan amarnya yang berbunyi:

1. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum, Perjanjian Perdamaian tertanggal 19 Oktober 2020 antara PT. MARGAHAYU RAYA (DALAM PKPU) dengan Para Kreditornya,
2. Menghukum PT. MARGAHAYU RAYA (DALAM PKPU) dan seluruh kreditor-kreditornya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan Perjanjian Perdamaian tertanggal 19 Oktober 2020
3. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor: 36/ Pdt/Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Jkt.Pst berakhir demi hukum
4. Menghukum PT. MARGAHAYU RAYA (DALAM PKPU)/DEBITOR PKPU untuk membayar biaya imbalan Jasa Pengurus yang besarnya sesuai dengan Kesepakatan Bersama antara Debitor dan Tim Pengurus berdasarkan Perjanjian Pembayaran Jasa Tim Pengurus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), tertanggal 5 Nopember 2020
5. Menghukum PT. MARGAHAYU RAYA (DALAM PKPU)/DEBITOR PKPU untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.7.556.000.00 (tujuh juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah).

**Wanprestasi sebagai Dasar Sengketa atas Perjanjian Perdamaian**

Prestasi adalah suatu yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan *wanprestas*i (ingkar janji).

*Wanprestasi* berasal dari kata Belanda yang kemudian dapat dibandingkan dengan *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk atau *wandaad.*

Menurut Maijers bahwa memenuhi perikatan atau prestasi dengan tidak baik menimbulkan dua akibat yaitu : positif dan negatif. Jika dari ingkar janji itu “positif” tidak diperlukan penetapan lalai, misalnya penjual menyerahkan baju yang berlubang kepada pembeli yang akhirnya tidak dapat di pakai atau di jual kembali. Jika dari ingkar janji itu “negatif” diperlukan penetapan lalai, misalnya pengusaha menyerahkan barang yang berkualitas nomor dua, dalam hal ini penyalur belum menerima apa yang menjadi haknya yaitu barang yang berkualitas nomor satu. Dalam hal ini adalah sama dengan terlambat memenuhi prestasi.

Apabila debitur dalam keadaan *wanprestasi*, krditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUHPerdata yaitu:

1. Pemenuhan perikatan;

2. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;

3. Ganti kerugian;

4. Pembatalan perjanjian;

5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Meskipun tanggal pelunasan akhir 5 tahun sejak tanggal 31 Desember 2020, PT. Margahayu Raya belum melaksanakan prestasi sesuai Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst tertanggal 1 Desember 2020, dengan tidak membayar utangnya kepada pembeli apartemen Metro Penthouse sebagai salah satu kreditor konkuren sesuai skema penyelesaian utang. Mengutip hasil wawancara dengan Tim Pengurus PKPU bahwa sedang ada upaya hukum oleh para pembeli apartemen dan lokasi tanah tempat berdiri apartemen sudah beralih haknya kepada pihak lain..

**ANALISA DAN PEMBAHASAN TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN METRO PENTHOUSE ATAS WANPRESTASI PERJANJIAN PERDAMAIAN PKPU PT. MARGAHAYU RAYA**

**Perlindungan Hukum bagi Pembeli Apartemen Metro Penthouse atas Wanprestasi Perjanjian Perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya**

Meskipun PT. Margahayu Raya telah memperoleh Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst tertanggal 1 Desember 2020, sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 yaitu melalui lembaga PKPU, namun dalam kenyataannya pembeli apartemen Metro Penthouse belum mendapatkan pembayaran kembali sesuai skema penyelesaian utang.

Kreditor memiliki piutang yang pelunasannya sebagian dijamin dengan harta debitor. Sehingga dari hal tersebut kreditor memiliki tagihan konkuren dan tagihan separatis. Untuk tagihan separatis, apabila kreditor menolak usulan perdamaian, maka akan memperoleh kompensasi (penggantian) sesuai dengan Pasal 281 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Sedangkan untuk tagihan konkuren, walaupun kreditor tersebut menolak rencana perdamaian, maka sisa utangnya tetap ada namun secara hukum harus terikat dan tunduk dalam perjanjian perdamaian karena sifat tagihannya yang konkuren yang harus mengikuti ketentuan Pasal 286 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi sebagai berikut:

* + - 1. Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst tertanggal 1 Desember 2020 merupakan perdamaian yang telah disahkan, mengikat semua kreditor, kecuali Kreditor yang tidak menyetujui rencana perdamaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 281 ayat (2).

1. Menurut ketentuan Pasal 286 UUKPKPU, kreditor yang terikat dengan perjanjian perdamaian adalah baik kreditor konkuren maupun kreditor preferen, baik kreditor yang menyetujui atau yang menolak rencana perdamaian itu, serta baik kreditor yang hadir maupun tidak dalam rapat yang membicarakan rencana perdamaian tersebut. Dengan begitu, seharusnya dianut asas tidak ada satu pun kreditor yang tidak terikat dengan perjanjian perdamaian yang disepakati antara debitor dan para kreditor, terlepas kreditor tersebut hadir atau tidak dalam rapat pembahasan rencana perdamaian. Kreditor yang tidak hadir dalam pembahasan rencana perdamaian ataupun pada waktu pengadilan memeriksa rencana perdamaian.
2. Dalam kaitan kehadiran kreditor, UUKPKPU telah mengaturnya secara jelas. Pertama, berdasarkan Pasal 225 ayat (4) UUKPKPU, segera setelah ditetapkan putusan PKPU Sementara, Pengadilan Niaga melalui pengurus wajib memanggil para kreditor untuk menghadap dalam sidang. Kedua, menurut ketentuan Pasal 228 ayat (2) UUKPKPU, setiap kreditor berhak untuk hadir dalam sidang pengadilan sekalipun yang bersangkutan tidak menerima panggilan untuk itu. Ketiga, menurut ketentuan Pasal 232 ayat (1) UUKPKPU, panitera pengadilan niaga wajib membuat daftar umum untuk setiap PKPU, baik PKPU Sementara maupun PKPU Tetap, dan berdasarkan Pasal 232 ayat (3) UUKPKPU, daftar umum ini terbuka bagi umum dan dapat dilihat oleh setiap orang tanpa dipungut biaya.

Berdasarkan ketentuan diatas, kreditor seharusnya hadir dalam persidangan, karena pengurus akan memanggil secara patut dan walaupun tidak menerima panggilan pengadilan, UUKPKPKU memberikan hak untuk hadir dalam sidang pengadilan. Selain itu panitera pengadilan menyediakan daftar umum perkara PKPU yang dapat dilihat setiap kreditor tanpa dipungut biaya.

UUKPKPU juga mengatur kedudukan perjanjian perdamaian dan keberlakuannya terhadap kreditor. berdasarkan Pasal 287, putusan pengesahan perdamaian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, merupakan alas hak yang harus dilaksanakan oleh debitor terhadap semua kreditor yang tagihannya tidak dibantah atau diterima oleh debitor dan terhadap semua pihak yang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk perdamaian tersebut. Dan oleh karenanya, semua kreditor seharusnya terikat dengan perjanjian perdamaian, terlepas ia menghadiri atau tidak pada pembahasan rencana perdamaian ataupun pada waktu pengadilan memeriksa rencana perdamaian. Hal tersebut merupakan skema keadilan yang didasarkan pada keberadaan perjanjian perdamaian.

**Upaya Hukum bagi Pembeli Apartemen Metro Penthouse atas Wanprestasi Perjanjian Perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya**

Menurut Subekti, perjanjian perdamaian merupakan perjanjian formal karena diadakan menurut formalitas tertentu, yaitu harus dibuat secara tertulis, apabila perjanjian perdamaian tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian tersebut tidak sah, dan karenanya tidak mengikat. Dalam suatu perdamaian kedua belah pihak saling melepaskan sebagian tuntutan mereka, demi untuk mengakhiri suatu perkara atau untuk mencegah timbulnya perkara . Selain perjanjian antara kedua belah pihak harus dibuat secara tertulis, namun dibuat pula dihadapan pejabat yang berwenang.

Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Adapun untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan empat syarat, sebagai berikut:

* + - 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
      2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
      3. suatu pokok persoalan tertentu;
      4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Tegasnya menurut Subekti, perdamaian mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) .

Berkenaan adanya pembatalan perjanjian, dalam hukum perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam tujuh kategori sebagai berikut :

Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;

Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat: Perjanjian batal demi hukum; atau Perjanjian dapat dibatalkan;

Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;

* 1. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action pauliana; dan
  2. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Perjanjian perdamaian tidak dapat dibatalkan dengan alasan salah satu pihak merasa dirugikan , namun dapat dibatalkan apabila telah terjadi suatu kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan, atau mengenai pokok perselisihan, dan dalam segala hal, bila telah dilakukan penipuan atau paksaan . Selain itu, perjanjian perdamaian yang dibuat karena kekeliruan mengenai duduknya perkara tentang suatu alas hak yang batal juga dapat dimintakan pembatalannya, kecuali apabila para pihak telah mengadakan perdamaian tentang kebatalan itu dengan pernyataan tegas .

Hal lain yang dapat membatalkan suatu perdamaian juga diatur dalam Pasal 1863 KUH Perdata, yaitu adanya surat-surat yang pada waktu itu tidak diketahui tetapi kemudian ditemukan, dengan syarat surat-surat tersebut telah sengaja disembunyikan oleh salah satu pihak. Dalam pasal yang sama, dijelaskan pula bahwa perdamaian adalah batal bila perdamaian itu hanya mengenai satu urusan, sedangkan dari surat-surat yang ditemukan kemudian ternyata diketahui bahwa salah satu pihak sama sekali tidak berhak atas hal itu.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang juga mengatur pembatalan perdamaian, berdasarkan Pasal 172, dalam putusan pembatalan perdamaian diperintahkan supaya kepailitan dibuka kembali, dengan pengangkatan seorang Hakim Pengawas, Kurator, dan anggota panitia kreditor, apabila dalam kepailitan terdahulu ada suatu panitia seperti itu.

Apabila Debitor tidak memenuhi isi perdamaian, Kreditor dapat mengajukan permohonan pembatalan perdamaian yang telah disahkan ke Pengadilan (Pasal 170 ayat (1) UUK PKPU). Dengan ketentuan Nomor Perkara Pembatalan Perdamaian mengacu kepada Nomor Perkara Induk Kepailitan. Dalam pemeriksaan perkara permohonan pembatalan perdamaian, Debitor wajib membuktikan bahwa perdamaian tersebut telah dipenuhi (Pasal 170 ayat (2) UUK PKPU).

Pengadilan berwenang memberikan kelonggaran kepada Debitor untuk memenuhi kewajibannya paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak Putusan Pemberian Kelonggaran diucapkan dalam persidangan dan dicatat dalam Berita Acara (Pasal 170 ayat (3) UUK PKPU). Putusan pembatalan perdamaian dapat diajukan upaya hukum Kasasi (Pasal 171 UUK PKPU). Dalam putusan pembatalan perdamaian, Hakim memerintahkan supaya kepailitan dibuka kembali dengan mengangkat Hakim Pengawas dan Kurator (Pasal 172 ayat (1) UUK PKPU);

Hakim Pengawas dan Kurator dalam perkara pembatalan perdamaian ini sedapat mungkin diangkat dari mereka yang dahulu dalam kepailitan tersebut telah memangku jabatannya (Pasal 172 ayat (2) UUK PKPU). Hakim Pengawas memerintahkan Kurator untuk mengumumkan tentang pailit tersebut (dibuka kembali), dalam Berita Negara dan paling sedikit 2 (dua) Surat Kabar Harian (Pasal 172 ayat (3) UUK PKPU);

Hakim Pengawas memerintahkan Panitera Pengganti untuk menginput dan mengunggah data ke dalam SIPP, serta melaporkan kepada Kepaniteraan Niaga untuk dicatat dalam Buku Register. Dalam hal kepailitan dibuka kembali, maka berlaku Pasal 17 ayat (1), Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22 dan Pasal-Pasal dalam Bagian Kedua, Ketiga dan Keempat dalam Bab II Undang-Undang Kepailitan (Pasal 173 ayat (1) UUK PKPU).

Kemudian Hakim Pengawas mengadakan Rapat Pencocokan Piutang terbatas pada piutang yang belum dicocokkan (Pasal 173 ayat (2) UUK PKPU). Terhadap Kreditor yang piutangnya telah dicocokkan, wajib dipanggil untuk menghadiri Rapat Pencocokan Piutang dan berhak membantah piutang yang dimintakan penerimaannya (Pasal 173 ayat (3) UUK PKPU): Terhadap Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44, apabila ada alasan untuk itu, semua perbuatan yang dilakukan oleh Debitor dalam waktu antara pengesahan perdamaian dan pembukaan kembali kepailitan mengikat harta pailit (Pasal 174 UUK PKPU);

Setelah Kepailitan dibuka kembali, tidak dapat lagi ditawarkan perdamaian. Demi hukum Debitor berada dalam keadaan insolvensi (Pasal 175 ayat (1) UUK PKPU). Setelah Debitor dinyatakan Insolvensi terhadap Kreditor Separatis berlaku ketentuan Pasal 59 ayat (1) UUK PKPU. Kurator wajib memulai pemberesan harta pailit (Pasal 175 ayat (2) UUK PKPU). Upaya Hukum Terhadap Putusan Pembatalan Perdamaian. Terhadap putusan pembatalan perdamaian dapat diajukan upaya hukum kasasi (Pasal 171 UUK PKPU).

Maka upaya hukum yang dapat dilakukan dilakukan oleh pembeli apartemen Metro Penthouse terhadap wanprestasi atas perjanjian perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya dapat dimohonkan dengan Pembatalan Perjanjian Perdamaian Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst.

**PENUTUP**

**Kesimpulan**

Mendasarkan pada pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan:

1. Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen Metro Penthouse atas wanprestasi perjanjian perdamaian PKPU PT. Margahayu Raya adalah dengan mendasarkan pada skema perjanjian, dan pada dasarnya perjanjian mengikat semua pihak. Berdasarkan Pasal 287 UUKPKPU, putusan pengesahan perdamaian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, merupakan alas hak yang harus dilaksanakan oleh debitor terhadap semua kreditor yang tagihannya tidak dibantah atau diterima oleh debitor dan terhadap semua pihak yang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk perdamaian tersebut.
2. Upaya hukum bagi pembeli apartemen Metro Penthouse adalah dengan mendasarkan pada skema penyelesaian utang Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 36/Pdt. Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jkt Pst tertanggal 1 Desember 2020 dapat menempuh upaya hukum permohonan pembatalan perjanjian damai kepada Ketua Pengadilan.

**Saran**

1. Dibuat aturan khusus mengenai perjanjian perdamaian sehingga pengaturannya jelas, sehingga tidak ada wanprestasi.
2. Dibuat mekanisme perjanjian perdamaian yang salah satunya mengatur mengenai harta debitor yang dapat disita hanya dengan persetujuan pengadilan, sehingga menguatkan perjanjian perdamaian yang disahkan pengadilan sebagai suatu keputusan yang final dan eksekutorial.

**DAFTAR PUSTAKA**

**BUKU-BUKU**

Bernard Nainggolan, *Perlindungan Hukum Seimbang Debitor, Kreditor dan Pihak-Pihak Berkepentingan Dalam Kepailitan*, Cetakan kesatu, Alumni, Bandung, 2011, hlm 89

CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 102.

Hartono Hadi Suprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm 32.

John Rawls, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Cetakan III, 2019, hlm 72

Lastuti Abubakar, *Transaksi Derivatif di Indonesia “Tinjauan Hukum Tentang Perdagangan Derivatif Di Bursa Efek”*, Cetakan Pertama,Book Terrace & Library, Bandung 2009, hlm 65

M. Hadi Shubhan, Op. Cit, hlm.186

M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip Norma dan Praktik di Peradilan,* Ibid, hlm. 150

M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip Norma dan Praktik di Peradilan*, Cetakan kedelapan, Kencana, 2023, hlm 59

M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan kesatu, Kencana, Jakarta, 2021, hlm 49

M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip Norma dan Praktik di Peradilan,* Ibid, hlm. 150

Mochtar Kusumaatmaja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan, Kumpulan Karya Tulis,*  (*Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional),* Alumni, Bandung, 2013, hlm. 13.

Munir Fuady, Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2017, hal 175

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm 14

Man S. Sastrawidjaja, Op.Cit, hlm.219-223

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi revisi, Cetakan kedelapanbelas, Kencana, Jakarta, 2023, hlm 60

Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 137

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia,* Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.2.

Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Ghalia Ind., Jakarta, 1988, hlm 11

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 177

Riduan Syahrani, *Seluk …Op.Cit,* hlm 220

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2021, hlm.109

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Ibid, hlm 44

Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum),* Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2007, hlm 2

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-20, Intermasa, Jakarta, 2021, hlm 1

Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm 92

**SUMBER LAINNYA**

Pasal 281 Ayat (1) UUKPKPU

Pasal 281 Ayat (1) UUKPKPU