

KEABSAHAN PENGESAHAN PERJANJIAN PERDAMAIAN PADA PERKARA PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (Studi Putusan Nomor: 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst.)

Jenny Lim

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: jenny.205180171@stu.untar.ac.id)

Ariawan

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: ariawang@fh.untar.ac.id)

Abstract

In the world of trade and commerce, there are certain times when the company experiences financial difficulties, so that the company/debtor has difficulty or is no longer able to pay its debts. Considering that Bankruptcy is an Ultimatum Remedium, a regulations regarding Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) is enacted. In PKPU, there is a peace plan known as peace agreements. This opportunity is given to debtors to save the company from bankruptcy, so that it can settle its debts. For the research, The author examines using normative juridical research methods. As the results of the research, it can be concluded that, the ratification of a peace agreement must meet the requirements and procedures for ratification of a peace agreement as regulated in the bankruptcy law and PKPU. In offering a peace agreement it must be in a good faith, the benchmark of good faith is when The agreement is based on pretium iustum which refers to reason and equity which implies a balance between losses and gains for both parties in the contract (just price).

Keywords: Bankruptcy, Postponement of Debt Payment Obligation, Creditors, Debtors

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini kemajuan dunia bisnis sudah sangat pesat, hal ini disebabkan oleh adanya kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat baik berupa barang maupun jasa untuk keperluan sarana dan prasarana, sehingga mendorong masyarakat untuk melakukan kegiatan bisnis meskipun sebagian masyarakat masih memilih melakukan kegiatan bisnis secara mandiri dan sebagian lagi

melakukan bisnis dengan membentuk suatu organisasi Perusahaan sebagai wadahnya.¹

Di dalam dunia perniagaan seringkali perusahaan mengalami masa-masa tertentu dimana perusahaan mengalami kesulitan keuangan, sehingga perusahaan tersebut kesulitan atau bahkan tidak mampu lagi untuk membayar utang-utangnya, apabila debitor tidak mampu ataupun belum mau membayar utangnya kepada Kreditor karena berada dalam situasi ekonomi yang sulit atau keadaan memaksa, maka terdapat suatu “pintu darurat” untuk menyelesaikan persoalan tersebut, yaitu yang dikenal dengan “kepailitan” dan “penundaan kewajiban pembayaran utang”.²

Kreditor yang telah memberikan cukup waktu dan peringatan kepada debitor agar segera melakukan pelunasan pembayaran utangnya, namun hingga batas waktu tertentu debitor belum juga melunasi hutangnya, maka kreditor dapat melakukan upaya hukum dalam memperjuangkan hak piutangnya dengan melakukan permohonan pailit. Namun mengingat Kepailitan adalah *Ultimatum Remedium* maka sebelum melakukan permohonan pailit, terlebih dahulu diadakan mekanisme penyelesaian hutang piutang melalui Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Dalam PKPU, debitor diberikan kesempatan untuk melakukan “perbaikan keuangan dan manajemen” guna memperbaiki kinerja perusahaannya. Upaya-upaya yang dapat dilakukan yaitu melalui 1; penambahan modal (*composition*) dan 2; reorganisasi perusahaan (*corporate reorganization*). Kedua upaya tersebut dapat dilakukan dengan penggantian pengurus (direksi/menajer) perusahaan atau menfokuskan/mengecilkan kegiatan usahanya. Kesempatan ini

¹ Muhibbuthabary, “Dinamika dan Implementasi Hukum Organisasi Perusahaan Dalam Sistem Hukum Indonesia”, *Jurnal Asy-Syari'ah*, Vol. 17, No. 3, Desember 2015, hal. 235-236.

² Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal.25.

diberikan kepada debitor untuk menyelamatkan perusahaan dari kepailitan, sehingga dapat menyelesaikan utangnya.³

Di dalam PKPU dikenal adanya rencana perdamaian. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 265 s.d Pasal 294 UUK-PKPU. Rencana perdamaian merupakan langkah yang dapat ditempuh oleh debitor terkait pengelolaan utang nya kepada kreditor, dengan melakukan restrukturisasi perjanjian hutang piutangnya, sehingga debitor dapat melunasi utang-utangnya.

Mengenai rencana perdamaian, Salinan rencana perdamaian harus disediakan di kepaniteraan niaga untuk dapat dilihat dan diperiksa oleh siapa pun tanpa dikenai biaya dan disampaikan kepada hakim pengawas, dan pengurus serta ahli (bila ada).⁴ Ketentuan ini mengandung maksud agar itikad baik debitor untuk menyelesaikan utang-utangnya dapat diketahui oleh umum, khususnya bagi para kreditornya untuk mendapat persetujuan atau ditolak. Dalam praktiknya, Hakim Pengawas kemudian yang menetapkan hari, tanggal, waktu dan tempat rapat kreditor yang disampaikan kepada pengurus untuk membicarakan rencana perdamaian yang ditawarkan oleh debitor pemohon PKPU.⁵

Untuk dapat diterima perdamaian ini harus memenuhi ketentuan yang ada pada UUK-PKPU yaitu:⁶ “Persetujuan lebih dari 1/2 (setengah) jumlah kreditor konkuren yang haknya diakui dan mereka hadir pada rapat kreditor dimana kreditor yang hadir itu telah mewakili minimal 2/3 bagian dari seluruh utang yang diakui, dan adanya persetujuan dari 1/2 jumlah kreditor yang piutangnyadijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas

³ R. Anton Suyatno, *Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Upaya Mencegah Kepailitan*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 13.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443), Pasal 265 – 294.

⁵ Lilik Mulyadi, *Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Teori dan Praktik*, (Bandung: Alumni, 2013), hal.230.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443), Pasal 281.

kebendaan lainnya yang hadir dan mewakili paling sedikit 2/3 dari seluruh tagihan kreditor.”

Dalam kasus yang akan diteliti dan menjadi bahan pembahasan dalam penelitian ini, penulis menganalisis pada pertimbangan hakim mengenai pembuktian itikad baik debitor dalam perjanjian perdamaian di dalam PKPU. Karena pada praktiknya meski rencana perdamaian telah disetujui oleh mayoritas kreditor, namun masih saja terdapat gugatan dengan alasan salah satu pihak tidak beritikad baik karena melanggar kontrak yang telah disepakati. Dalam penelitian ini penulis mengangkat contoh kasus kreditor yang merasa dirugikan atas disahkannya perjanjian perdamaian, karena debitor dianggap lalai dan beritikad buruk dalam menawarkan rencana perdamaian, yaitu antara PT Prakasaguna Ciptrapratama selaku Pemohon PKPU terhadap PT Sentul City, Tbk selaku Termohon PKPU.

Pada 7 Januari 2021, PT Sentul City, Tbk dimohonkan PKPU oleh PT Prakasaguna Ciptapratama dengan nomor perkara 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst. PKPU ini dimohonkan kepada Sentul City atas pekerjaan-pekerjaan proyek AEON di kawasan Sentul City, yang jatuh tempo dan belum dibayarkan senilai Rp 7,5 miliar. Kemudian Pada tanggal 29 Januari 2021, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan putusannya dan menyatakan bahwa PT Sentul City, Tbk berada dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara.

Bahwa kemudian berdasarkan putusan tersebut pada 1 Februari 2021 melalui Penetapan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst. Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menetapkan jadwal Rapat Kreditor Pertama pada tanggal 10 Februari 2021, Batas Akhir Pengajuan Tagihan pada tanggal 19 Februari 2021, Rapat Pencocokan Piutang/Verifikasi pada tanggal 24 Februari 2021 dan Rapat Pembahasan dan/atau Pemungutan Suara (Voting) atas Rencana Perdamaian pada tanggal 09 Maret 2021.

Berdasarkan hasil Rapat Pemungutan Suara (Voting) atas Rencana Perdamaian, sebanyak 100% Kreditor Separatis menyetujui Rencana Perdamaian yang diajukan oleh Debitor, dan sebanyak 91,10% Kreditor Konkuren menyetujui Rencana Perdamaian. Maka berdasarkan hasil tersebut pada tanggal 15 Maret 2021, Majelis Hakim memutuskan bahwa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang PT Sentul City, Tbk demi hukum berakhir dan menyatakan sah dan mengikat secara hukum, rencana perdamaian yang telah berubah menjadi Perjanjian Perdamaian yang telah ditandatangani oleh Debitor PKPU, Tim Pengurus dan Hakim Pengawas.

Meski rencana perdamaian telah disetujui oleh mayoritas kreditor dan disahkan oleh Pengadilan, namun nyatanya tetap terjadi penolakan atas Perjanjian Perdamaian tersebut oleh konsumen PT Sentul City, Tbk, alasannya karena Putusan Pengesahan Rencana Perdamaian dalam perkara PKPU Nomor : 24/Pdt.Sus.PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 15 Maret 2021 dinilai sangat merugikan konsumen dan justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Pertentangan yang dimaksud antara lain dalam perjanjian perdamaian, kreditur konsumen yang akan melakukan akta jual beli (AJB) disyaratkan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB) antara konsumen dan PT Sentul City, Tbk, dimana PPJB mengandung klausula baku berupa kewajiban untuk membayar biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan (BPPL) dan kewajiban untuk membangun bagi pembeli tanah kavling.

Klausula tersebut dinilai bertentangan dengan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah sebagaimana telah dicabut dan diganti menjadi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yaitu ketentuan angka 8 yang diatur dalam Lampiran mengenai Petunjuk Materi Muatan PPBJ yang mengatur

bahwa pelaku pembangunan bertanggungjawab terhadap Pemeliharaan Bangunan untuk Rumah paling singkat 3 bulan sejak ditandatanganinya berita acara serah terima Rumah.

Selanjutnya, pemungutan biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan (BPPL) juga melanggar ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yaitu ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 yang mengatur bahwa pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.

Kemudian penarikan biaya BPPL juga bertentangan dengan Putusan Peninjauan Kembali No: 727 PK/Pdt/2020 tertanggal 29 September 2020 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3415 K/Pdt/2018 tertanggal 21 Desember 2018 yang menyatakan bahwa PT Sentul City, Tbk kewajiban membayar biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan (BPPL) di kawasan PT. Sentul City, Tbk merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan PT. Sentul City, Tbk tidak berhak untuk menarik biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan (BPPL) dari warga di seluruh Kawasan Sentul City karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas, untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan pengesahan perjanjian perdamaian pada Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang PT Sentul City, Tbk dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst dan itikad baik PT Sentul City, Tbk dalam menawarkan perjanjian perdamaian serta bagaimana pelaksanaan perjanjian perdamaian bagi para pihak dalam kasus tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian hukum yang terkontruksikan dalam bentuk penulisan hukum skripsi dengan judul **“ANALISIS KEABSAHAN PENGESAHAN PERJANJIAN PERDAMAIAN PADA PERKARA PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG PT SENTUL CITY, TBK (Studi Putusan Nomor: 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst.)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahan untuk dibahas pada penulisan ini adalah:

1. Bagaimana keabsahan pengesahan perjanjian perdamaian pada Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang PT Sentul City, Tbk dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst?
2. Bagaimana itikad baik PT Sentul City, Tbk dalam menawarkan perjanjian perdamaian dan bagaimana pelaksanaan perjanjian perdamaian bagi para pihak dalam kasus tersebut?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum. Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁷

2. Pendekatan Penelitian

Data Pendekatan yang penulis gunakan adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan konseptual menelaah secara konsep mengenai keabsahan pengesahan perjanjian perdamaian pada Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang PT Sentul City, Tbk. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani⁸ Sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-12, (Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group, 2017), hal.35.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke-8, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 34



menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁹

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan studi Pustaka terhadap bahan-bahan hukum yang dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan maupun melalui media internet yaitu:

a. Sumber Hukum Primer

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945; Kitab Undang – Undang Hukum Perdata; Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang; Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah; Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3415K/Pdt/2018 tertanggal 21 Desember 2018; Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 727PK/Pdt/2020 tertanggal 29 September 2020; Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor : 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 29 Januari 2021; Putusan Pengesahan Rencana Perdamaian dalam Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor : 24/Pdt.Sus- PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 15 Maret 2021.

b. Sumber Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang berupa literature-literatur yang terkait dengan permasalahan yang dikaji berasal dari buku-buku, surat kabar, pendapat ahli hukum dari segi kepustakaan, hasil-hasil penelitian

⁹ *Ibid.*, hal. 94.

seperti jurnal penelitian dan artikel ilmiah, literature-literatur maya dan artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian.

c. Wawancara

Selain sumber hukum primer dan sekunder, penulis juga melakukan wawancara dengan Akademisi Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang merupakan ahli hukum kepailitan yaitu Bapak M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N., selanjutnya wawancara dengan Bapak Muhamad Arifudin, S.H., M.H., Managing Partner Arifudin & Susanto Partnership yang merupakan Pengurus dan Kurator yang terdaftar di AKPI, serta wawancara dengan Ex-Pengurus PT Sentul City, Tbk. sekaligus Founding Partner FKNK Lawfirm yaitu Bapak Martin Patrick Nagel, S.H., M.H.

4. Teknis Analisis Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen dan studi pustaka. Perekaman data dilakukan dengan pencatatan, copy file, dan jejak analisis kejadian. Analisis bahan hukum lainnya yang diterapkan yakni dengan menggunakan penalaran deduktif berdasarkan kasus yang pernah ada.

II. PEMBAHASAN

A. Analisis Keabsahan Pengesahan Perjanjian Perdamaian pada Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang PT. Sentul City, Tbk dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt. Pst

1. Pengesahan Perjanjian Perdamaian menurut Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Perdamaian dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diatur dalam Pasal 265 Undang Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK). Proses

perdamaian dalam rangka PKPU merupakan bagian terpenting dari dikabulkannya permohonan PKPU. Sebab inti dari dilaksanakannya PKPU ialah sebagai suatu masa untuk bermusyawarah atau berundingnya debitor dan kreditor terkait hutang piutang yang telah jatuh tempo dengan tujuan untuk mencapai suatu perdamaian dengan melakukan restrukturisasi utang melalui perjanjian perdamaian. Harapannya debitor tidak sampai harus dinyatakan pailit dengan membayar seluruh atau sebagian utangnya dalam jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, tidak ada gunanya dilakukan PKPU jika para pihak tidak sungguh-sungguh untuk melaksanakan perdamaian, yang dimulai oleh debitor dengan mengajukan rencana perdamaian (*composition plan*).¹⁰

Untuk dapat diterima, rencana perdamaian dalam rangka PKPU ini harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 281 UUK, yaitu harus mendapatkan persetujuan lebih dari 1/2 (satu perdua) jumlah kreditor konkuren yang haknya diakui atau sementara diakui yang hadir pada rapat Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 268 termasuk Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 280, yang bersama-sama mewakili paling sedikit 2/3 (dua pertiga) bagian dari seluruh tagihan yang diakui atau sementara diakui dari kreditor konkuren atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut, serta persetujuan lebih dari 1/2 (satu perdua) jumlah Kreditor yang piutangnya dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya yang hadir dan mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh tagihan dari Kreditor tersebut atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut.

Mengenai prosedur pemungutan suara guna memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 281 di atas, Tim Penguus/Pengurus dalam proses PKPU akan mengadakan rapat kreditor dengan agenda Rapat Pembahasan Rencana Perdamaian dan Rapat Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian. Dalam praktiknya kedua agenda tersebut diadakan dengan jeda waktu selama 7 (tujuh)

¹⁰ Umar Haris Sanjaya, *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Kepailitan*, (Yogyakarta: NFP Publishing, 2014), hal. 25.



hari, sehingga para kreditor memiliki kesempatan untuk terlebih dahulu mempelajari isi dari perjanjian perdamaian serta melakukan diskusi internal sebelum memberikan suara persetujuan atau penolakan pada saat agenda Rapat Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian.

Dalam hal hasil dari pemungutan suara telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, maka Tim Pengurus/Pengurus dalam proses PKPU harus melaporkannya secara tertulis kepada Hakim Pengawas, dengan mencantumkan hasil pemungutan suara yang menunjukkan bahwa rencana perdamaian telah disetujui oleh mayoritas kreditor. Hakim Pengawas kemudian wajib menyampaikan hasil pemungutan suara tersebut kepada Pengadilan Niaga sebagaimana diatur dalam Pasal 284 UUK.

Rencana perdamaian yang sudah disetujui oleh mayoritas kreditor sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 281 di atas yang kemudian telah diterima oleh Hakim Pengawas, maka selanjutnya rencana perdamaian tersebut diubah menjadi perjanjian perdamaian yang harus disahkan oleh Pengadilan Niaga melalui putusan pengesahan perjanjian perdamaian (homologasi). Tanpa memperoleh pengesahan perdamaian dari pengadilan niaga, maka perjanjian perdamaian dianggap tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan belum mengikat para pihak.

Dalam hal mengesahkan perjanjian perdamaian, Majelis Hakim Pemutus Pengadilan Niaga tidak serta merta mengesahkan perjanjian perdamaian, Pengadilan Niaga juga memiliki hak untuk menolak mengesahkan perjanjian perdamaian, meskipun telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana disebutkan di atas, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 285 UUK.

2. Keabsahan Pengesahan Perjanjian Perdamaian PT. Sentul City, Tbk

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

PT. Sentul City, Tbk mengajukan rencana perdamaian pada tanggal 09 Maret 2021, dalam rencana perdamaiannya PT. Sentul City, Tbk

menyatakan bahwa dalam keadaan saat ini dan lemahnya sektor usaha properti, PT. Sentul City, Tbk memerlukan hingga 3 (tiga) tahun sejak tanggal Homologasi untuk menyelesaikan program pemulihan keadaan operasional dan keuangannya.

Jika ditinjau berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 281 UUK, hasil Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian Debitor yang dilakukan pada tanggal 09 Maret 2021 telah memenuhi persyaratan untuk dapat diterima, hal tersebut sesuai dengan tabel perhitungan yang dapat diuraikan sebagai berikut:

VOTING	KREDITOR SEPARATIS				
	JUMLAH KREDITOR	%	JUMLAH TAGIHAN	JUMLAH SUARA	%
SETUJU	51	91,10%	Rp. 4.260.437.342.234	426.043	100%
TIDAK SETUJU	0	0,00%	Rp. -	0	0,00%
ABSTAIN	0	0,00%	Rp. -	0	0,00%
TOTAL	1505	100%	Rp. 4.686.174.513.513	468.174	100%

VOTING	KREDITOR KONKUREN				
	JUMLAH KREDITOR	%	JUMLAH TAGIHAN	JUMLAH SUARA	%
SETUJU	1371	91,10%	Rp. 4.555.599.939.202	255.549	97,21%
TIDAK SETUJU	132	8,77%	Rp. 129.818.067.312	12.978	2,77%
ABSTAIN	2	0,13%	Rp. 756.506.997	76	0,02%
TOTAL	1505	100%	Rp. 4.686.174.513.513	468.174	100%

Berdasarkan perhitungan hasil Rapat Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian tersebut, maka hasil tersebut telah memenuhi syarat untuk dapat diterimanya rencana perdamaian sebagaimana diatur dalam Pasal 281 UUK, karena telah diperoleh:

- 1) Persetujuan lebih dari 1/2 jumlah kreditor separatis yang hadir:

Total separatis hadir : 51 kreditor

Setuju : 51 kreditor

2) Persetujuan 2/3 bagian dari seluruh tagihan kreditor yang hadir:

Total tagihan separatis hadir : Rp. 4.260.437.342.234,00

Total tagihan separatis setuju : Rp. 4.260.437.342.234,00

Batas 2/3 total tagihan : Rp. 2.840.291.561.489,33

3) Persetujuan lebih dari ½ jumlah kreditor konkuren yang hadir:

Total konkuren hadir : 1.505 Kreditor

Setuju : 1.371 Kreditor

4) Persetujuan 2/3 bagian dari seluruh tagihan kreditor yang hadir:

Total tagihan konkuren hadir : Rp. 4.686.174.513.513,00

Total tagihan konkuren setuju : Rp. 4.555.599.939.204,00

Batas 2/3 total tagihan : Rp. 3.124.116.342.342,00

Berdasarkan hasil tersebut, maka jika hanya ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 281, rencana perdamaian yang diajukan oleh Debitor PT. Sentul City, Tbk, telah memenuhi syarat untuk dapat diterima.

b. Ditinjau dari Prosedur Pengesahan Perjanjian Perdamaian

Debitor pada saat proses PKPU memiliki hak untuk menawarkan rencana perdamaian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 265 UUK, dalam Perkara PKPU PT. Sentul City, Tbk, Debitor telah diberikan hak nya untuk mengajukan rencana perdamaian yang mana kemudian Debitor telah mengajukan rencana perdamaian pada tanggal 09 Maret 2021 kepada Tim Pengurus yang selanjutnya telah disampaikan kepada para kreditor dan Hakim Pengawas.

Sebelum agenda Rapat Pembahasan Rencana Perdamaian dan Pemungutan Suara, Tim Pengurus terlebih dahulu mengadakan agenda Rapat Pra Pembahasan Rencana Perdamaian pada tanggal 03 Maret 2021 melalui media *video conference* dan Rapat Pra Pembahasan Lanjutan pada



tanggal 08 Maret 2021 melalui media yang sama, dalam Rapat tersebut Tim Pengurus mengundang Debitor PKPU dan juga seluruh kreditor.

Rapat Pembahasan Rencana Perdamaian dan Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian juga telah diadakan pada tanggal 09 Maret 2021, hasil dari pemungutan suara tersebut telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 281 UUK.

Hasil dari Pemungutan Suara tersebut telah dibuat dalam Berita Acara, yang memuat ketentuan-ketentuan yang diwajibkan dalam Pasal 282 UUK yaitu memuat isi rencana perdamaian, nama kreditor yang hadir dan berhak mengeluarkan suara, hasil pemungutan suara dan catatan tentang suara yang dikeluarkan kreditor. Hasil tersebut kemudian telah dibuat dalam Laporan dan Rekomendasi Hakim Pengawas yang kemudian telah disampaikan kepada Majelis Hakim Pemutus Pengadilan Niaga.

Majelis Hakim menilai tidak ditemukan adanya alasan-alasan untuk menolak untuk mengesahkan perdamaian sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 285 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka pada tanggal 15 Maret 2021, Majelis Hakim memberikan putusan pengesahan perjanjian perdamaian PT. Sentul City, Tbk.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pengesahan perjanjian perdamaian PT Sentul City, Tbk jika ditinjau dari prosedur pengesahan perjanjian perdamaian sesungguhnya telah memenuhi syarat sah pengesahan perjanjian perdamaian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

B. Itikad Baik PT. Sentul City, Tbk dalam Menawarkan Perjanjian Perdamaian

1. Tolak ukur Itikad Baik dalam Suatu Perjanjian Perdamaian

a) Makna Itikad Baik dalam Perjanjian



Itikad baik merupakan salah satu asas yang ada dalam konsep dasar hukum perjanjian (kontrak). Dalam setiap perundingan (negosiasi) dan perjanjian, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik. Hubungan khusus ini membawa konsekuensi bahwa para pihak harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lainnya. Setiap pihak yang hendak membuat perjanjian berkewajiban untuk mengadakan penyelidikan terhadap pihak lawannya sebelum mereka imenandatangani perjanjian. Disisi lain, para pihak harus pula melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.¹¹

Dalam perkembangannya, asas itikad baik ini ditempatkan sebagai asas yang paling penting (*super eminent principle*) dalam kontrak. Asas ini menjadi suatu ketentuan yang mendasar atau fundamental dalam hukum kontrak dan juga mengikat para pihak dalam kontrak. Walaupun asas itikad baik ditempatkan sebagai asas yang paling penting (*super eminent principle*) dan memiliki pengaruh dalam kontrak, namun tidak ada definisi yang komprehensif untuk menjelaskan pengertian itikad baik itu. Profesor Ridwan Khairandy berpendapat bahwa salah satu masalah dalam kajian itikad baik ialah keabstrakan maknanya sehingga tidak ada pengertian itikad baik yang memiliki makna tunggal.¹²

Menurut Profesor Subekti, itikad baik yang dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ialah pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Dalam kontrak, para pihak dituntut untuk tidak meninggalkan norma-norma keadilan dan kepatutan. Itikad baik juga harus tercermin dalam setiap

¹¹ Ahmadi Miru, Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal.25.

¹² *Ibid.*

pelaksanaan perjanjian, mulai dari pembentukan, pelaksanaan, hingga pengakhiran.¹³

Standar atau tolok ukur itikad baik menurut penulis mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPdata serta penjelasan dari para ahli adalah mengacu kepada suatu norma yang objektif dan subjektif. Norma yang objektif tercermin ketika tingkah laku para pihak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri tentang itikad baik, lalu norma subjektif adalah ketika tingkah laku para pihak sesuai dengan dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.

Berdasarkan standar atau tolok ukur ini, maka perilaku para pihak dalam kontrak dan penilaian mengenai isi kontrak harus dilandaskan pada prinsip kepatutan dan kepatutan. Lalu kontrak tidak hanya dilihat dari substansi-substansi yang secara jelas diperjanjikan. Tetapi juga harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang juga dapat mempengaruhi pelaksanaan kontrak. Konsep tersebutlah yang kemudian menjadi tolok ukur tindakan para pihak dalam kontrak apakah telah bertindak sesuai dengan itikad baik atau dengan itikad buruk.

b) Makna Itikad Baik dalam Perjanjian Perdamaian (PKPU)

Perjanjian Perdamaian dalam hal PKPU secara prinsip memiliki kesamaan dengan sebuah kontrak atau perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPdata, jika melihat unsur-unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPdata yaitu:¹⁴ Adanya para pihak; Adanya kesepakatan; Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum, dan Adanya objek tertentu.

Dalam kajian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang khususnya pada proses perdamaian, maka debitor dan kreditor dapat diposisikan

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 41.

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hal. 66.

sebagai para pihak. Rapat rencana perjanjian perdamaian dalam kerangka PKPU dapat dikatakan sebagai sebuah langkah mendapatkan kesepakatan. Perjanjian perdamaian dalam kerangka PKPU sebagai kesepakatan yang memiliki akibat hukum, dan terakhir yaitu utang yang harus dibayarkan oleh debitor kepada para kreditornya menjadi objek dalam kontrak.¹⁵

Berdasarkan hal tersebut, maka mengenai tolak ukur itikad baik dalam perjanjian perdamaian pada proses PKPU dapat disamakan dengan teori itikad baik dalam perjanjian/kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, meskipun memang terdapat ketentuan-ketentuan lain yang lebih khusus yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian perdamaian dalam kerangka PKPU merupakan sebuah kontrak/perjanjian, maka tolak ukur itikad baik kontrak/perjanjian belaku pula baginya, dalam menilai itikad baik, hakim harus memperhatikan kepatutan. Setiap kontrak harus didasarkan *pretium iustum* yang mengacu kepada *reason and equity* yang mengisyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak (*just price*).¹⁶

2. Konflik Hukum dalam Pengesahan Perjanjian Perdamaian PT. Sentul City, Tbk

Perjanjian Perdamaian PT. Sentul City, Tbk secara yuridis memang telah memenuhi syarat sah pengesahan perjanjian perdamaian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang “Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK)”. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat penolakan dari kreditor atas pengesahan

¹⁵ *Ibid.*, hal. 76.

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak dan Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2015), hal. 32.



perjanjian perdamaian tersebut, perjanjian perdamaian yang ditawarkan oleh PT. Sentul City, Tbk dinilai sangat merugikan kreditor konsumen.

Pertentangan yang dimaksud terdapat dalam Lampiran 1 Perjanjian Perdamaian tentang Proses Pelaksanaan AJB, yaitu pada angka 1 yang menyebutkan bahwa Proses pelaksanaan AJB akan dilakukan terhadap tiap-tiap kreditor yang telah memenuhi syarat dan menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagaimana tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sementara itu di dalam PPBJ terdapat klausula baku yang mewajibkan konsumen untuk membayar biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan (BPPL) serta kewajiban untuk membangun bagi pembeli tanah kavling.

Ketentuan mengenai kewajiban membayar BPPL tersebut dianggap telah merugikan kreditor konsumen dan bertentangan dengan hukum yang berlaku serta bertentangan dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

a. Ditinjau menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PERMEN PUPR) Nomor: 11/PRT/M/2019 tentang “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah”

Di dalam angka 8 Lampiran Peraturan Menteri PUPR Nomor: 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, telah di atur bahwa mengenai biaya pemeliharaan dan perbaikan untuk rumah merupakan tanggung jawab pengembang, ketentuan tersebut berbunyi:

Angka 8 Lampiran PERMENPUPR Nomor 11/PRT/M/2019 :

Pemeliharaan bangunan :

- a) “Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pemeliharaan untuk Rumah paling singkat 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani berita acara serah terima Rumah;



- b) Selama masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) pembeli berhak menyampaikan keluhan atas ketidaksesuaian dan/atau ketidaksempurnaan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan; dan”
- c) “Perbaikan atas keluhan sebagaimana dimaksud pada huruf (b), termasuk penggantian dan biaya yang timbul, menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka terhitung paling singkat 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya berita acara serah terima rumah, hal-hal terkait pemeliharaan dan perbaikan lingkungan masih merupakan tanggung jawab pengembang, sehingga mewajibkan konsumen untuk membayar biaya pemeliharaan dan perbaikan lingkungan sebagai syarat untuk melakukan Akta Jual Beli dinilai pelanggaran hukum atas ketentuan tersebut.

b. Ditinjau menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 9 Tahun 2009 tentang “Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah”

Sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam PermenPUPR di atas, Permendari Nomor 9 Tahun 2009 tentang “Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah” juga mengatur mengenai pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas yang merupakan tanggung jawab dari pengembang, dalam Pasal 25 diatur bahwa:

Pasal 25 PERMENDAGRI Nomor 9 Tahun 2009 :

- (1) “Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.”
- (2) “Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab pemerintah daerah, yang

bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka sebelum penyerahan, segala pembiayaan pemeliharaan lingkungan masih merupakan tanggung jawab pengembang, yang dimaksud penyerahan dalam pasal tersebut menurut penjelasan angka 5 Ketentuan Umum PERMEN tersebut adalah “penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah”. Melihat ketentuan tersebut maka kewajiban terhadap konsumen untuk membayar BPPL sebagai syarat untuk dapat melakukan AJB dinilai telah melanggar ketentuan hukum tersebut.

c. Dikaitkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 727PK/Pdt/2020 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3415K/Pdt/2018

1) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3415K/Pdt/2018

a) Para Pihak

PEMOHON KASASI : KOMITE WARGA SENTUL CITY (KWSC); ASWIL ASROL, AA, MBA; Hj. NURLAILA, ; DESMAN SINAGA,

TERMOHON KASASI : PT. SENTUL CITY, Tbk.; PT. SUKAPUTRA GRAHA CEMERLANG,

b) Amar Putusan

Majelis Hakim Mahkamah Agung menjatuhkan putusan atas permohonan kasasi tersebut yang dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 21 Desember 2018 dengan amar yang pada intinya menyatakan bahwa “Termohon Kasasi **telah melakukan perbuatan melawan hukum**” dan “Termohon Kasasi tidak berhak untuk menarik biaya pemeliharaan dan perbaikan

lingkungan (BPPL) dari warga di seluruh Kawasan Sentul City karena **bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.**”

2) Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 727/PK/Pdt/2020

a) Para Pihak

PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI : PT SENTUL CITY, Tbk.; PT SUKAPUTRA GRAHA CEMERLANG

TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI : KOMITE WARGA SENTUL CITY (KWSC); ASWIL ASROL, AA, MBA; Hj. NURLAILA; DESMAN SINAGA

b) Amar Putusan

Majelis Hakim Mahkamah Agung menjatuhkan putusan atas permohonan kasasi tersebut yang dibacakan pada sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 29 September 2020 dengan amar yang pada intinya “menolak peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. PT SENTUL CITY, Tbk., 2. PT SUKAPUTRA GRAHA CEMERLANG tersebut.”

3) Analisis

Berdasarkan kedua Putusan tersebut maka secara hukum PT. Sentul City, Tbk tidak lagi berhak untuk menarik Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Lingkungan (BPPL), putusan Kasasi telah menyatakan bahwa tindakan PT Sentul City yang mewajibkan konsumen untuk membayar Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan Lingkungan (BPPL) merupakan perbuatan melawan hukum dan PT. Sentul City, Tbk tidak berhak untuk meminta Biaya Pembaikan dan Pemeliharaan Lingkungan (BPPL) dari seluruh warga di Kawasan Sentul City karena merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum positif yang berlaku.



Putusan tersebut merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak ada lagi upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PT Sentul City, Tbk mengingat permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT Sentul City, Tbk juga telah ditolak oleh Mahkamah Agung, sehingga sudah sepatutnya PT Sentul City, Tbk, melaksanakan isi dari putusan-putusan tersebut, dengan tetap mencantumkan klausul mengenai BPPL dalam PPBJ dan mencantumkan klausul baku PPJB ke dalam Perjanjian Perdamaian merupakan itikad buruk dalam menawarkan Perjanjian Perdamaian.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Jika hanya ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 281 UUK dan prosedur pengesahan perjanjian perdamaian, maka perjanjian perdamaian yang diajukan oleh Debitor PT. Sentul City, Tbk, telah memenuhi syarat-syarat sah untuk dapat diterimanya rencana perdamaian dan untuk dilakukannya pengesahan perjanjian perdamaian. Namun substansi dari perjanjian perdamaian PT Sentul City, Tbk terkait penarikan Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan Lingkungan dianggap bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 25 Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang “Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah” dan Angka 8 Lampiran PermenPUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah”, serta bertentangan juga dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yaitu putusan Kasasi Nomor: 3415K/Pdt/2018 dan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 727/PK/Pdt/2020.

2. Tolak ukur itikad baik dalam perjanjian perdamaian pada proses PKPU dapat disamakan dengan teori itikad baik dalam perjanjian/kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, itikad baik dalam menawarkan rencana perdamaian harus dicerminkan melalui norma yang objektif dan subjektif, norma yang objektif tercermin ketika tingkah laku para pihak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri tentang itikad baik, lalu norma subjektif adalah ketika tingkah laku para pihak sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut. Selain itu setiap perjanjian perdamaian harus didasarkan *pretium iustum* yang mengacu kepada *reason and equity* yang mengisyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak yang dalam hal ini adalah bagi kreditor dan bagi debitor.

B. Saran

1. Untuk Pemerintah, agar dibuat aturan yang lebih komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang “Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”, yang menjelaskan secara jelas dan tegas mengenai esensi dan tolok ukur itikad baik pada perjanjian perdamaian dalam proses PKPU;
2. Untuk Lembaga Peradilan, khususnya yang berkaitan dengan kekuasaan kehakiman dalam peradilan niaga, masih terdapat celah-celah hukum Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang “Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”, sehingga sebelum mengesahkan suatu perjanjian perdamaian penting untuk benar-benar membuktikan bahwa perdamaian tercapai secara patut dan tidak tercapai melalui hal-hal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 285 UUK
3. Untuk masyarakat, khususnya para pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait hutang piutang dalam perkara kepailitan dan PKPU, jika masyarakat sebagai kreditor sebaiknya berhati-hati dalam melakukan perjanjian, karena perjanjian merupakan perbuatan hukum dan segala perbuatan hukum memiliki akibat hukum, jika masyarakat sebagai debitor maka sebaiknya tidak lalai

dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang khususnya yang terdapat dalam rencana perdamaian yang telah diubah menjadi perjanjian perdamaian dan telah disahkan/homologasi oleh Pengadilan Niaga.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asikin, Zainal. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Press, 2012).
- Khairandy. Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*. (Yogyakarta: FH UII Press, 2014).
- _____. *Kebebasan Berkontrak dan Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*. (Yogyakarta: FH UII Press, 2015).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum. Cetakan-12* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2017).
- _____. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).
- Miru, Ahmadi. *Kontrak dan Perancangan Kontrak*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008).
- Mulyadi, Lilik. *Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Teori dan Praktik*. (Bandung: Alumni, 2013).
- Sanjaya, Umar Haris. *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Kepailitan*, (Yogyakarta: NFP Publishing, 2014).
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002)
- Suyatno, R. Anton. *Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Upaya Mencegah Kepailitan*. (Jakarta: Kencana, 2012).

B. Jurnal



Muhibbuthabary. “Dinamika dan Implementasi Hukum Organisasi Perusahaan Dalam Sistem Hukum Indonesia”. *Jurnal Asy-Syari’ah*. Vol. 17. No. 3. 2015.

C. *Peraturan Perundang-undangan*

Indonesia. *Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*.

_____. *Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)*.

_____. *Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3674)*.

_____. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777)*

_____. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah*

_____. *Keputusan Ketua Mahkamah Agung No. 109 Tahun 2020 (Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan PKPU)*