

**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.)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**



Oleh :

Nama : Jenny Lim

NIM : 205180171

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

JAKARTA, 2022

**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.)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh :

Nama : Jenny Lim

NIM : 205180171

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP UJI


Nama : Jenny Lim
N.I.M : 205180171
Program Peminatan : Advokat

Judul Skripsi

**“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.)”**

Disetujui,

Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Jenny Lim
NIM : 205180171
Program Peminatan : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum

Judul Skripsi

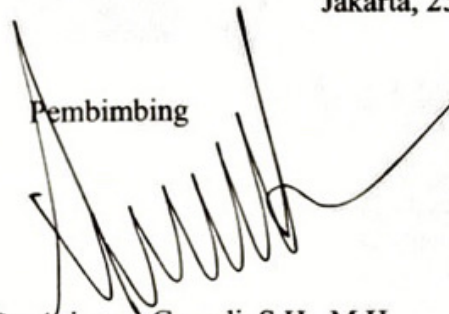
**ANALISIS KEABSAHAN PENGESAHAN PERJANJIAN PERDAMAIAN
PADA PERKARA PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG
PT SENTUL CITY, TBK (STUDI PUTUSAN NOMOR: 24/PDT.SUS-
PKPU/2021/PN. NIAGA JKT.PST.)**

Telah diuji dalam Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 24 Januari 2022 dan telah dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H.
2. Anggota : Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S.

Jakarta, 25 Januari 2022

Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat dan anugerah-Nya yang melimpah penulis dapat menyelesaikan 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)”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dengan tersusunya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Strata I Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S. T. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dengan sabar, serta atas ilmu-ilmu yang telah diberikan selama penulisan skripsi;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan dan diajarkan;
7. Kedua orang tua penulis dan saudara penulis yang senantiasa memberikan dukungan materil dan moril kepada penulis serta untuk segala nasihat dan doanya;

8. Bapak M Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N. , Bapak Muhamad Arifudin, S.H., M.H. dan Bapak Martin Patrick Nagel, S.H., M.H. selaku narasumber yang telah meluangkan waktunya membantu saya memperoleh data hasil wawancara dan telah membantu melengkapi penulisan skripsi Penulis;
9. Ibu Indah Siti Aprilia, S.H., selaku asisten dosen Pak Ariawan yang selalu meluangkan waktunya turut serta membimbing dan memberikan arahan penulisan skripsi kepada saya;
10. Teman terdekat penulis, Stefanie Valencia dan Kelly Angelyn Wijaya yang selalu menemani, mendengarkan, dan memberi semangat kepada penulis;
11. Sahabat hidup penulis, Adnan Dika Prawira Wardhana, S.H., yang telah membantu penulis mulai dari proses administrasi, substansi hingga proses penyelesaian skripsi ini, selalu memberikan dukungan dan menjadi pengingat bagi penulis agar dapat menyelesaikan skripsi Penulis;
12. Sahabat penulis di FH UNTAR, Keyzia Betarli Lengkong, Neysa Tania, Erina Yustina, yang telah menjadi sahabat penulis sejak mahasiswa baru sampai sekarang;
13. Teman seperjuangan Penulis, Sherly Angelina Chandra, yang telah berjuang bersama-sama Penulis serta saling memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas segala dukungan dan doa dari berbagai pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan semuanya dalam kata pengantar ini. Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Hukum, penulis berharap agar kiranya skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Jakarta, 30 Desember 2021

Jenny Lim

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. TABEL PERBANDINGAN	11
C. PERMASALAHAN	12
D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN	13
E. KERANGKA KONSEPTUAL DAN KERANGKA TEORITIS	14
F. METODE PENELITIAN	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Pendekatan Penelitian	17
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	19
4. Teknik Penelusuran Bahan Hukum	21
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	21
G. SISTEMATIKA PENULISAN	23
BAB II KERANGKA TEORETIS	25
1. Teori Kepastian Hukum	28
2. Teori Perlindungan Hukum	28
3. Teori Hukum Perjanjian	31
4. Teori Itikad Baik	36
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	39
1. Kasus Posisi	39
2. Catatan Hasil Wawancara	48
a. Wawancara dengan Bapak M. Hadi Subhan, S.H., M.H., C.N, Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga (Ahli Hukum Kepailitan)	48

b. Wawancara dengan Bapak Muhamad Arifudin, S.H., M.H., Managing Partner Arifudin & Susanto Partnership Lawfirm (Pengurus dan Kurator AKPI)	50
c. Wawancara dengan Bapak Martin Patrick Nagel, S.H., M.H.. Founding Partner FKNK Lawfirm (Ex-Pengurus Perkara PKPU PT. Sentul City, Tbk.)	52
BAB IV DATA HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PERMASALAHAN	56
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.....	56
1. Pengesahan Perjanjian Perdamaian menurut Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang56	
2. Prosedur Pengesahan Perjanjian Perdamaian	61
3. Keabsahan Pengesahan Perjanjian Perdamaian PT. Sentul City, Tbk.....	62
a. Ditinjau menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	62
b. Ditinjau dari Prosedur Pengesahan Perjanjian Perdamaian	65
B. Itikad Baik PT. Sentul City, Tbk dalam Menawarkan Perjanjian Perdamaian	67
1. Tolak ukur Itikad Baik dalam Suatu Perjanjian Perdamaian.....	67
2. Konflik Hukum dalam Pengesahan Perjanjian Perdamaian PT. Sentul City, Tbk	75
3. Perlindungan dan Upaya Hukum bagi Kreditor yang Merasa Dirugikan atas Disahkannya Rencana Perdamaian	82
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

ADR	<i>Alternative Dispute Resolution</i>
BPPL	Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan Lingkungan
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i>
PERMENDAGRI	Peraturan Menteri Dalam Negeri
PERMENPUPR	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PK	Peninjauan Kembali
PKPU	Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
RPM	Rapat Permusyawaratan Majelis
UUK	Undang - Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

ABSTRAK

- (A) Nama : Jenny Lim
(B) Judul Skripsi : 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.)
(C) Halaman. : vii + 70
(D) Kata Kunci : Kepailitan, PKPU, Kreditor, Debitor, Perjanjian Perdamaian
(E) Isi Abstrak :

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. Berdasarkan hasil Rapat Pemungutan Suara (Voting) atas Rencana Perdamaian, rencana perdamaian disetujui oleh mayoritas kreditor. 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 perjanjian perdamaian 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, kreditor konsumen yang akan melakukan akta jual beli (AJB) disyaratkan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban dalam perjanjian pengikatan 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). Hal tersebut bertentangan dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, PermenPUPR No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan 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. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk menganalisis keabsahan pengesahan perjanjian perdamaian pada perkara tersebut itikad baik PT Sentul City, Tbk dalam menawarkan perjanjian perdamaian. Mengacu pada permasalahan tersebut, Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian pengesahan perjanjian perdamaian harus memenuhi syarat-syarat dan tata cara pengesahan perjanjian perdamaian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Dalam menawarkan suatu perjanjian perdamaian harus dengan itikad baik, tolok ukur itikad baik adalah apabila perjanjian tersebut didasarkan pada *pretium iustum y 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. Pembatalan perjanjian perdamaian bukanlah satu-satunya jalan guna menyelesaikan sengketa pelaksanaan perjanjian perdamaian, renegotiasi perjanjian perdamaian dan penyelesaian-penyelesaian lain diluar kerangka PKPU dapat menjadi pilihan bagi kreditor dan debitor selama disepakati oleh keduanya.

- (F) Acuan : 55 (1983-2020)
(G) Pembimbing : Assoc. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
(H) Penulis : Jenny Lim