

**UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS PERMOHONAN PKPU DAN
KEPAILITAN TERHADAP PENGEMBANG (*DEVELOPER*)
PERUMAHAN PASCA BERLAKUNYA SEMA NOMOR 03 TAHUN 2023
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-
PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)**



Oleh :

Nama Mahasiswa : ANNISA LATIFAH
NIM : 24912006
BKU : HUKUM BISNIS

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

TESIS

**UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS PERMOHONAN PKPU DAN
KEPAILITAN TERHADAP PENGEMBANG (DEVELOPER)
PERUMAHAN PASCA BERLAKUNYA SEMA NOMOR 03 TAHUN 2023
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-
PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : ANNISA LATIFAH

NIM : 24912006

BKU : HUKUM BISNIS

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam tahap Ujian Tesis

Pembimbing,

Dr. Siti Anisah S.H., M.Hum

Yogyakarta, 11 Oktober 2025

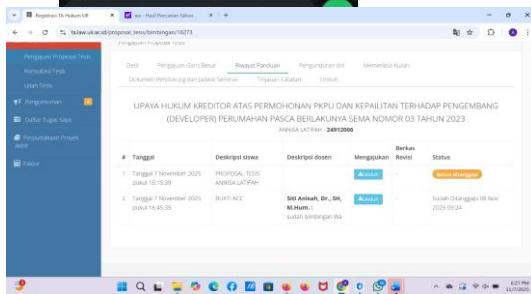


Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Program Magister

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Prof.Dr. Sefriani, S.H., M.Hum





HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS PERMOHONAN PKPU DAN KEPAILITAN
TERHADAP PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN PASCA
BERLAKUNYA SEMA NOMOR 03 TAHUN 2023
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)**

Telah dipertahankan diHadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Ujian

Tesis Pada Tanggal dan Dinyatakan

LULUS/TIDAK LULUS

Yogyakarta,.....

Tim Penguji

- | | | | | | |
|---|---------|---|-------|--------------|-------|
| 1 | Ketua | : | | Tanda Tangan | |
| . | | | | | |
| 2 | Anggota | : | | | |
| . | | | | | |
| 3 | Anggota | : | | | |
| . | | | | | |

Mengetahui:

Ketua Program Studi Hukum Program Magister

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Prof.Dr. Sefriani, S.H., M.Hum

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan sesuatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri”

(Q.S. Ar-Ra'd : 11)

PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

*Allah SWT,
Rasulullah Muhammad SAW,
Beserta para sahabat-Nya,*

*Kepada Yang Tercinta,
Ibuku, Bapakku,
Suamiku dan Adik-Adiku.*

PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANNISA LATIFAH
NIM : 24912006

adalah benar-benar Mahasiswa Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Tugas Akhir berupa Tesis dengan judul:

UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS PERMOHONAN PKPU DAN KEPAILITAN TERHADAP PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN PASCA BERLAKUNYA SEMA NOMOR 03 TAHUN 2023 (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)

Tugas Akhir ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Tugas Akhir ini adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin Tugas Akhir ini adalah benar-benar asli, bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan*"; dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas Tugas Akhir ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan Tugas Akhir saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada Tugas Akhir saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 09 Juli 2026



ANNISA LATIFAH

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan Allah S.W.T. dan shalawat serta salam yang senantiasa kita curahkan kepada Rasulullah Muhammad S.A.W. beserta keluarga, sahabat, dan pengikut-Nya.

Tugas Akhir berupa Tesis yang berjudul “Upaya Hukum Kreditor Atas Permohonan PKPU Dan Kepailitan Terhadap Pengembang (Developer) Perumahan Pasca Berlakunya Sema Nomor 03 Tahun 2023 (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)” ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan kalangan akademisi hukum. Kesulitan dan hambatan yang penulis hadapi selama penulisan Tugas Akhir ini, berkat rahmat-Nya, dukungan, dan doa dari keluarga serta orang-orang tercinta dapat teratasi hingga terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan. Tesis ini selesai tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak yang turut andil dalam membantu penulis. Dengan tidak mengurangi rasa hormat, sebesarbesarnya penulis mengucapkan terima kasih, kepada:

1. Allah S.W.T, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya.
2. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M. Hum.

4. Dr. Siti Anisah, S.H., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan banyak waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik, dan dukungan kepada penulis.
5. Dr. Inda Rahadiyan,, S.H., M.H. dan Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M. H. selaku Dosen Penguji penulis.
6. Seluruh jajaran Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu, nasihat, dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjalani masa perkuliahan.
7. Suamiku tercinta Akhmad Wahyu Gunawan S.H.,M.H yang selalu memberikan dukungan, yang menjadi sumber ketenangan dan senantiasa memberikan semangat dalam setiap proses perjalanan studi ini. Kasih sayang, kesabaran, pengorbanan serta dukungan yang selalu mengiringi setiap langkah penulis hingga tesis ini dapat terselesaikan.
8. Ibu, Bapak, dan Adikku yang tidak pernah berhenti untuk memberikan doa dan dukungan baik dalam bentuk moril maupun materil, serta kasih sayang dan do'anya.
9. Ibu mertua, Bapak mertua, dan Adikku yang selalu memberikan semangat, doa yang tidak pernah putus serta kasih sayang kepada penulis .
10. Sahabat-sahabat terbaikku Alfi, Sigit, Nisa, Rian, Guntur, Arif, Agung, Umam, Abror yang tidak pernah berhenti mendampingi, memberikan support, dan mendengarkan keluh kesah yang penulis lalui selama masa perkuliahan.

11. Dan semua pihak yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis, atas segala bantuan yang diberikan, semoga Allah S.W.T membalas kebaikan kalian.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna dan kesempurnaan hanyalah milik Allah S.W.T. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang dapat menunjang kesempurnaan penulisan Tugas Akhir ini.

Yogyakarta, Juli 2026

Annisa Latifah

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	2
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	4
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	5
PERNYATAAN ORISINALITAS	6
KATA PENGANTAR.....	7
DAFTAR ISI	10
ABSTRAK.....	12
BAB I.....	13
PENDAHULUAN	13
A.13	
B. 19	
C. 19	
D. 19	
E. 20	
F. 29	
1. 29	
2. 31	
3. 33	
G. Metode Penelitian	37
1. 37	
2. 38	
3. 38	
4. 39	
5. Pengumpulan Data Penelitian	39
6. Pengelolaan dan Analisis Data	40
H. 41	
BAB II	42
TINJAUAN UMUM KEPAILITAN DAN PENGEMBANG.....	42
1. 43	

1.1 Pengertian dan Prinsip Kepailitan	42
1.2 Pihak-pihak dalam Kepailitan	46
1.3. Syarat Kepailitan dan Prosedur Permohonan Pailit	49
2. 56	
2.1 Pengertian, Kewajiban dan Hak Developer (Pengembang)	52
2.2 Pertanggungjawaban Pengembang dan Para Pihak yang berwenang dalam Pembangunan Rumah/Ruko/Apartemen dan rumah susun	55
BAB III	61
UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS PERMOHONAN PKPU DAN KEPAILITAN TERHADAP PENGEMBANG (<i>DEVELOPER</i>) PERUMAHAN PASCA BERLAKUNYA SEMA NOMOR 03 TAHUN 2023 (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)	61
1. 74	
1.1 Dasar Hukum Pembentukan Surat Edaran Mahkamah Agung SEMA Nomor 3 Tahun 2023	62
1.2 Implementasi Teori <i>Stufenbau Theory</i> dalam Kelembagaan Peradilan	68
2. Error! Bookmark not defined.	
2.1 Prinsip Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan	71
2.2 Perbandingan Putusan Sebelum dan Setelah di terbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023	77
BAB IV	83
PENUTUP	83
1. 106	
2. 107	
DAFTAR PUSTAKA.....	85

ABSTRAK

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan pembangun perumahan atau pengembang properti merupakan badan hukum yang menjalankan usaha pembangunan perumahan, khususnya rumah susun atau apartemen.¹ Dalam penyelenggaraan usaha perumahan dan rumah susun, pengembang melaksanakan berbagai kegiatan mulai dari perencanaan, pembangunan, pengelolaan, hingga pendanaan dan sistem pembiayaan. Untuk memperoleh keuntungan, pengembang melakukan pemasaran dan penjualan yang berkaitan erat dengan aspek perizinan, termasuk pemasaran awal (*pre-project selling*) sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Transaksi jual beli antara pengembang sebagai debitor dan kreditor dilakukan tunai atau bertahap berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat sebelum jual beli resmi karena masih terdapat syarat yang harus dipenuhi, seperti pemecahan sertifikat atau pelunasan harga.² Pada umumnya, pembangunan perumahan berjalan sesuai rencana, namun pengembang sering menghadapi tantangan usaha, terutama penurunan penjualan yang berdampak pada

¹ Elsa Mellinda Saputri et.al, “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit*,” Universitas Negeri Semarangurabaya. Tahun 2019.

² Andini Camelia et.al, “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Developer*” Universitas Tarumanagara. Tahun 2024

situasi keuangan. Jika kondisi finansial terus memburuk dan tidak ditangani dengan tepat, hal itu dapat menghambat pemenuhan kewajiban kepada kreditur dan berpotensi menyebabkan perusahaan mengalami kepailitan. Pengadilan Niaga berkewajiban untuk mengabulkan permohonan pernyataan pailit apabila berdasarkan pembuktian secara sederhana dapat diketahui bahwa kedua unsur kepailitan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang tentang Kepailitan telah terpenuhi. Adapun terkait dengan fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana, terdapat perbedaan mengenai batasan konsep pembuktian sederhana.³

Prinsip pembuktian sederhana berfungsi sebagai jaminan agar proses penyelesaian perkara kepailitan berlangsung secara cepat, terbuka, dan efektif, dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK PKPU) yang bersifat imperatif sebagai syarat materiil pemohon pernyataan pailit wajib dapat membuktikan adanya sekurang-kurangnya dua kreditor. Pembuktian tersebut harus didukung oleh perjanjian yang menunjukkan adanya hubungan utang-piutang, atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang menegaskan keberadaan hubungan tersebut.⁴

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK PKPU) tidak memberikan definisi yang tegas

³ Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan*, 2nd ed. Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2008. Hlm. 1-3

⁴ Sembiring juhardi et.al, “*Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam Uu No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*,” Universitas Islam Indonesia, Tahun 2023. Hlm 35–45.

mengenai konsep pembuktian sederhana, sehingga menimbulkan beragam penafsiran di kalangan hakim dalam proses pemeriksaan perkara kepailitan. Dalam praktiknya, terdapat kasus di mana pembuktian yang sebenarnya kompleks dianggap sebagai pembuktian sederhana, dan sebaliknya, pembuktian yang secara faktual sederhana justru ditolak dengan alasan memerlukan pemeriksaan yang mendalam. Kondisi tersebut tercermin dalam perkara PKPU PT Sunny Garden Property (PT SGP) sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P.⁵

Majelis Hakim menilai bahwa jenis usaha debitur sebagai pengembang properti (*developer*) memiliki relevansi dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023, yang secara tegas menyatakan bahwa permohonan pernyataan pailit maupun PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi kriteria pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) UUK PKPU.

Perkara ini juga terdapat perbedaan pendapat mengenai keberadaan utang yang timbul akibat *exception non adimpleti contractus*, yang memerlukan pembuktian mendalam dan kompleks. Majelis hakim turut mempertimbangkan fakta bahwa sebagian unit apartemen *Sky House* telah terjual dan dihuni oleh para pembelinya, sehingga menambah kompleksitas hubungan hukum antara para pihak. Bahwa berdasarkan dalil yang diajukan oleh Pemohon serta keterangan para saksi

⁵ Direktori Putusan, Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P 2024.

yang diperiksa di persidangan, pada pokoknya hubungan hukum antara Pemohon dan Termohon timbul dalam pelaksanaan proyek pembangunan Apartemen Sky House. Dalam hubungan hukum tersebut, Pemohon bertindak sebagai pihak yang melaksanakan pekerjaan konstruksi, sedangkan Termohon berkedudukan sebagai pengembang (*developer*) yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan proyek tersebut. Dalam pertimbangan hakim melalui keterangan saksi Stefanus adi purnomo menyatakan bahwa unit-unit apartemen Sky House Sebagian sudah ada pembelinya dan sudah pula dihuni oleh para pemiliknya.

Kedudukan PT Sunny Garden Property (PT SGP) selaku developer dan unit-unit apartemen sudah berpenghuni maka menurut Majelis Hakim permohonan PKPU tidak memenuhi syarat formal pengajuan PT Sunny Garden Property (PT SGP) untuk dinyatakan PKPU. Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Pemohon tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan hukum yang berlaku. Keseluruhan pertimbangan hukum yang telah diuraikan, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Pemohon tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, serta tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Atas dasar tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa permohonan PKPU sementara yang diajukan oleh Pemohon tidak memiliki dasar hukum yang memadai untuk dikabulkan, sehingga permohonan tersebut harus ditolak.

Pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan PKPU yang diajukan tidak memenuhi persyaratan formal, khususnya yang berkaitan dengan ketentuan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023, dan oleh karena itu permohonan PKPU dinyatakan ditolak. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 23 memberikan pedoman bagi Kamar Perdata Khusus terkait penerapan pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan. SEMA tersebut ditegaskan bahwa permohonan pernyataan pailit terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembuktian sederhana, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) UUK PKPU. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mengisi kekosongan hukum yang terdapat dalam pengaturan Pasal 8 ayat (4) UUK PKPU, khususnya dalam konteks permohonan pailit dan PKPU yang diajukan terhadap developer rumah susun.

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 lahir akibat perbedaan penafsiran asas pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan berdasarkan UU No. 37 Tahun 2004, yang dalam praktik peradilan niaga diterapkan secara tidak konsisten, khususnya pada sengketa PPJB properti. Kondisi tersebut menyebabkan permohonan pailit konsumen terhadap pengembang sering ditolak karena dianggap tidak memenuhi unsur pembuktian sederhana akibat kompleksitas hubungan hukum dan status kepemilikan aset. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bertujuan menyeimbangkan perlindungan konsumen dan kepastian hukum bagi pengembang

serta mengatasi disparitas putusan dalam praktik peradilan niaga melalui pedoman bagi hakim. Namun, penerapannya menimbulkan disharmonisasi dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, khususnya terkait konsep pembuktian sederhana yang sejatinya dirancang untuk mempercepat penyelesaian perkara kepailitan dan PKPU.

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pada dasarnya tidak memiliki kekuatan mengikat secara normatif, melainkan berfungsi sebagai pedoman interpretatif bagi hakim dalam memeriksa dan memutus perkara kepailitan dan PKPU. SEMA tersebut tidak secara otomatis mewajibkan penolakan permohonan pailit atau PKPU terhadap pengembang rumah susun, tetapi memberikan arah penilaian terkait tidak terpenuhinya unsur pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Oleh karena itu, majelis hakim tetap berkewajiban menilai pemenuhan syarat formil dan materiil permohonan berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan sebelum menjatuhkan putusan.

Perspektif hierarki peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Dalam praktik, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P, majelis hakim cenderung mengedepankan SEMA sebagai dasar pertimbangan hingga mengesampingkan ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU. Kondisi ini menunjukkan pergeseran orientasi penerapan norma, di mana SEMA diposisikan sebagai rujukan utama, sehingga memunculkan persoalan teoritis terkait keberlakuan norma dasar

(*grundnorm*) yang seharusnya bersumber pada undang-undang sebagai norma yang lebih tinggi dalam sistem hukum.⁶

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 dalam perkara PKPU dan Kepailitan ?
2. Bagaimana Penafsiran Hakim dalam Pembuktian Sederhana Pada Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian merupakan sasaran atau target mengenai yang akan dicapai dalam melakukan kajian atau penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menganalisis Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 dalam perkara PKPU dan Kepailitan.
2. Untuk menganalisis Penafsiran Hakim dalam Pembuktian Sederhana Pada Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis, diharapkan dalam penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran, wawasan dan pengetahuan khususnya di bidang penelitian mengenai Upaya Hukum Kreditor Atas Permohonan PKPU dan Kepailitan Terhadap Pengembang (Developer) Perumahan Pasca

⁶ Ni'matul Huda, *UUD 1945 Dan Gagasan Amandemen Ulang*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.

Berlakunya SEMA Nomor 03 Tahun 2023 (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P).

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan saran ilmiah kepada aparat penegak hukum (APH) di Indonesia, khususnya hakim pengadilan niaga, advokat, jaksa dan Pengusaha.
- b. Memberikan saran dan solusi pembuat peraturan perundang-undangan dalam pengambilan kebijakan terkait dengan Upaya Hukum Kreditor Atas Permohonan PKPU dan Kepailitan Terhadap Pengembang (Developer) Perumahan Pasca Berlakunya Sema Nomor 03 Tahun 2023.
- c. Sebagai bahan diskusi lanjutan mengenai Upaya Hukum Kreditur Atas Permohonan PKPU dan Kepailitan Terhadap Pengembang (Developer) Perumahan Pasca Berlakunya Sema Nomor 03 Tahun 2023.
- d. Penelitian ini dimaksudkan untuk melengkapi syarat dalam memperoleh gelar master (S2) pada program Magister Hukum Universitas Islam Indonesia.

E. Tinjauan Pustaka

Untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, memberikan solusi, serta menunjukkan orisinalitas, penulis melakukan perbandingan dengan penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan topik kajian ini, yakni yang berkaitan dengan Upaya Hukum Kreditor Atas Permohonan PKPU dan Kepailitan Terhadap Pengembang (*Developer*) Perumahan

Pasca Berlakunya Sema Nomor 03 Tahun 2023. Adapun hasil penelitian yang pernah dilakukan sebagai berikut:

Penelitian oleh Bryan Ricardo Lemuel Tambunan dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, tahun 2024 dalam tesis yang berjudul *“Kepastian Hukum Bagi Konsumen Pembeli Unit Apartemen Akibat Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Dalam Mengajukan Permohonan Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pengembang Apartemen”*. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 berpotensi menimbulkan kendala dalam praktik peradilan niaga, khususnya bagi hakim, sehingga berdampak pada ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan konsumen pembeli unit apartemen. Akibat berlakunya SEMA tersebut, ruang upaya hukum bagi konsumen menjadi terbatas, yakni hanya melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri, penyelesaian sengketa melalui arbitrase sesuai perjanjian, atau pengajuan sengketa ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).⁷

Penelitian oleh Bryan Imanuel dkk, dari Universitas Indonesia tahun 2019 dalam tesis yang berjudul *“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Hal Pengembang dipailitkan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan No. 9/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN Niaga Mdn) Legal Protection for Buyers of Apartment*

⁷ Bryan Ricardo Lemuel Tambunan et.al, *“Kepastian Hukum Bagi Konsumen Pembeli Unit Apartemen Akibat Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 dalam Mengajukan Permohonan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap Pengembang Apartemen,”* Universitas Gadjah Mada, no. 3 (2024): 3–4. Tahun 2024

Units in a Privately Made Sale and Purchase Agreement in the Event the Developer is Bankrupt (Case Study of Medan Commercial Court Decision No. 9/Pdt.Sus PKPU/2018/PN Niaga.Mdn)". Penelitian ini menilai kedudukan hukum pembeli yang menggunakan akta di bawah tangan memiliki kelemahan karena akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum. Meskipun demikian, pembeli tetap memiliki hak untuk menuntut pelaku pembangunan setelah proses kepailitan diselesaikan.⁸

Penelitian oleh Remy Kilian Agrifa Mahasiswa pascasarjana pada Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada Tahun 2024, dalam tesis yang berjudul '*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Rumah Susun Dalam Perkara Kepailitan dari Perusahaan Pengembang Rumah Susun*''. Perlindungan hukum yang tersedia saat ini hanya bersumber dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai pedoman bagi hakim dalam menilai perkara pembeli beritikad baik. Namun, dalam praktik kepailitan, konsumen rumah susun tetap berisiko dirugikan, khususnya apabila unit yang telah dilunasi pembayarannya dimasukkan oleh kurator ke dalam boedel pailit.⁹

Penelitian oleh Mirza Ajeng Thiasari dari program studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2023, dengan judul '*Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004*

⁸ Bryan Imanuel, "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Hal Pengembang Dipailitkan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan No . 9 / Pdt . Sus-PKPU / 2018 / PN Niaga Mdn)*" = *Legal Protection for Bu*," Universitas Indonesia, no. 9. Tahun 2019.

⁹ Remy Agrifa and Ninik Darmini, "*Legal Protection For Condominium Consumers In Bankruptcy Proceedings Against Condominium Developers*," Universitas Gadjah Mada, Tahun 2024.

Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang’. Penerapan pembuktian sederhana terhadap permohonan pernyataan pailit pada putusan tahun 2018–2022 sering kali ditolak oleh hakim karena beberapa alasan, antara lain pemakaian utang yang terlalu luas, status utang yang masih disengketakan atau tidak jelas, perbedaan tafsir terhadap frasa “utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih”, adanya putusan verstek, nilai utang yang relatif kecil, serta ketidakmampuan debitur menghadirkan kreditornya.¹⁰

Penelitian oleh Elsa Melinda Saputri dkk, dari Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarangurabaya melalui Artikel yang berjudul ‘*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen dinyatakan Pailit*’. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, Penelitian ini menunjukkan bahwa meningkatnya aktivitas bisnis di Indonesia berpotensi menimbulkan permasalahan bagi konsumen ketika perusahaan mengalami kepailitan. Tanggung jawab pengembang(*Developer*) terhadap konsumen yang dirugikan diatur dalam perjanjian tertulis dan diperkuat oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mewajibkan pelaku usaha memberikan ganti rugi dalam waktu tujuh hari setelah transaksi.¹¹

Penelitian oleh Andini Camelia dkk, dari Universitas Tarumanagara melalui Artikel yang berjudul ‘*Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Sehubungan*

¹⁰ Syahputra eko, et.al, “*Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana dalam UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.*” Universitas Islam Indonesia. Tahun 2023

¹¹ Saputri and Arifin dkk, “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam hal Pengembang (Developer) Apartemen dinyatakan Pailit.*” Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarangurabaya. Tahun 2019

dengan Objek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer'' mengkaji dan menilai mengenai pihak yang dirugikan dalam hal developer pailit Serta bagi pembeli yang belum memiliki sertifikat kepemilikan. studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.SusPailit/2024, PT. Graha Cipta Suksestama dan PT. Niman Internusa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status hukum objek perjanjian jual beli tanah dan bangunan menjadi hilang dan pembeli mengajukan diri sebagai kreditor konkuren. Hal tersebut menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 395K/Pdt.Sus-Pailit/2024 belum mencerminkan adanya kepastian hukum. Jika pembeli mendasari gugatannya dengan SEMA No. 4 Tahun 2016, dalam hal developer pailit maka harus mengacu pada UUK PKPU yang menjadi peraturan khususnya.¹²

Penelitian oleh Alfani Rizky Prameswari dkk, dari , Universitas Padjadjaran melalui Artikel yang berjudul '*Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau Dari Sema Nomor 3 Tahun 2023 Dan Undang-Undang Tentang Kepailitan Dan PKPU''* mengkaji dan menilai kedudukan dan kekuatan pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terhadap UUK PKPU serta kepastian hukum atas developer rumah susun berkenaan dengan pembuktian sederhana dalam proses kepailitan. Hasil penelitian menunjukkan adanya inkonsistensi hakim dalam memutus perkara pailit dan PKPU terhadap developer rumah susun terkait penerapan pembuktian sederhana. SEMA Nomor 3

¹² Camelia et.al, "*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Developer.*" Universitas Tarumanagara. Tahun 2024.

Tahun 2023 hadir untuk mengisi kekosongan hukum Pasal 8 ayat (4) UUK PKPU dan menyatukan penafsiran hakim.¹³

Penelitian oleh Helmi Ibrahim dkk, dari Universitas Muhammadiyah Palembang melalui Artikel yang berjudul ‘*Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023*’ . Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa permohonan pailit atau PKPU terhadap developer apartemen dan rumah susun tidak memenuhi unsur pembuktian sederhana sebagaimana Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004. Akibatnya, asas keadilan bagi konsumen tidak terpenuhi karena tidak dapat mengajukan pailit terhadap developer. Oleh sebab itu, pengecualian tersebut seharusnya diatur dalam peraturan setingkat undang-undang atau melalui revisi UU No. 37 Tahun 2004.¹⁴

Penelitian oleh Immanuel Rahmani, dari Universitas Airlangga Surabaya melalui Artikel yang berjudul ‘*Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun*’ . mengkaji dan menilai mengenai perlindungan hukum kepada pembeli dalam kepailitan Developer, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, peralihan hak atas tanah atau satuan

¹³ Prameswari, et.al, “*Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau Dari Sema Nomor 3 Tahun 2023 Dan Undang-Undang Tentang Kepailitan Dan PKPU.*”, Universitas Padjadjaran. Tahun 2024

¹⁴ Helmi Ibrahim, “*Penerapan Asas Keadilan Bagi Konsumen Yang Tidak Dapat Memohon Pailit Dan PKPU Kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun Terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023,*” Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan 6, no. 2 Universitas Muhammadiyah Palembang Tahun 2024. hlm 138–57.

rumah susun tidak terjadi melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), melainkan setelah pembayaran lunas dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Akibatnya, hak pembeli untuk memperoleh pelunasan utang berada pada urutan terakhir setelah kreditur separatis dan preferen. Sesuai Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, apabila developer dinyatakan pailit sebelum penyerahan objek jual beli, maka PPJB dianggap hapus, dan pembeli hanya berhak menuntut ganti rugi sebagai kreditur konkuren.¹⁵

Berbagai penelitian yang telah peneliti paparkan diatas memiliki persamaan dengan penelitian ini namun juga memiliki perbedaan yang peneliti rangkum dalam tabel sebagai berikut:

No	Nama	Judul	Perbedaan Penelitian
1.	Alfani Rizky, Universitas Padjadjaran	<i>Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau Dari Sema Nomor 3 Tahun 2023 Dan Undang-Undang Tentang Kepailitan Dan PKPU</i>	Penelitian tersebut menelaah pembuktian sederhana berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2023 dan UU Kepailitan, sedangkan penelitian ini berfokus pada upaya hukum kreditor terhadap permohonan PKPU dan kepailitan pengembang perumahan pasca berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023.
2.	Andini Camelia/ Universitas Tarumanagara	<i>Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Sehubungan dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Menjadi Harta Pailit Developer</i>	Penelitian tersebut menilai perlindungan hukum bagi kreditor agar hak atas tanah/bangunan tetap terlindungi saat developer pailit, sedangkan penelitian ini menganalisis sejauh mana kreditor masih dapat memperjuangkan haknya melalui mekanisme hukum pasca berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023.

¹⁵ Imanuel Rahmani, “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun,” Jurnal Bonum, Bisnis, Universitas Airlangga Surabaya Tahun 2018, hlm 73–88.

3.	Bryan Immanuel/ Universitas Indonesia	<i>Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Dalam Hal Pengembang Dipailitkan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan No. 9/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN Niaga Mdn) Legal Protection for Buyers of Apartment Units in a Privately Made Sale and Purchase Agreement in the Event the Developer is Bankrupt (Case Study of Medan Commercial Court Decision No. 9/Pdt.Sus PKPU/2018/PN Niaga Mdn)''</i> .	Penelitian tersebut berfokus pada perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun dengan PPJB di bawah tangan dalam kasus developer pailit, sedangkan penelitian ini mengkaji upaya hukum kreditur, perubahan pembuktian sederhana, dan kedudukan kreditor pasca berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023.
4.	Bryan Ricardo / Universitas Gadjah Mada	<i>Kepastian Hukum Bagi Konsumen Pembeli Unit Apartemen Akibat Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Dalam Mengajukan Permohonan Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pengembang Apartemen</i>	Penelitian tersebut menilai kepastian hukum bagi konsumen pembeli apartemen berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2023 dalam pengajuan pailit dan PKPU terhadap pengembang, sedangkan penelitian ini mengkaji bentuk dan tata cara upaya hukum kreditor dalam mengajukan atau menanggapi permohonan PKPU dan kepailitan pasca berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023.
5.	Elsa Melinda Saputri/ Universitas Negeri Semarangurabaya.	<i>''Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit''</i>	Penelitian tersebut menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen agar hak atas unit apartemen tetap terjamin saat pengembang pailit, sedangkan penelitian ini mengkaji upaya hukum kreditur serta dampak

			SEMA No. 3 Tahun 2023 terhadap praktik kepailitan pengembang.
6.	Helmi Ibrahim/ Universitas Muhammadiyah Palembang	<i>Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023</i>	Penelitian mengenai asas keadilan bagi konsumen berfokus pada aspek filosofis dan normatif penerapan hukum pasca SEMA No. 3 Tahun 2023, sedangkan penelitian “Upaya Hukum Kreditor atas Permohonan PKPU dan Kepailitan” berorientasi pada aspek prosedural dan yudisial terkait mekanisme konkret upaya hukum kreditur pasca berlakunya SEMA tersebut.
7.	Immanuel Rahmani/Universitas Airlangga Surabaya	<i>Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun</i>	Penelitian tersebut berfokus pada perlindungan hukum agar hak pembeli satuan rumah susun tetap terjamin, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada prosedur dan mekanisme upaya hukum kreditur baik perorangan, lembaga, maupun konsumen dalam mengajukan atau menanggapi permohonan PKPU dan kepailitan pasca berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023.
8.	Mirza Ajeng/ Universitas Islam Indonesia Rexi Kilian/ Universitas Gadjah Mada	<i>Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam Uu No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.</i>	Penelitian tersebut menitikberatkan pada evaluasi kekurangan norma dan pembaruan konsep pembuktian sederhana demi kepastian hukum, sedangkan penelitian ini berfokus pada prosedur dan langkah upaya hukum kreditur baik individu maupun lembaga dalam mengajukan atau menghadapi PKPU dan kepailitan pasca diterbitkannya SEMA No. 3 Tahun 2023.
9.	Rexi Kilian/ Universitas Gadjah Mada	<i>Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Rumah Susun Dalam Perkara Kepailitan Dari Perusahaan Pengembang Rumah Susun</i>	Perbedaan utama kedua topik terletak pada fokus dan arah kajian hukum. Penelitian “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Rumah Susun.” berfokus pada jaminan hak dan perlindungan hukum bagi konsumen ketika pengembang rumah susun dinyatakan pailit. Sementara itu, penelitian “Upaya Hukum Kreditor atas Permohonan PKPU dan Kepailitan.”

			menitikberatkan pada mekanisme dan prosedur hukum yang dapat ditempuh kreditor pasca berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023, dengan orientasi prosedural dan implementatif.
--	--	--	---

F. Landasan Teori

Landasan teori yang digunakan untuk memberikan dasar pemikiran yang mendalam tentang isu-isu yang berkaitan dengan Upaya Hukum Kreditor Atas Permohonan PKPU dan Kepailitan Terhadap Pengembang (*Developer*) Perumahan Pasca Berlakunya Sema Nomor 03 Tahun 2023.

Landasan teori ini mencakup berbagai konsep upaya hukum dalam permohonan kepailitan pada pengembang (*Developer*). Secara keseluruhan, teori-teori ini akan membimbing pemahaman dan analisis terhadap bagaimana Upaya Hukum Kreditor Atas Permohonan PKPU Dan Kepailitan Terhadap Pengembang (*Developer*) Perumahan Pasca Berlakunya Sema Nomor 03 Tahun 2023.

1. Teori Kepailitan (*Faillissement Theory*)

Pailit merupakan suatu kondisi debitur tidak mampu untuk melakukan pembayaran terhadap utang-utang kepada para Kreditor, keadaan tidak mampu membayar disebut sebagai *Financial distress*. Sedangkan kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan terjadinya sita aset debitur pailit, pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas.¹⁶

¹⁶ *Op.Cit* Sutan Remy

Kepailitan merupakan satu jalan keluar yang bersifat komersial untuk keluar dari persoalan utang debitor yang tidak mampu melakukan pembayaran utang kepada para kreditornya. Keadaan debitor yang tidak mampu melakukan pembayaran utang yang telah jatuh tempo dapat diajukan pailit oleh kreditor ataupun melakukan *Voluntary petition for self bankruptcy* di Pengadilan Niaga.

Kepailitan merupakan proses lebih lanjut dari prinsip *Paritas creditorium* dan prinsip *Pari passu prorata parte*, prinsip ini merupakan asas fundamental dalam hukum kepailitan yang bertujuan mewujudkan perlindungan hukum secara adil bagi seluruh kreditor. Prinsip *paritas creditorium* menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitor, baik yang telah ada maupun yang akan diperoleh di kemudian hari, menjadi jaminan umum bagi pemenuhan seluruh kewajibannya kepada para kreditor. Prinsip *pari passu prorata parte* mengatur bahwa harta pailit tersebut harus didistribusikan secara proporsional kepada para kreditor sesuai dengan jenis dan besarnya piutang masing-masing, kecuali terhadap kreditor yang oleh undang-undang diberikan hak untuk didahulukan.¹⁷ Kedua prinsip tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan upaya hukum kreditor terhadap pengembang (*developer*) pasca berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Pada dasarnya, permohonan PKPU maupun kepailitan yang diajukan oleh kreditor bukan semata-mata bertujuan untuk menyatakan debitor dalam keadaan pailit, melainkan sebagai sarana hukum untuk mewujudkan prinsip *paritas creditorium* dan *pari passu prorata parte*. Melalui putusan pailit, seluruh harta debitor ditempatkan dalam sita

Commented [I1]: Tambahkan rincian mengenai fokus kajian atau objek penelitian seperti pembuktian sederhana

¹⁷ Kartini Muljadi, Prosiding Rangkaian Lokakarya Terbatas Masalah-masalah Kepailitan dari Wawasan Hukum Bisnis Lainnya, Jakarta, 26-28 Januari 2004, Jakarta, Pusat Pengkajian Hukum, Tahun 2005, Hlm. 164

umum (*general attachment*), kemudian dikelola oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas untuk selanjutnya dibagikan kepada para kreditor secara proporsional sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.

2. Teori *Stufenbeautheorie* oleh Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam *Stufenbau Theorie*. *Stufenbau Theorie* merupakan suatu teori hukum positif, namun tidak secara spesifik membahas hukum positif dalam sistem hukum tertentu, melainkan berfungsi sebagai teori hukum umum. Melalui pemaparannya mengenai *Stufenbau Theorie*, Hans Kelsen berupaya menjelaskan asal-usul dan proses terbentuknya hukum hingga menjadi norma hukum positif yang berlaku. Teori ini termasuk dalam ranah ilmu hukum (*legal science*), bukan dalam ranah kebijakan hukum (*legal policy*).¹⁸

Stufenbau Theorie menegaskan pentingnya keselarasan hirarkis antar norma hukum agar tidak terjadi pertentangan normatif, dengan setiap aturan saling mendukung sesuai tingkatannya. Teori ini juga menekankan bahwa hukum harus berdiri mandiri dan bebas dari pengaruh kepentingan politik maupun faktor non-yuridis.¹⁹

Teori Hierarki Hans Kelsen, konstitusi merupakan norma hukum tertinggi yang menjadi dasar keabsahan seluruh peraturan di bawahnya dalam suatu sistem hukum berjenjang.²⁰ Di Indonesia, prinsip ini tercermin dengan ditetapkannya

Commented [I2]: Cantumkan spesifikasi lembaga peradilan dalam 68-69

Commented [I3R2]: Ternyata di pembahasannya bukan di sini hehe

¹⁸ Jurnal Hukum Progresif, "Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang *Stufenbeautheorie* Dalam Pendekatan Normatif - Filosofis" 7, no. 1 (2019): 1–19.

https://ejournal.undip.ac.id/index.php/hukum_progresif/article/view/23610

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Muhammad Suhenriko, "Implementasi Teori Hierarki Hans Kelsen Terhadap Perumusan Kebijakan Di Indonesia" 1, no. 2 Tahun 2023: hlm 64–71.

UUD 1945 sebagai norma tertinggi yang menjadi sumber legitimasi bagi seluruh peraturan perundang-undangan. Menurut pandangan Adolf Merkl, setiap norma hukum memiliki kedudukan ganda, yakni sebagai norma yang bersumber dari norma yang lebih tinggi dan sekaligus menjadi dasar bagi norma hukum yang berada di bawahnya. Dengan demikian, keberlakuan suatu norma hukum bersifat relatif, karena masa berlakunya bergantung pada eksistensi norma hukum yang lebih tinggi. Apabila norma hukum yang berada di tingkat atas dicabut atau dihapus, maka secara konsekuen norma-norma hukum yang berada di bawahnya juga kehilangan dasar keberlakuannya dan ikut menjadi tidak berlaku.²¹ Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Adolf Merkl, Hans Kelsen mengembangkan konsep teori jenjang norma (*Stufentheorie*), yang menyatakan bahwa sistem hukum tersusun secara berlapis dan berjenjang dalam suatu hierarki norma.²²

Setiap norma hukum yang lebih rendah memperoleh keberlakuan, kekuatan, serta legitimasi dari norma yang lebih tinggi. Begitu pula, norma yang lebih tinggi pun bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, hingga mencapai suatu norma tertinggi yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut. Norma tertinggi tersebut bersifat hipotesis dan fiktif, serta menjadi dasar akhir bagi keseluruhan struktur hierarki norma hukum dalam suatu sistem hukum. Dengan

<https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/jim/index>

²¹ Maria Farida, *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar Dan Pembentukannya* (Yogyakarta: Kanisius, 2006).

²² *Ibid* Suhenriko

demikian, kaidah dasar tersebut sering disebut sebagai *grundnorm* atau *ursprungnorm*.²³

Hans Kelsen, *grundnorm* pada hakikatnya bersifat meta-yuridis, yakni berada di luar produk lembaga pembentuk undang-undang (*de wetgeving*). *Grundnorm* bukan merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan, melainkan menjadi sumber dari seluruh hierarki norma hukum yang berada di bawahnya. Norma dasar ini menempati posisi tertinggi dalam sistem norma, sehingga keberadaannya tidak bergantung pada norma lain yang lebih tinggi, melainkan ditetapkan secara fundamental oleh masyarakat sebagai landasan utama bagi keberlakuan norma-norma di bawahnya.²⁴

3. Teori Judicial independence

Jimly Asshiddiqie menjelaskan bahwa kemerdekaan peradilan (*judicial independence*) merupakan elemen fundamental dan prinsip esensial dalam suatu negara hukum. Prinsip ini berfungsi sebagai jaminan bahwa kekuasaan kehakiman dapat dijalankan secara mandiri dan tidak terpengaruh oleh intervensi kekuasaan lain, sehingga penegakan hukum dan keadilan dapat terlaksana secara objektif dan berintegritas.²⁵

Salah satu prinsip utama dalam pelaksanaan kekuasaan kehakiman adalah terwujudnya independensi lembaga peradilan. Kemandirian tersebut menjadi

²³ *Op.Cit* Ni'matul Huda

²⁴ *Ibid* Ni'matul Huda

²⁵ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia* (Jakarta: Konstitusi Press. Tahun 2021. Hlm 123-129.

prinsip fundamental yang wajib dijunjung tinggi, khususnya dalam negara yang berlandaskan pada supremasi hukum. Sebagaimana dikemukakan oleh Jimly Asshiddiqie, salah satu karakteristik esensial dari negara hukum adalah adanya peradilan yang bebas dan tidak memihak (*independent and impartial judiciary*).

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah independensi diartikan sebagai kemandirian, yang merupakan bentuk nomina dari kata sifat independen. Adapun kata independen dalam KBBI memiliki makna: (a) berdiri sendiri atau berjiwa bebas; dan (b) tidak terikat, merdeka, atau bebas. Istilah independensi sendiri merupakan serapan dari bahasa Inggris independence. Menurut Black's Law Dictionary, independence diartikan sebagai "keadaan atau kualitas menjadi mandiri" (*the state or quality of being independent*).²⁶

Independent dalam kamus yang sama dijelaskan sebagai: (a) tidak berada di bawah kendali atau pengaruh pihak lain; (b) tidak terasosiasi dengan entitas lain (biasanya yang lebih besar); dan (c) tidak bergantung atau tidak bersyarat pada hal lain. Secara terminologis, makna independensi dalam bahasa Indonesia tidak memiliki perbedaan yang signifikan dengan pengertiannya dalam bahasa aslinya. Independensi merupakan aspek yang mutlak diperlukan dalam penyelenggaraan kekuasaan kehakiman. Hal ini disebabkan karena objektivitas proses peradilan hanya dapat terwujud apabila lembaga peradilan memiliki kemandirian yang utuh, baik secara institusional yakni kemandirian badan peradilan sebagai suatu lembaga

²⁶ Bryan A Garner, *Black's Law Dictionary*, 8th Ed. (Minnesota: West Publishing Co, 2004.)

maupun secara individual atau fungsional, yaitu kemandirian hakim dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.²⁷

independensi kekuasaan kehakiman juga mencerminkan implementasi perlindungan terhadap hak asasi manusia. Menurut pandangan Ahmad Kamil, lembaga peradilan memiliki peran strategis sebagai penengah yang berfungsi melindungi hak-hak warga negara dari potensi tindakan sewenang-wenang yang dapat dilakukan oleh negara.²⁸

Implementasi prinsip negara hukum dalam konstitusi menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman harus bersifat merdeka. Ketentuan tersebut secara eksplisit tercantum dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan prinsip kemandirian lembaga peradilan sebagai salah satu pilar utama dalam sistem ketatanegaraan. *“kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”*.

Kekuasaan kehakiman merupakan komponen esensial dalam struktur ketatanegaraan suatu negara. Dalam konteks negara hukum, baik berdasarkan konsep *Rechtsstaat* maupun *The Rule of Law*, lembaga peradilan berfungsi sebagai pilar utama yang menentukan efektivitas pelaksanaan prinsip negara hukum. Dengan demikian, apabila kinerja kekuasaan kehakiman tidak optimal, maka hal

²⁷ M U H Ridha Hakim, “*Interpretation Of Judicial Power Independence In Constitutional Court Decisions*,” Tahun 2018, hlm 279–96.

²⁸ Ahmad Kamil, *Filsafat Kebebasan Hakim* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).

tersebut akan berdampak langsung pada melemahnya kualitas penerapan negara hukum di Indonesia.

Konsep *Rechtsstaat* yang dikemukakan oleh *Julius Stahl* berasal dari tradisi hukum Eropa Kontinental dan memiliki empat unsur utama, yakni: perlindungan hak asasi manusia, penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan hukum, pemisahan kekuasaan, serta peradilan administratif. Sementara itu, konsep *The Rule of Law* yang digagas oleh *A.V. Dicey* berakar pada sistem hukum Anglo-Saxon, dengan tiga unsur pokok, yaitu: supremasi hukum (*supremacy of law*), persamaan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan konstitusi yang berlandaskan pada pengakuan hak-hak individu (*the constitution based on individual rights*).²⁹

Kekuasaan kehakiman harus bersifat mandiri dan terpisah dari kekuasaan lain untuk menjamin penegakan hukum yang adil, secara konsepsional, terdapat tiga dimensi utama kemandirian dalam kekuasaan kehakiman, yakni :

- a.) Kemandirian kelembagaan, yang bermakna bahwa lembaga peradilan tidak berada di bawah subordinasi lembaga negara mana pun, melainkan berdiri secara otonom berdasarkan prinsip pemisahan kekuasaan. Hal ini diperlukan karena lembaga peradilan berfungsi sebagai penegak keadilan, sehingga pemisahan dari lembaga eksekutif maupun legislatif menjadi syarat untuk menjamin independensi institusional.
- b.) Kemandirian individual hakim, yang menunjukkan bahwa hakim memiliki otoritas penuh dalam menjalankan fungsi yudisialnya, termasuk dalam

²⁹ Sri Hastuti et al., "*Urgensi Independensi dan Restrukturisasi Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia*," n.d., Hlm 41–57.

menemukan dan menerapkan hukum secara bebas sesuai dengan keyakinan dan rasa keadilan masyarakat. Dalam konteks ini, keberadaan kode etik hakim (*code of conduct*) menjadi instrumen normatif yang wajib ditegakkan, dengan dukungan lembaga pengawasan etik guna memastikan integritas dan profesionalitas

- c.) Kemandirian dalam proses peradilan, yang menuntut agar setiap tahapan proses yudisial terbebas dari segala bentuk intervensi, baik yang bersumber dari internal kelembagaan maupun pihak eksternal. Oleh karena itu, jaminan konstitusional terhadap kemandirian kekuasaan kehakiman merupakan hal yang esensial untuk memastikan tegaknya prinsip keadilan dan supremasi hukum.³⁰

Kemandirian kekuasaan kehakiman merupakan syarat fundamental bagi terlaksananya penegakan hukum dan keadilan secara efektif serta bebas dari intervensi pihak mana pun.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian hukum yang dapat dipahami sebagai pendekatan penelitian yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, baik dilihat dari segi hierarki peraturan secara vertikal maupun dari aspek

³⁰ *Ibid* Sri Hastuti

keselarasan dan konsistensi antara peraturan secara horizontal.³¹ Penelitian hukum ini termasuk dalam jenis penelitian hukum yang bertujuan untuk mengidentifikasi serta menemukan asas-asas atau doktrin-doktrin hukum positif yang berlaku (*doctrinal research*).³²

2. Objek Penelitian

Objek Penelitian tesis ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis upaya hukum Kreditor terhadap pengembang (Developer) perumahan pasca berlakunya SEMA Nomor 03 Tahun 2023 dan mengkaji syarat sahnya pengajuan PKPU dan Kepailitan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan yakni Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, pendekatan kasus yakni pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P) dilakukan dengan mengkaji semua undang-undang serta regulasi yang sesuai dengan isu hukum.³³

Serta menggunakan pendekatan konseptual yang merujuk pada prinsip-prinsip hukum, teori-teori yang relevan dalam penelitian salah satunya teori kepailitan, teori jenjang norma dan teori independensi lembaga peradilan.

³¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press Metode, Tahun 2020.

³² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Grafindo Persada, Tahun 2013.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *“Penelitian Hukum”*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Tahun 2005. Hlm 96.

4. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder. Peter Mahmud Marzuki membedakan sumber data sekunder menjadi :

1.) Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU.
- 2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.
- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P.
- 5) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer, terdiri dari buku-buku hukum salah satunya adalah buku karya Hadi Subhan, Hukum Kepailitan : prinsip, norma, dan praktik di peradilan, tesis dan disertasi, jurnal-jurnal Nasional, data *website*.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang berfungsi sebagai pelengkap bagi bahan hukum primer dan sekunder meliputi berbagai sumber penunjang seperti kamus bahasa

Inggris, kamus hukum, ensiklopedia, Wikipedia, serta sumber-sumber sejenis lainnya.

5. Pengumpulan Data Penelitian

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang dikaji. Peraturan perundang-undangan tersebut mencakup baik bentuk *legislation* maupun *regulation*.³⁴

Menyelesaikan suatu permasalahan hukum, peneliti perlu melakukan kajian mendalam terhadap produk hukum tersebut, khususnya yang berkaitan langsung dengan topik penelitian.

Teknik pengumpulan data lainnya menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dimana sumber utama yang dikaji bukan hanya peraturan perundang-undangan, melainkan juga putusan-putusan pengadilan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti. Namun, yang paling penting dalam pendekatan ini adalah penelusuran terhadap literatur hukum atau *treatises*, karena di dalamnya banyak memuat konsep dan prinsip hukum yang dapat dijadikan landasan dalam menganalisis permasalahan yang diangkat.³⁵

6. Pengelolaan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan cara mendeskripsikan serta

³⁴ *Ibid*, Peter Mahmud Marzuki.

³⁵ *Ibid*, Peter Mahmud Marzuki.

menguraikan data dan fakta yang ada, kemudian diinterpretasikan dan disajikan dalam bentuk narasi yang menjelaskan temuan penelitian guna menjawab rumusan masalah pada bab-bab berikutnya.³⁶ Dengan demikian, dalam proses analisis, peneliti mengelaborasi bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk kemudian diolah dan dikaji berdasarkan landasan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta asas-asas hukum yang relevan.

H. Sistematika Penulisan

BAB I	Berisi latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, landasan teori, metode penelitian serta sistematika penulisan.
BAB II	Berisi kerangka teori, pada bab ini peneliti akan memaparkan mengenai landasan teori yang akan peneliti gunakan dalam penelitian ini
BAB III	Berisi pembahasan, pada bab ini peneliti akan memaparkan hasil penelitian dari rumusan masalah
BAB IV	Berisi kesimpulan dan saran dari masalah yang ditulis dan diteliti oleh peneliti.

³⁶ S Soekanto, S., & Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Tahun 2015.

BAB II

TINJAUAN UMUM KEPAILITAN DAN PENGEMBANG

1. TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM KEPAILITAN DI INDONESIA

1.1 Pengertian dan Prinsip Kepailitan

Kepailitan berasal dari kata Pailit yang berarti suatu keadaan dimana debitur tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Ketidakmampuan membayar lazimnya dibebankan karena kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitur yang telah mengalami kemunduran. Sedangkan Kepailitan itu sendiri merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitur pailit, baik yang telah mampu maupun yang akan timbul di kemudian hari.³⁷

Menurut kutipan dari *Levinthal*, tujuan utama dari hukum kepailitan digambarkan sebagai berikut:³⁸

Menurut Victor M. Situmorang dan Hendri Soekarso, istilah kepailitan secara etimologis berasal dari kata “pailit”. Istilah tersebut berakar dari bahasa Belanda *failliet*, yang memiliki makna ganda, baik sebagai kata benda maupun kata

³⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Edisi Cetakan III, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2008. Hlm 10-11.

³⁸ Suhaila Zulkifli, *Buku Ajar Hukum Kepailitan*, Universitas Prima Indonesia Tahun 2022. Hlm 13-14

sifat. Kata *failliet* sendiri berasal dari bahasa Prancis *faillite*, yang berarti kemacetan atau penghentian pembayaran utang. Dalam bahasa Inggris, konsep serupa dikenal dengan istilah *to fail* atau *failure*, sedangkan dalam tradisi hukum negara-negara berbahasa Inggris digunakan istilah *bankrupt* dan *bankruptcy* untuk menggambarkan pailit dan kepailitan.³⁹

Pengertian hukum, istilah *failliet* mengandung unsur-unsur tertentu yang dirumuskan secara spesifik dan terbatas, meskipun tidak terdapat definisi eksplisit dalam peraturan perundang-undangan. Dalam bahasa Belanda juga dikenal istilah *failliet*, yang oleh sebagian kalangan diterjemahkan sebagai “pailit”, sementara *faillissement* diartikan sebagai “kepailitan”. Dengan demikian, secara terminologis, konsep kepailitan memiliki akar historis dan linguistik yang beragam, namun secara substansial merujuk pada keadaan ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran utangnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kepailitan dirumuskan sebagai sita umum yang dikenakan terhadap seluruh harta kekayaan debitur pailit, di mana proses pengurusan dan pemberesannya dilaksanakan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut M. Hadi Shubhan mendefinisikan kepailitan sebagai suatu bentuk sita umum atas keseluruhan harta kekayaan debitur yang dimaksudkan untuk

³⁹ Man Sastrawidjaja, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Alumni, Bandung, Tahun 2006. Hlm 1.

memenuhi dan melunasi kewajiban debitur kepada para kreditor. Dengan demikian, secara konseptual kepailitan merupakan instrumen hukum yang berfungsi untuk mengintegrasikan penguasaan aset debitur serta mendistribusikannya secara adil dan proporsional guna memenuhi hak-hak para kreditor.⁴⁰

Prinsip kepailitan pada hakikatnya merupakan manifestasi dari ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan Debitur berfungsi sebagai jaminan umum bagi para Kreditor. Harta tersebut, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, dapat dijadikan objek pelunasan utang melalui mekanisme penjualan atau pelelangan, yang hasilnya kemudian didistribusikan kepada para Kreditor berdasarkan klasifikasi dan proporsi masing-masing, dengan tetap memperhatikan asas keseimbangan.

Pasal 1131 KUHPerdata mencerminkan prinsip *paritas creditorium*, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seluruh kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, menjadi tanggungan atas seluruh perikatan pribadinya. Sementara itu, Pasal 1132 KUHPerdata mengandung prinsip *pari passu prorata parte*, yang mengatur bahwa harta kekayaan tersebut merupakan jaminan bersama bagi seluruh Kreditor, sehingga hasil penjualannya harus dibagikan secara proporsional sesuai dengan besaran piutang masing-masing, kecuali terdapat alasan hukum yang sah yang memberikan hak istimewa kepada Kreditor tertentu untuk didahulukan.

⁴⁰ *Op.Cit* Hadi Subhan

Rezim hukum kepailitan, Indonesia telah menetapkan pengaturan normatif melalui Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan) sebagai instrumen hukum yang mengatur mekanisme penyelesaian utang-piutang secara kolektif. Meskipun demikian, dalam tataran empiris masih dijumpai adanya distorsi pemahaman di kalangan masyarakat terhadap terminologi kepailitan.

Kepailitan menjadi instrumen penyelesaian ketika debitur telah berada dalam kondisi ketidakmampuan untuk memenuhi kewajibannya kepada para kreditur, sehingga diperlukan suatu proses hukum yang adil dan terstruktur guna mendistribusikan harta kekayaan debitur kepada para kreditur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁴¹

Adapun tujuan hukum kepailitan untuk menyelesaikan sengketa utang-piutang secara adil, cepat, transparan, dan efektif. Selain itu, hukum kepailitan mengatur pembagian harta debitur kepada kreditur berdasarkan urutan prioritas, setelah terlebih dahulu ditempatkan di bawah sita umum oleh pengadilan.⁴² Seluruh harta kekayaan debitur yang berada dalam sita umum merupakan bentuk pelaksanaan eksekusi kolektif (*collective execution*), yaitu mekanisme eksekusi yang dilakukan terhadap seluruh aset debitur secara bersamaan untuk kepentingan

⁴¹ *Op.Cit*, Hadi Subhan

⁴² Emmy Yuhassarie, *Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya.* "Makalah Lokakarya Terbatas Masalah-masalah Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis lainnya, Jakarta, 26-28 Januari 2004. Hlm. 15

dan pemenuhan hak seluruh kreditur secara proporsional sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁴³

1.2 Pihak-pihak dalam Kepailitan

Proses kepailitan, terdapat beberapa pihak yang memiliki peran dan kepentingan yang berbeda. Yakni sebagai berikut :

- a.) Debitur sebagai pihak yang tidak mampu memenuhi kewajiban hutangnya, berkewajiban mengungkapkan seluruh aset dan bekerja sama dalam proses kepailitan.
- b.) Kreditur sebagai pihak yang memiliki piutang terhadap debitur, berhak mengajukan klaim dan memperoleh pelunasan secara proporsional sesuai ketentuan hukum.
- c.) Kurator sebagai pihak yang ditunjuk pengadilan untuk mengelola dan membereskan harta pailit, termasuk melakukan verifikasi piutang dan distribusi hasil likuidasi.
- d.) Pengadilan niaga sebagai lembaga yang berwenang memeriksa, memutus, dan mengawasi jalannya proses kepailitan.
- e.) Pemegang saham, yaitu individu atau badan hukum yang memiliki kepemilikan atas saham dalam perusahaan yang dinyatakan pailit. Pemegang saham memiliki kepentingan terhadap hasil akhir proses kepailitan, khususnya terkait kemungkinan pembagian sisa hasil likuidasi maupun skema restrukturisasi atau reorganisasi perusahaan.

⁴³ Siti Anisah, "Perlindungan Kepentingan Kreditur dan Debitur dalam Hukum Kepailitan di Indonesia, Yogyakarta, Total Media, 2008. Hlm.2-3

f.) Karyawan perusahaan, yang juga merupakan pihak yang terdampak dalam proses kepailitan. Mereka memiliki hak-hak yang harus dilindungi, terutama berkaitan dengan pembayaran upah yang tertunggak, pemutusan hubungan kerja, serta pemenuhan hak normatif lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang ketenagakerjaan dalam konteks kepailitan.⁴⁴

Menurut C.S.T. Kansil, objek hukum merupakan segala sesuatu yang memiliki kegunaan bagi para pihak serta dapat dijadikan sebagai sasaran dalam suatu hubungan hukum. Objek tersebut mencakup segala hal yang menjadi tujuan dalam hubungan hukum dan memiliki nilai ekonomis, sehingga dapat dinilai dengan uang guna mencapai maksud tertentu. Dalam praktiknya, objek dari suatu perbuatan hukum pada umumnya berbentuk benda.⁴⁵ Pengaturan mengenai benda sebagai objek hukum tersebut dapat ditemukan dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek (BW)*, serta dalam peraturan perundang-undangan lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, ruang lingkup kepailitan mencakup seluruh harta kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan

⁴⁴ Rizal Syah Nyaman, et.al. *Prosedur Hukum Permohonan Pailit dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*. *Jurnal Hukum Saraswati*, Tahun 2023. 5(2), 444-446.
<https://doi.org/10.36733/jhshs.v5i2.8232>

⁴⁵ C.S.T Kansil, dan Christine S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018. Hlm 33.

pailit diucapkan, termasuk pula segala harta yang diperoleh selama berlangsungnya proses kepailitan. Dengan demikian, objek kepailitan pada hakikatnya adalah keseluruhan harta kekayaan yang dimiliki oleh debitor pailit.

Sejalan dengan hal tersebut, Ahmad Yani dkk. menyatakan bahwa harta pailit merupakan seluruh kekayaan milik debitor yang telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum.⁴⁶ Berdasarkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terdapat sejumlah jenis kekayaan yang dikecualikan dari harta pailit, akan tetapi ketentuan mengenai pengecualian terhadap jenis-jenis kekayaan dari harta pailit tersebut berlaku sepanjang debitor yang dinyatakan pailit merupakan subjek hukum perseorangan, dan tidak diterapkan dalam hal kepailitan yang melibatkan subjek hukum berbentuk badan hukum. Berikut sejumlah jenis kekayaan yang dikecualikan dari harta pailit yaitu :

1. Benda-benda tertentu yang secara esensial diperlukan oleh debitor, seperti barang, termasuk hewan, yang digunakan untuk menunjang pekerjaan debitor, perlengkapan kerja, alat kesehatan, serta kebutuhan dasar berupa tempat tidur beserta perlengkapannya dan persediaan bahan makanan untuk jangka waktu 30 hari bagi debitor dan keluarganya.
2. Segala penghasilan yang diperoleh debitor dari hasil pekerjaannya sendiri, baik berupa gaji, upah, pensiun, uang tunggu, maupun tunjangan lainnya, sepanjang jumlahnya ditetapkan oleh hakim pengawas.

⁴⁶ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, Rajawali Press, Jakarta, 1999. Hlm.16.

3. Sejumlah uang yang diberikan kepada debitur guna memenuhi kewajiban pemberian nafkah sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, ketentuan ini bertujuan untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan dasar debitur dan keluarganya meskipun berada dalam keadaan pailit.

1.3 Syarat Kepailitan dan Prosedur Permohonan Pailit

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengatur bahwa debitur dapat dinyatakan pailit apabila memiliki minimal dua kreditur dan tidak melunasi setidaknya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, melalui putusan pengadilan atas permohonan debitur atau kreditor. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, pengajuan permohonan pailit harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu : ⁴⁷

- a. Debitur yang terhadapnya diajukan permohonan pernyataan pailit harus memiliki sekurang-kurangnya dua kreditor, atau dengan kata lain mempunyai lebih dari satu pihak yang berpiutang.
- b. Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi sedikitnya satu utang kepada salah satu kreditornya.
- c. Utang yang tidak dilunasi tersebut harus telah mencapai waktu jatuh tempo serta berada dalam keadaan dapat ditagih (*due and payable*).

⁴⁷ *Loc. Cit* Sutan Remy Sjahdein.

Setelah seluruh persyaratan kepailitan terpenuhi, pemohon pailit baru dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, terdapat tahapan atau prosedur tertentu yang harus ditempuh dalam pengajuan permohonan pernyataan pailit tersebut., yaitu :⁴⁸

- 1.) Dalam hal debitur telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menentukan bahwa kewenangan untuk memeriksa dan memutus permohonan pernyataan pailit berada pada Pengadilan Niaga yang wilayah hukumnya mencakup tempat kedudukan hukum terakhir debitur.
- 2.) Berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, apabila debitur merupakan persero dari suatu firma, maka Pengadilan Niaga yang berwenang adalah pengadilan yang meliputi kedudukan hukum firma tersebut. Penjelasan pasal ini juga mengatur bahwa apabila terdapat lebih dari satu putusan dari Pengadilan Niaga yang berwenang terhadap debitur yang sama pada tanggal yang berbeda, maka putusan yang lebih dahulu diucapkan yang berlaku. Sementara itu, apabila putusan dijatuhkan pada tanggal yang sama, maka yang berlaku adalah putusan dari Pengadilan Niaga yang meliputi kedudukan hukum debitur.
- 3.) Menurut Pasal 3 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, dalam hal debitur tidak memiliki kedudukan di wilayah Republik Indonesia namun menjalankan usaha atau profesi di Indonesia, maka kewenangan berada pada

⁴⁸ *Loc. Cit* Sutan Remy Sjahdein.

Pengadilan Niaga yang wilayah hukumnya mencakup tempat kedudukan kantor debitur tersebut.

- 4.) Pasal 3 ayat (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menegaskan bahwa apabila debitur berbentuk badan hukum, maka kedudukan hukumnya ditentukan berdasarkan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.
- 5.) Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh debitur perorangan yang telah menikah harus memperoleh persetujuan dari suami atau istri. Ketentuan ini berkaitan dengan adanya harta bersama (percampuran harta). Namun demikian, sesuai Pasal 4 ayat (2), persetujuan tersebut tidak diperlukan apabila tidak terdapat percampuran harta.
- 6.) Menurut Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, permohonan pernyataan pailit diajukan melalui panitera, yang kemudian wajib mendaftarkan permohonan tersebut pada tanggal pengajuan serta memberikan tanda terima tertulis kepada pemohon.
- 7.) Berdasarkan Pasal 6 ayat (4) dan ayat (5), panitera wajib menyampaikan permohonan kepada Ketua Pengadilan Niaga paling lambat dua hari setelah pendaftaran, dan pengadilan harus mempelajari serta menetapkan hari sidang paling lambat tiga hari sejak permohonan didaftarkan.
- 8.) Pasal 6 ayat (6) dan ayat (7) mengatur bahwa sidang pemeriksaan harus dilaksanakan paling lambat 20 hari sejak tanggal pendaftaran permohonan, dengan kemungkinan penundaan paling lama hingga 25 hari apabila terdapat alasan yang cukup.

- 9.) Sesuai Pasal 8 ayat (5) dan ayat (7), putusan atas permohonan pailit harus dijatuhkan paling lambat 60 hari sejak permohonan didaftarkan, dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum, serta dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

1.4 Jenis-Jenis Kreditur dalam Kepailitan

Kreditur merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki hak untuk menagih pelunasan utang kepada debitur berdasarkan hubungan hukum. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditur adalah pihak yang mempunyai piutang yang timbul karena perjanjian maupun berdasarkan ketentuan undang-undang, yang pelunasannya dapat dituntut melalui mekanisme hukum di pengadilan. Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditur diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu kreditur separatis, kreditur preferen, dan kreditur konkuren. Masing-masing kategori memiliki kedudukan hukum serta hak yang berbeda dalam memperoleh pelunasan piutang pada proses kepailitan.

- a.) Kreditur preferen adalah kreditur yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diberikan hak istimewa atau hak prioritas dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Kedudukan tersebut menyebabkan kreditur preferen berhak didahulukan pembayarannya dibandingkan dengan kreditur lainnya karena sifat piutangnya memperoleh perlindungan khusus dari undang-undang. Pengaturan mengenai hak istimewa tersebut diatur dalam Pasal 1134 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata (KUH Perdata). Menurut Pasal 1134 KUH Perdata, hak istimewa merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditor sehingga menempatkannya pada kedudukan yang lebih tinggi daripada kreditor lainnya semata-mata karena karakteristik piutangnya. Meskipun demikian, pada prinsipnya hak gadai dan hipotek memiliki kedudukan yang lebih diutamakan daripada hak istimewa, kecuali apabila undang-undang secara tegas menentukan sebaliknya.

- b.) Kreditor Sparatis : kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan, Pasal 138 UUK PKPU menjelaskan bahwa kreditor yang piutangnya dijamin dengan jaminan kebendaan maka kreditor tersebut berhak menuntut pemenuhan hak sebagai kreditor konkuren atas bagian piutang yang tidak terlunasi, tanpa mengurangi hak preferensinya untuk didahulukan dalam pelunasan atas benda yang menjadi jaminan piutangnya. Jaminan kebendaan yang dimaksudkan antara lain gadai, hak tanggungan, fidusia, resi gudang, hipotik.
- c.) Kreditor konkuren adalah kreditor yang tidak memiliki hak jaminan kebendaan maupun hak istimewa atas harta debitur, tetapi mempunyai hak untuk menagih pelunasan piutangnya berdasarkan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian atau ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam proses kepailitan, kedudukan kreditor konkuren berada setelah kreditor separatis dan kreditor preferen, sehingga pelunasan piutangnya dilakukan dari sisa harta pailit setelah hak-hak

kedua jenis kreditor tersebut dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁹

Ketiga jenis kreditor, yaitu kreditor separatis, kreditor preferen, dan kreditor konkuren, memiliki kedudukan hukum, hak, serta mekanisme pelunasan piutang yang berbeda dalam proses kepailitan maupun Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Perbedaan tersebut berimplikasi pada urutan pemenuhan hak masing-masing kreditor sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Kreditor separatis memperoleh hak untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang dimilikinya, sedangkan kreditor preferen berhak memperoleh pelunasan terlebih dahulu berdasarkan hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang. Berbeda dengan kedua jenis kreditor tersebut, kreditor konkuren tidak memiliki hak jaminan kebendaan maupun hak preferensi, sehingga pelunasan piutangnya dilakukan dari sisa harta pailit setelah hak kreditor separatis dan kreditor preferen dipenuhi. Kedudukan kreditor konkuren menunjukkan bahwa mekanisme kepailitan dan PKPU merupakan instrumen perlindungan hukum yang sangat penting bagi kelompok kreditor konkuren.

⁴⁹ Media Justitia, Mengenal Lebih Jauh Jenis-Jenis Kreditor. <https://www.mediajustitia.com/about-us/our-profile/> diakses tanggal 22 juli 2026. Pukul 10.22

2. TINJAUAN UMUM TENTANG DEVELOPER (PENGEMBANG)

Commented [I4]: Tambahkan tinjauan umum tentang pembuktian sederhana

RUMAH/RUKO/APARTEMEN DAN RUMAH SUSUN

2.1 Pengertian, Kewajiban dan Hak Developer (Pengembang) Rumah/Ruko/Apartement.

Istilah *developer* merupakan berasal dari bahasa asing yang dalam Kamus Bahasa Inggris diartikan sebagai pihak yang melakukan kegiatan pembangunan, khususnya dalam sektor perumahan. Selanjutnya, merujuk pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan mencakup badan usaha yang menjalankan kegiatan pembangunan perumahan, yang dalam praktiknya juga dapat dikualifikasikan sebagai developer, yaitu :⁵⁰

“Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menempatinnya”.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Developer masuk sebagai kategori pelaku usaha, dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengartikan developer sebagai berikut :

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui

⁵⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan mencakup Badan Usaha yang Menjalankan Kegiatan Pembangunan Perumahan.

perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Demi mewujudkan kepastian dan kenyamanan dalam kegiatan usaha, serta membangun hubungan yang proporsional antara *developer* sebagai pelaku usaha dan konsumen, diperlukan pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pengaturan tersebut secara normatif diakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menjadi landasan hukum dalam menjamin keseimbangan hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan sebagai berikut :⁵¹

- a.) hak untuk memperoleh pembayaran yang sepadan dengan kesepakatan terkait kondisi serta nilai tukar atas barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
- b.) hak untuk memperoleh perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik
- c.) hak untuk mengajukan pembelaan secara layak dalam proses penyelesaian sengketa konsumen
- d.) hak untuk mendapatkan pemulihan reputasi apabila secara hukum terbukti bahwa kerugian yang dialami konsumen tidak bersumber dari barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

⁵¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1999)

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan mengenai Kewajiban Developer yakni :

- a.) beritikad baik dalam menjalankan usahanya
- b.) menyediakan informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang dan/atau jasa, termasuk penjelasan terkait penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaannya
- c.) memperlakukan serta melayani konsumen secara benar, jujur, dan tanpa diskriminasi
- d.) menjamin kualitas barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan sesuai dengan standar mutu yang berlaku
- e.) memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu, serta menyediakan jaminan atau garansi atas produk yang dihasilkan dan/atau diperdagangkan
- f.) memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian yang timbul akibat penggunaan atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
- g.) memberikan kompensasi apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

Selain memperhatikan hak dan kewajiban, developer sebagai pelaku usaha juga dibebani tanggung jawab (*product liability*) yang melekat pada setiap aktivitas usahanya. Tanggung jawab ini merupakan konsekuensi hukum yang harus dipenuhi dalam rangka menjamin akuntabilitas atas barang dan/atau jasa yang dihasilkan. Oleh karena itu, pelaku usaha dituntut untuk senantiasa

menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses produksi maupun penyediaan barang dan/atau jasa. Tanggung jawab (*product liability*) merupakan tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang memiliki produk/jasa. Mengenai tanggung jawab tidak lepas dari prinsip-prinsip sebuah tanggung jawab, dikarenakan tanggung jawab merupakan hal penting dalam perlindungan konsumen.

2.3 Pertanggungjawaban Pengembang dan Para Pihak yang berwenang dalam Pembangunan Rumah/Ruko/Apartemen dan rumah susun

a.) Pertanggung jawaban Pengembang (Developer) Rumah /Ruko/Apartemen/Rumah susun.

Pembangunan rumah susun atau apartemen, masih terdapat pengembang yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya sehingga merugikan konsumen, khususnya pemilik dan penghuni. Salah satu pelanggaran yang sering terjadi adalah pemanfaatan bangunan tanpa memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang merupakan bukti bahwa bangunan telah memenuhi persyaratan dan layak dihuni. Ketiadaan SLF menunjukkan bahwa bangunan belum dinyatakan aman untuk digunakan, namun tetap dipasarkan dan dimanfaatkan oleh pengembang. Oleh karena itu, pengembang yang membangun atau memanfaatkan rumah susun tanpa

SLF dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang ditimbulkan, tanggung jawab hukum yang dimaksudkan berupa :⁵²

1.) Tanggung jawab secara perdata

Pengembang (developer) rumah susun atau apartemen merupakan pihak yang melakukan pembangunan dan pengelolaan rumah susun, baik secara mandiri maupun bekerja sama dengan badan hukum.⁵³ Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen merupakan hubungan privat yang lahir dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Hubungan kontraktual tersebut menimbulkan perikatan sebagai dasar lahirnya hak dan kewajiban yang mengikat para pihak sesuai dengan isi perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁴

Pasal 1320 KUHPdata mensyaratkan kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagai syarat sah perjanjian. Dalam transaksi rumah susun, hubungan hukum antara pengembang dan konsumen diwujudkan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.⁵⁵ Apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya, termasuk menyediakan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana diperjanjikan, maka

⁵² Liza Dameria Marbun, et.al. Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara <https://talenta.usu.ac.id/rslr/article/view/14075> <https://doi.org/10.32734/rslr.v2i2.14075>

⁵³ P.N.H.Simanjuntak, Hukum Perdata, (Jakarta: Kencana, 2015). Hlm. 6.

⁵⁴ Salim H.S., Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019). Hlm. 4.

⁵⁵ Kartini Muljadi, "Perikatan yang Lahir dari Perjanjian", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm. 93-94.

tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi konsumen. Tidak dipenuhinya hak atau kepentingan salah satu pihak dapat menimbulkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara. Selain itu, pengembang yang tidak memenuhi kewajiban hukum, termasuk terkait Sertifikat Laik Fungsi (SLF), juga dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara.⁵⁶ Dalam hal tersebut, pengembang wajib mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan atau kelalaiannya sesuai ketentuan KUHPerdara.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, tindakan pengembang yang tidak memenuhi kewajiban, termasuk tidak memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF), dapat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, menimbulkan kerugian, dilakukan karena kesengajaan atau kelalaian, serta memiliki hubungan sebab akibat dengan kerugian yang dialami konsumen.⁵⁷ Oleh karena itu, pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Perbedaan mendasar antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum terletak pada dasar timbulnya tanggung jawab. Wanprestasi terjadi karena pelanggaran terhadap perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum timbul akibat pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengakibatkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi.

⁵⁶Yahman, Karakteristika Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahirdari Hubungan Kontraktu al, (Jakarta: Kencana, 2014) Hlm. 78-79.

⁵⁷ *Ibid*, P.N.H. Simanjuntak.

2.) Tanggung jawab secara pidana

Selain menimbulkan tanggung jawab perdata, tindakan pengembang juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban pidana, misalnya apabila memenuhi unsur penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP.⁵⁸ Dalam kasus rumah susun tanpa Sertifikat Laik Fungsi (SLF), konsumen dapat melaporkan pengembang kepada aparat penegak hukum serta mengajukan gugatan perdata untuk memperoleh ganti rugi. Pertanggungjawaban pidana tersebut didasarkan pada terpenuhinya unsur tindak pidana sesuai dengan asas legalitas.⁵⁹

3.) Tanggung jawab secara Administratif

Secara yuridis, tanggung jawab hukum administrasi memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk menjatuhkan sanksi atas pelanggaran norma administrasi sesuai peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan sanksi perdata dan pidana, sanksi administrasi dapat dikenakan langsung oleh pemerintah tanpa melalui proses peradilan.⁶⁰

⁵⁸ *Ibid* Liza Dameria Marbun.

⁵⁹ *Ibid* Yahman

⁶⁰ Ivan Fauzani Raharja, "Penegakan Hukum Sanksi Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan", *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 7, no. 2, 2014. Hlm. 125.

**b.) Pihak-Pihak yang Berwenang dalam Pembangunan
Rumah/Ruko/Apartemen/Rumah Susun**

Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun memberikan kewenangan kepada para pihak dalam Pembangunan rumah/ruko/apartemen/rumah susun, Adapun para pihaknya yakni :

- 1.) Badan pelaksana, dalam Pasal 72 ayat (1) menjelaskan bahwa untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak pemerintah membentuk badan pelaksana. Ayat (2) menjelaskan mengenai tujuan dari badan pelaksana yang bertujuan untuk mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus terutama di perkotaan, menjamin rumah susun hanya dihuni oleh MBR, menjamin tercapainya asas kemanfaatan rumah susun, serta melaksanakan berbagai kebijakan di rumah susun umum maupun rumah susun khusus.
- 2.) Pemerintah Pusat dalam Pasal 80 menjelaskan bahwa pemerintah melaksanakan pembinaan dan penyelenggaraan rumah susun memiliki tugas untuk, merumuskan kebijakan, Menyusun rencana program Pembangunan, melakukan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan, menyelenggarakan fungsi operasionalisasi pelaksanaan kebijakan rumah susun, memberdayakan pemangku kepentingan, menyusun dan menetapkan standar pelayanan, melakukan koordinasi, mengalokasikan dana, memfasilitasi penyediaan prasarana, menyelenggarakan penyusunan kebijakan nasional, melakukan pengadaan tanah.
- 3.) Kewenangan Pemerintah Provinsi dalam pembangunan rumah susun di jelaskan dalam Pasal 84 yakni ; menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun di Tingkat provinsi, menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan, menyusun petunjuk pelaksanaan norma, melakukan evaluasi pelaksanaan, melaksanakan pengawasan, memfasilitasi pengelolaan bagian, memfasilitasi kerja sama pada Tingkat provinsi, melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancangan ramah lingkungan, melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun Tingkat provinsi.
- 4.) Pemerintah kabupaten/kota Pasal 85 menjelaskan mengenai kewenangan melakukan pembinaan penyelenggaraan rumah susun melalui penyusunan kebijakan dan peraturan daerah yang mengacu pada kebijakan nasional dan provinsi, penyusunan petunjuk pelaksanaan, serta pelaksanaan pemantauan, evaluasi, pengawasan, dan pengendalian terhadap penyelenggaraan rumah susun. Selain itu, pemerintah kabupaten/kota berwenang menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun, memfasilitasi pengelolaan bagian

bersama, benda bersama, dan tanah bersama, mendorong kerja sama dengan badan hukum, mendukung penerapan teknologi dan pembangunan yang ramah lingkungan, serta memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.⁶¹

- 5.) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang memiliki kewenangan mengatur mengenai pertanahan dengan memberikan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas satuan rumah susun.⁶²
- 6.) Dinas teknis di bidang perumahan, pekerjaan umum, penataan ruang dan pelayanan perizinan terpadu daerah yang melaksanakan penerbitan persetujuan bangunan gedung (PBG), sertifikat layak fungsi (SLF) dalam pengawasan teknis pembangunan sesuai kewenangan daerah.⁶³

3. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN DAN PKPU

3.1 Karakteristik Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan

Karakteristik utama hukum kepailitan di Indonesia adalah penerapan prinsip pembuktian sederhana (*summier bewijs*), yang membedakannya dari mekanisme pembuktian dalam perkara perdata pada umumnya. Konsep ini bertujuan mewujudkan proses penyelesaian perkara kepailitan yang cepat, efektif, dan berbiaya ringan, mengingat kepailitan merupakan instrumen hukum yang dirancang untuk melindungi kepentingan seluruh kreditor melalui penyelesaian utang secara kolektif. Permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

⁶¹ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011)

⁶² Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

⁶³ Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 20002.

Ketentuan tersebut menentukan bahwa debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor serta tidak melunasi sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dapat dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Dengan demikian, terdapat dua unsur pokok yang harus dipenuhi, yaitu adanya pluralitas kreditor dan adanya utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih.⁶⁴

Pemenuhan persyaratan tersebut dinilai melalui mekanisme pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa permohonan pernyataan pailit wajib dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang secara sederhana membuktikan telah terpenuhinya persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1). Dengan demikian, fokus pemeriksaan hakim tidak diarahkan pada penyelesaian seluruh sengketa hukum antara para pihak, melainkan terbatas pada penilaian mengenai terpenuhi atau tidaknya unsur-unsur kepailitan yang telah ditentukan oleh undang-undang. Pada dasarnya, konsep pembuktian sederhana tidak dimaksudkan untuk menilai secara mendalam mengenai kemampuan finansial debitur ataupun alasan debitur tidak memenuhi kewajiban pembayarannya. Undang-Undang Kepailitan juga tidak mensyaratkan adanya pembuktian bahwa debitur benar-benar berada dalam keadaan insolven (*insolvency test*) ataupun tidak mampu membayar utangnya. Sebaliknya, yang menjadi objek pembuktian hanyalah keberadaan utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih serta adanya paling

⁶⁴ Dinovan, Didin Rohidin. "Rekonstruksi Disparitas Penafsiran Hukum Pembuktian Sederhana Berakibat Pada Putusan Hakim Dalam Perkara Kepailitan." Disertasi PhD, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, 2024. Hlm 20.

sedikit dua kreditor. Apabila kedua unsur tersebut dapat dibuktikan secara sederhana, maka permohonan kepailitan pada prinsipnya memenuhi syarat untuk dikabulkan oleh pengadilan.

Meskipun demikian, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 memberikan pengaturan khusus terhadap subjek hukum tertentu yang berkaitan dengan kepentingan publik dan stabilitas sektor keuangan. Dalam hal debitur merupakan bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia, yang kewenangannya saat ini telah beralih sesuai dengan pengaturan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan. Selanjutnya, apabila debitur merupakan perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, serta lembaga penyimpanan dan penyelesaian, permohonan kepailitan hanya dapat diajukan oleh otoritas yang berwenang di bidang pasar modal. Adapun terhadap perusahaan asuransi, perusahaan reasuransi, dana pensiun, maupun badan usaha milik negara yang bergerak di bidang kepentingan publik, permohonan kepailitan hanya dapat diajukan oleh Menteri Keuangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat undang-undang tersebut dibentuk.

Karakteristik pembuktian sederhana menunjukkan bahwa proses pemeriksaan perkara kepailitan berbeda dengan pemeriksaan perkara perdata biasa. Hakim tidak dituntut untuk melakukan pembuktian secara komprehensif mengenai seluruh hubungan hukum antara debitur dan kreditor, melainkan cukup menilai secara *prima facie* apakah unsur-unsur kepailitan yang ditentukan undang-undang telah terpenuhi. Oleh karena itu, proses pembuktian dalam perkara kepailitan bersifat lebih ringkas dan tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme pembuktian

sebagaimana dikenal dalam hukum acara perdata. Pengaturan tersebut merupakan perwujudan dari asas peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam memperoleh penyelesaian piutang melalui mekanisme kepailitan.⁶⁵

3.2 Penerapan Prinsip Pembuktian Sederhana terhadap Perusahaan Pengembang Sebelum dan Sesudah Berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023

Kepailitan merupakan mekanisme hukum yang bertujuan untuk memberikan penyelesaian secara kolektif terhadap utang debitur melalui pengelolaan dan pemberesan seluruh harta kekayaannya. Mekanisme tersebut dimaksudkan untuk mengoptimalkan sisa aset debitur agar dapat digunakan sebagai sumber pelunasan piutang para kreditor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepailitan tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa utang-piutang, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum bagi kreditor melalui pembagian harta debitur secara adil dan proporsional.⁶⁶

Secara konseptual, kepailitan merupakan konsekuensi hukum yang timbul ketika debitur tidak lagi mampu atau tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Fenomena kepailitan berkembang seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi dan kompleksitas hubungan bisnis, sehingga risiko kegagalan pelaku usaha dalam memenuhi kewajiban finansialnya

⁶⁵ Kadir, Yunita. "Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan." CALYPTRA 3, no. 1 (2014), hlm 1-27.

⁶⁶ Altman, E. I., and E. Hotchkiss. "Corporate Financial Distress and Bankruptcy: Predict and Avoid Bankruptcy", Analyze and Invest in Distressed Debt 289, (2010).Hlm 6-7

menjadi semakin tinggi. Dalam kondisi tersebut, hukum kepailitan hadir sebagai mekanisme yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak sekaligus menjaga keseimbangan kepentingan antara debitur dan kreditor.⁶⁷

Prinsip-prinsip yang mendasari hukum kepailitan pada dasarnya bertujuan memberikan perlindungan terhadap hak-hak kreditor agar tidak dirugikan akibat wanprestasi debitur. Setiap kreditor yang memiliki hubungan hukum dengan debitur pada prinsipnya memiliki kedudukan yang setara untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui mekanisme kepailitan, kecuali terhadap kreditor yang oleh undang-undang diberikan hak preferen. Oleh karena itu, melalui pemberlakuan sita umum atas seluruh harta kekayaan debitur, hukum kepailitan berupaya mewujudkan pembagian harta pailit secara kolektif, adil, dan proporsional, sehingga tidak terdapat kreditor yang memperoleh keuntungan secara sepihak dengan mengesampingkan hak kreditor lainnya.

Kepailitan memberikan perlindungan bagi kreditor, kepailitan juga menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan bagi debitur. Ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang tidak hanya mengakibatkan hilangnya kewenangan untuk menguasai dan mengurus harta pailit, tetapi juga berimplikasi terhadap terganggunya pemenuhan hak-hak para kreditor. Kondisi tersebut dapat menimbulkan kerugian ekonomi yang berkelanjutan, terutama apabila debitur memiliki hubungan hukum dengan banyak kreditor yang bergantung pada pelunasan piutang tersebut. Sejalan dengan pandangan Roy

⁶⁷ Firsby, Sandra. "Insolvency Law and Insolvency Practice: Principles and Pragmatism Diverge." *Current Legal Problems*, (2011). Hlm 20

Goode, hukum kepailitan pada hakikatnya dibentuk untuk mengatur penyelesaian utang secara kolektif melalui mekanisme yang menjamin keseimbangan kepentingan antara debitur dan kreditor, sekaligus mencegah terjadinya perlakuan yang tidak adil terhadap salah satu pihak dalam proses pelunasan utang.⁶⁸

Pemberlakuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 membawa implikasi yang signifikan terhadap penerapan prinsip pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), khususnya terhadap perusahaan pengembang apartemen dan/atau rumah susun. Melalui rumusan yang menyatakan bahwa permohonan kepailitan atau PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi persyaratan pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Mahkamah Agung pada dasarnya memberikan pembatasan terhadap kemungkinan diajukannya permohonan kepailitan maupun PKPU terhadap perusahaan pengembang. Ketentuan tersebut mengakibatkan perubahan yang cukup mendasar dalam praktik penerapan hukum kepailitan. Sebelum diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, penilaian mengenai terpenuhi atau tidaknya unsur pembuktian sederhana sepenuhnya didasarkan pada fakta dan alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) juncto Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Namun, setelah berlakunya SEMA tersebut, perkara yang melibatkan perusahaan pengembang cenderung dipandang sebagai perkara yang tidak

⁶⁸ Goode, Roy. "Principles of Corporate Insolvency Law", (London: Sweet and Maxwell, 2011).

memenuhi kualifikasi pembuktian sederhana, sehingga berpotensi mengakibatkan permohonan kepailitan maupun PKPU ditolak meskipun secara faktual persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang telah terpenuhi.

Keberadaan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 juga menunjukkan adanya perubahan pendekatan Mahkamah Agung dibandingkan dengan praktik peradilan sebelumnya, khususnya terhadap penafsiran mengenai konsep pembuktian sederhana. Akibatnya, ruang bagi hakim untuk menilai secara independen terpenuhi atau tidaknya syarat kepailitan berdasarkan fakta persidangan menjadi semakin terbatas, karena telah terdapat pedoman yang mengarahkan bahwa permohonan terhadap perusahaan pengembang pada dasarnya tidak memenuhi unsur pembuktian sederhana.⁶⁹ Implikasi dari pengaturan tersebut tidak hanya berdampak terhadap penerapan hukum kepailitan, tetapi juga berpengaruh terhadap perlindungan hukum bagi para kreditor, termasuk konsumen yang memiliki hubungan hukum dengan perusahaan pengembang. Pembatasan terhadap penggunaan instrumen kepailitan dan PKPU menyebabkan kreditor kehilangan salah satu mekanisme penyelesaian utang secara kolektif yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Akibatnya, ketika pengembang gagal memenuhi kewajibannya, kreditor hanya memiliki pilihan untuk menempuh upaya hukum melalui gugatan perdata, yang pada dasarnya tidak memberikan perlindungan yang sama dengan mekanisme kepailitan. Kondisi tersebut berpotensi mengurangi kepastian hukum, menghambat pemenuhan hak-hak kreditor, serta

⁶⁹ Alfit Jenifer, "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 5, no. 3 (2024), hlm. 595–599.

melemahkan efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya diberikan oleh rezim kepailitan terhadap pihak-pihak yang dirugikan akibat wanprestasi pengembang.

Menurut Paulus Effendy Lotulung, pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan terpenuhi apabila yang menjadi sengketa hanya berkaitan dengan jumlah utang, sedangkan keberadaan utang itu sendiri telah terbukti secara jelas. Dengan demikian, pembuktian tidak lagi difokuskan pada eksistensi utang, melainkan hanya pada aspek kuantitas atau besarnya utang yang diperselisihkan.⁷⁰ Meskipun demikian, dalam praktik peradilan, penilaian mengenai terpenuhi atau tidaknya pembuktian sederhana tetap dilakukan oleh majelis hakim melalui proses pemeriksaan dan pembuktian di persidangan.

Menurut Elyta Ras Ginting, penerapan pembuktian sederhana (*prima facie bankruptcy*) dalam praktik kepailitan tidak sesederhana sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 8 ayat (4) juncto Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Penilaian mengenai terpenuhinya syarat kepailitan tidak hanya didasarkan pada ketentuan tersebut, tetapi juga harus mempertimbangkan keseluruhan pengaturan dalam Undang-Undang Kepailitan yang berkaitan dengan syarat dan mekanisme pengajuan permohonan pailit, hal tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan dilakukan secara cepat, karena Pasal 8 ayat (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengharuskan Pengadilan Niaga menjatuhkan putusan paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak permohonan kepailitan didaftarkan. Oleh karena itu, pembuktian

⁷⁰ Shubhan, M. H. "Legal Protection of Solvent Companies from Bankruptcy Abuse in Indonesian Legal System." *Academic Journal of Interdisciplinary Studies* 9, no. 2 (2020), hlm 142-148.

mengenai adanya paling sedikit dua kreditor serta utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih harus dapat dilakukan secara sederhana dalam batas waktu tersebut.

- b. Permohonan kepailitan bersifat sederhana dan nonkontensius, sehingga pemeriksaannya difokuskan pada pemenuhan persyaratan kepailitan sebagaimana ditentukan undang-undang. Meskipun terdapat perbedaan kepentingan antara debitor dan kreditor, objek pemeriksaan bukanlah penyelesaian sengketa hak, melainkan penilaian terhadap terpenuhi atau tidaknya syarat kepailitan.
- c. Fakta yang diajukan harus mudah dibuktikan, yaitu keberadaan utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih serta adanya paling sedikit dua kreditor tidak lagi diperselisihkan mengenai eksistensi maupun keabsahannya. Dengan demikian, pembuktian dapat dilakukan secara sederhana tanpa memerlukan pemeriksaan yang kompleks.⁷¹

Perkara kepailitan, salah satu unsur yang harus dibuktikan adalah adanya utang sebagai kewajiban hukum yang timbul dari suatu hubungan hukum antara debitur dan kreditor. Keberadaan utang tersebut pada umumnya dibuktikan melalui perjanjian atau dokumen yang menunjukkan adanya hak dan kewajiban para pihak. Selain itu, utang yang dijadikan dasar permohonan kepailitan harus telah jatuh tempo dan dapat ditagih, yang dibuktikan dengan telah berakhirnya jangka waktu pembayaran sebagaimana diperjanjikan serta adanya hak bagi kreditor untuk

⁷¹ Ginting, Elyta Ras "Hukum Kepailitan: Pengurusan dan Pembersan Harta Pailit (Hukum Kepailitan Buku 3)". (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm 78

menuntut pelunasannya. Pembuktian mengenai keberadaan utang dan statusnya sebagai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih merupakan unsur utama dalam menentukan terpenuhi atau tidaknya syarat pembuktian sederhana dalam permohonan kepailitan. Selain keberadaan utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, pemohon juga harus membuktikan adanya paling sedikit dua kreditor sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Pembuktian ini menunjukkan bahwa debitur memiliki lebih dari satu hubungan utang-piutang, sehingga mekanisme kepailitan dapat diterapkan sebagai sarana penyelesaian utang secara kolektif. Dengan demikian, keberadaan minimal dua kreditor merupakan salah satu unsur esensial dalam pembuktian sederhana yang harus dipenuhi agar permohonan kepailitan dapat dikabulkan.⁷²

⁷² *Ibid* Ginting, Elyta Ras.

BAB III

UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS PERMOHONAN PKPU DAN KEPAILITAN TERHADAP PENGEMBANG (*DEVELOPER*) PERUMAHAN PASCA BERLAKUNYA SEMA NOMOR 03 TAHUN 2023 (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 97/Pdt.SusPKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P)

1. Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 03 Tahun 2023 dalam perkara PKPU dan Kepailitan.

Pembentukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) mengacu pada ketentuan Pasal 12 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1950 mengenai Struktur, Kewenangan, dan Prosedur Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia. Ketentuan ini memberikan hak kepada Mahkamah Agung untuk mengeluarkan peringatan, teguran, atau petunjuk yang dianggap perlu dan bermanfaat bagi pengadilan serta para hakim, baik melalui surat terpisah maupun dalam bentuk surat edaran. Secara konseptual, SEMA tergolong dalam kategori aturan kebijakan (*beleidsregel*), yang merupakan produk kebijakan bersifat administratif dan diciptakan oleh pejabat administrasi negara untuk mendukung pelaksanaan tugas pemerintahan. Dalam praktiknya, SEMA biasanya ditujukan kepada hakim, panitera, dan pejabat lainnya di lingkungan peradilan sebagai pedoman internal dalam melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan.⁷³ Dalam praktiknya, SEMA

⁷³ Alfit Jenifer, *Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui*

umumnya ditujukan kepada hakim, panitera, dan pejabat lain di lingkungan peradilan sebagai pedoman internal dalam pelaksanaan tugas dan fungsi kelembagaan.

Pada prinsipnya, keberlakuan Surat Edaran bersifat internal dan terbatas pada institusi yang menerbitkannya. Selain itu, SEMA tidak termasuk dalam hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Dengan demikian, meskipun Surat Edaran memiliki karakteristik tertentu yang menyerupai peraturan perundang-undangan, keberadaannya tidak dapat dikualifikasikan sebagai bagian dari peraturan perundang-undangan secara formal.

1.1 Dasar Hukum Pembentukan Surat Edaran Mahkamah Agung SEMA Nomor 3 Tahun 2023

Dasar hukum pembentukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) dalam Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang memberikan kewenangan kepada Mahkamah Agung untuk membentuk peraturan pelengkap guna mengatasi kekosongan atau kekurangan hukum. Kewenangan tersebut dimaksudkan untuk mendukung kelancaran penyelenggaraan peradilan, khususnya dalam aspek hukum acara.

Setiap produk hukum yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung dan memuat ketentuan untuk mengisi kekosongan hukum, terutama yang berkaitan dengan

hukum acara, dapat diwujudkan dalam bentuk Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) maupun Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA). Namun demikian, ruang lingkup pengaturannya tetap dibatasi, yakni tidak diperkenankan melampaui pengaturan mengenai hak dan kewajiban warga negara serta tidak mengatur mengenai kekuatan alat pembuktian. Oleh karena itu, PERMA dan SEMA pada hakikatnya berfungsi sebagai instrumen pelengkap dalam sistem peradilan guna menjamin kepastian dan efektivitas penerapan hukum acara.

Pasal 8 Undang-Undang No.12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Meskipun substansi Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) pada umumnya berfungsi sebagai peraturan kebijakan (*beleidsregel*), keberadaannya didasarkan pada kewenangan normatif yang bersumber dari Pasal 79 Undang-Undang Mahkamah Agung. Oleh karena itu, SEMA dapat dikualifikasikan sebagai bagian dari peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 jo. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 ⁷⁴

'' Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.''

Makna dari “berdasarkan kewenangan” merujuk pada penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dalam hal ini merujuk pada SEMA yang dilaksanakan sesuai dengan kewenangan yang diberikan atau ditetapkan berdasarkan ketentuan

⁷⁴ Cahyadi, I.A. *Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) dalam Hukum Positif di Indonesia*. Universitas Brawijaya Malang. Tahun 2014. Hlm 13.

peraturan perundang-undangan. Dari aspek kewenangan pembentukannya, SEMA merupakan produk pengaturan yang lahir dari kewenangan Mahkamah Agung dalam menjalankan fungsi administrasi, pemberian nasihat, pengawasan, serta pelaksanaan kekuasaan kehakiman. Selain itu, aspek yang juga penting untuk dianalisis adalah penentuan kedudukan SEMA dalam struktur hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 memberikan kewenangan kepada Mahkamah Agung untuk membentuk hukum, yang dikenal sebagai *rule making power*. Kewenangan tersebut memungkinkan Mahkamah Agung untuk mengatasi persoalan-persoalan hukum yang belum diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, tidak seluruh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) dapat dikategorikan sebagai bentuk pelaksanaan fungsi *rule making power* tersebut.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 dikenal konsep pembuktian sederhana, yang mengatur bahwa permohonan pernyataan pailit maupun permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) wajib dikabulkan oleh pengadilan apabila terdapat fakta atau keadaan yang dapat dibuktikan secara sederhana bahwa syarat-syarat untuk dinyatakan pailit atau memperoleh PKPU sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) juncto Pasal 8 ayat (4) dan/atau Pasal 222 telah terpenuhi.

” Pasal 2 ayat (1) UU 37/2004: “*Debitur yang mempunyai dua atau lebih Kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya*”.

”Pasal 8 ayat (4) UU 37/2004: “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi.”

”Pasal 222 UU 37/2004: “(1) Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitur yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh Kreditor. (2) Debitur yang tidak dapat atau memperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor.”

Pembuktian sederhana dimaksudkan sebagai dasar untuk mengabulkan permohonan PKPU atau kepailitan apabila dapat dibuktikan adanya sedikitnya dua kreditor serta utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih tetapi belum dilunasi, tanpa mempertimbangkan besaran utang.⁷⁵ Prinsip ini menjadi salah satu dasar penting dalam hukum PKPU dan kepailitan. Menurut Hadi Shubhan, pembuktian sederhana merupakan pembuktian yang jelas dan nyata mengenai adanya utang yang telah jatuh tempo serta keberadaan minimal dua kreditor.⁷⁶ Sementara itu, esensi Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 adalah untuk memastikan bahwa hakim tidak menolak permohonan pailit apabila syarat-syarat tersebut dapat dibuktikan secara sederhana.

Penerbitan SEMA tersebut oleh Mahkamah Agung menimbulkan berbagai perdebatan serta memunculkan beragam pandangan dalam praktik maupun kajian

⁷⁵ Man S., Sastra Widjaja. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung : PT Alumni, Tahun 2006. Hlm.89

⁷⁶ *Op.Cit* Hadi Subhan. Hlm. 88

hukum. Muncul persoalan mengenai dasar pertimbangan yang digunakan Mahkamah Agung dalam menetapkan bahwa permohonan pailit atau PKPU terhadap pengembang/developer tidak termasuk dalam kategori pembuktian sederhana. Ketentuan tersebut tidak disertai dengan penjelasan yang komprehensif mengenai landasan filosofis, yuridis, maupun argumentasi yang mendasarinya, sehingga dasar normatif serta pertimbangan yang digunakan oleh Kamar Perdata dalam merumuskan kebijakan tersebut menjadi sulit untuk dikaji secara lebih mendalam.⁷⁷

Ketentuan dalam SEMA secara eksplisit menyatakan bahwa permohonan kepailitan terhadap debitur pengembang apartemen/rumah susun tidak termasuk dalam kategori pembuktian sederhana tanpa disertai penjelasan lebih lanjut mengenai dasar pertimbangannya. Kondisi ini dapat dipandang sebagai bentuk penyimpangan terhadap konstruksi normatif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, karena meskipun substansi perkara kepailitan belum diperiksa dan dinilai secara menyeluruh, SEMA tersebut secara jelas telah mengarahkan bahwa pembuktiannya dianggap tidak sederhana sehingga syarat kepailitan dinilai tidak terpenuhi. Keadaan demikian berpotensi menciptakan perlindungan normatif bagi pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya untuk menghindari pertanggungjawaban hukum.

Keberadaan SEMA tersebut secara tidak langsung dapat mempengaruhi independensi hakim dalam menafsirkan dan memaknai unsur “pembuktian secara

⁷⁷ Victorian M.H. *Penerapan Asas Pembuktian Sederhana dalam Penjatuhan Putusan Pailit*. PT Sarana Tutorial Nurani Sejahtera, Bandung, Tahun 2009. Hlm. 3

sederhana” sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Meskipun demikian, dalam praktiknya hakim pada dasarnya tidak terikat secara mutlak pada ketentuan SEMA dalam menjatuhkan putusan, mengingat kedudukan SEMA tidak berada pada tingkat yang setara maupun lebih tinggi daripada undang-undang.⁷⁸ Pada hakikatnya, SEMA merupakan produk kebijakan Mahkamah Agung yang ditujukan kepada lingkungan peradilan dengan karakter administratif. Oleh karena itu, SEMA tidak dapat diposisikan sebagai peraturan perundang-undangan yang memiliki daya ikat langsung terhadap masyarakat secara umum sebagaimana karakteristik undang-undang.

Sistem hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia dikenal asas *“lex superior derogat legi inferiori”*, yang mengandung makna bahwa peraturan yang memiliki kedudukan lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Berdasarkan prinsip tersebut, ketentuan dalam SEMA yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menimbulkan persoalan dari aspek keselarasan normatif. Dalam konteks ini, SEMA pada dasarnya merupakan bentuk kebijakan yang lahir dari kewenangan diskresi (*freies ermessen*) yang dimiliki administrasi negara untuk mencapai tujuan tertentu yang dibenarkan oleh hukum. Oleh karena itu, SEMA tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengesampingkan ataupun membatalkan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang.

⁷⁸ Henry P. Panggabean. *Fungsi Mahkamah Agung dalam Praktek Sehari-hari*, Jakarta : Pustaka Sehari-hari, Tahun 2015. Hlm. 144

Praktik peradilan, hakim tetap dituntut untuk menerapkan independensi serta kebebasan dalam memutus perkara (*freedom of judge*) berdasarkan pertimbangan yang objektif dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Meskipun demikian, penerbitan SEMA tersebut menimbulkan berbagai konsekuensi terhadap implementasi prinsip pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam hukum kepailitan dan PKPU. Keberadaan SEMA tersebut berpotensi memberikan pengaruh yang signifikan terhadap penerapan hukum oleh hakim, khususnya apabila permohonan pailit atau PKPU terhadap pengembang apartemen atau rumah susun ditolak hanya dengan mendasarkan pada ketentuan SEMA semata. Seperti dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst., majelis hakim menjadikan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 sebagai dasar pertimbangan untuk menyatakan bahwa permohonan PKPU terhadap pengembang tidak memenuhi unsur pembuktian sederhana, sehingga permohonan tersebut ditolak. Kondisi ini menunjukkan bahwa SEMA tidak lagi berfungsi semata sebagai pedoman administratif, melainkan telah memengaruhi penerapan Pasal 2 ayat (1) juncto Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Dari perspektif Teori *Stufenbau*, praktik tersebut menimbulkan persoalan dalam hierarki norma karena kebijakan yang berkedudukan di bawah undang-undang digunakan sebagai dasar untuk membatasi pelaksanaan hak kreditor dalam mengajukan permohonan PKPU terhadap pengembang yang telah dijamin oleh undang-undang.

Dengan demikian, terlepas dari prinsip independensi hakim, keberadaan SEMA tersebut berpotensi menimbulkan dilema dalam proses pemeriksaan dan

pengambilan keputusan terhadap perkara PKPU maupun kepailitan yang berkaitan dengan apartemen atau rumah susun.

1.2 Implementasi Teori *Stufenbau Theory* dalam Kelembagaan Peradilan

Implementasi teori hierarki tersebut juga tampak dalam struktur kelembagaan peradilan yang bersifat berjenjang. Dalam sistem peradilan Indonesia, Mahkamah Konstitusi memiliki kewenangan sebagai penjaga konstitusi (*the guardian of the constitution*), khususnya dalam melakukan pengujian undang-undang terhadap UUD 1945. Sementara itu, Mahkamah Agung berperan sebagai lembaga peradilan tertinggi yang membawahi badan peradilan di tingkat bawah.

Stufenbau Theory Hans Kelsen mengemukakan bahwa keseluruhan sistem norma hukum bersumber dan diturunkan dari suatu norma dasar (*grundnorm*) yang menempati posisi puncak dalam struktur piramida hukum. Dari norma dasar tersebut, norma-norma hukum berkembang secara berjenjang ke tingkat yang lebih rendah dengan cakupan yang semakin luas. Norma yang berada pada tingkat tertinggi bersifat abstrak dan umum, sedangkan pada tingkatan yang lebih rendah, norma tersebut mengalami konkretisasi sehingga menjadi lebih spesifik dan operasional. Dalam proses penurunan tersebut, konsep yang semula bersifat normatif sebagai sesuatu yang “seharusnya” (*das sollen*), bertransformasi menjadi ketentuan yang bersifat aplikatif sebagai sesuatu yang “dapat” dilaksanakan dalam praktik hukum.⁷⁹

Commented [I5]: Rincikan lagi bagaimana hirarki peraturan per uu di indonesia dan implementasi dari teori jenjang norma ini dalam kelembagaan peradilan di indonesia

⁷⁹ Prandy A.L Fanggi, *Analisis Konseptual Stufenbau Theory Terhadap Tata Peraturan Perundang Undangan di Indonesia*, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, Tahun 2025. Hlm 311-312

Hans Kelsen berpandangan bahwa hukum sebagai bagian dari sistem norma yang bersifat dinamis (*nomodynamics*), karena keberadaannya ditentukan oleh proses pembentukan dan pencabutannya oleh lembaga atau otoritas yang berwenang. Dengan demikian, analisis terhadap hukum tidak semata-mata difokuskan pada substansi atau isi norma, melainkan lebih ditekankan pada aspek validitas formalnya, yakni bagaimana norma tersebut dibentuk dan diberlakukan sesuai dengan prosedur serta kewenangan yang telah ditetapkan dalam tata hukum.

Stufenbau Theory tersebut dapat dijadikan sebagai landasan teoritis dalam memahami mekanisme pembentukan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, konsep tersebut pada dasarnya masih memerlukan pelengkap, khususnya terkait dengan aspek materiil dari setiap peraturan. Dalam konteks ini, substansi atau materi muatan peraturan perundang-undangan harus pula mempertimbangkan dimensi filosofis, sosiologis, dan politis, yang memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa norma hukum tidak hanya sah secara formal, tetapi juga relevan, responsif, dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat.

Konsep jenjang norma (*Stufenbau Theory*) sebagaimana dikemukakan Hans Kelsen telah diadopsi ke dalam sistem hukum nasional melalui tata urutan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022.⁸⁰ Ketentuan ini menempatkan peraturan perundang-undangan dalam suatu hierarki yang

⁸⁰ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022.

mencerminkan hubungan superior dan subordinasi antarnorma, sehingga setiap peraturan yang berada pada tingkat lebih rendah wajib bersumber dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Hierarkis peraturan perUndang-undangan memiliki struktur yang terdiri atas beberapa tingkatan. Pada tingkat tertinggi terdapat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hukum dasar tertulis (*supreme law of the land*) yang menjadi sumber legitimasi bagi seluruh peraturan perundang-undangan. Seluruh norma hukum, tindakan pemerintah, maupun putusan lembaga negara harus selaras dengan nilai, prinsip, dan ketentuan yang terkandung dalam UUD NRI Tahun 1945, di bawah UUD NRI Tahun 1945 terdapat Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR). Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, TAP MPR yang masih dinyatakan berlaku berdasarkan Ketetapan MPR Nomor I/MPR/2003 kembali diakui sebagai bagian dari hierarki peraturan perundang-undangan. Meskipun jumlahnya terbatas, TAP MPR tetap memiliki kedudukan lebih tinggi daripada undang-undang dan berfungsi sebagai norma yang mengikat sepanjang belum dicabut atau dinyatakan tidak berlaku.

Pada tingkatan berikutnya terdapat Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu). Kedua jenis peraturan tersebut memiliki kedudukan yang setara dalam hierarki, meskipun Perppu dibentuk oleh Presiden dalam keadaan kegentingan yang memaksa sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UUD NRI Tahun 1945. Setelah memperoleh persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, Perppu berubah status menjadi undang-undang. Undang-

undang merupakan produk legislasi yang mengatur materi muatan strategis serta menjadi dasar pembentukan berbagai peraturan pelaksana.

Peraturan Pemerintah (PP) yang dibentuk Presiden untuk melaksanakan ketentuan undang-undang. PP tidak dapat menciptakan norma baru yang melampaui kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, melainkan hanya menjabarkan pengaturan yang telah diperintahkan oleh pembentuk undang-undang.

Peraturan Pemerintah terdapat Peraturan Presiden (Perpres). Perpres dibentuk untuk melaksanakan perintah undang-undang maupun peraturan pemerintah, atau untuk menyelenggarakan kekuasaan pemerintahan dalam batas kewenangan Presiden. Oleh karena itu, materi muatan Perpres harus tetap berada dalam koridor yang telah ditentukan oleh peraturan pada tingkat yang lebih tinggi.

Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai bentuk pelaksanaan asas desentralisasi. Peraturan daerah dibentuk oleh DPRD bersama kepala daerah sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Keberlakuannya hanya mengikat dalam wilayah administrasi masing-masing dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum maupun peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Selain hierarki sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Pasal 8 juga mengakui keberadaan berbagai jenis peraturan yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang. Peraturan tersebut antara lain meliputi Peraturan Mahkamah Agung (PERMA), Peraturan Mahkamah Konstitusi, Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Komisi

Pemilihan Umum, serta berbagai peraturan lembaga negara lainnya. Walaupun diakui keberadaannya, peraturan tersebut tidak berada dalam jenjang sebagaimana Pasal 7, sehingga keberlakuannya bergantung pada adanya atribusi atau delegasi kewenangan dari peraturan yang lebih tinggi dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang maupun konstitusi.

Penerapan teori jenjang norma tidak hanya tercermin dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, tetapi juga diimplementasikan dalam struktur kelembagaan peradilan di Indonesia. Struktur tersebut dibangun secara berlapis sesuai dengan pembagian kewenangan konstitusional yang bertujuan menjaga konsistensi norma dalam sistem hukum nasional. Mahkamah Konstitusi menempati posisi sebagai *the guardian of the Constitution* yang bertugas menjaga supremasi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Berdasarkan Pasal 24C UUD NRI Tahun 1945 :

” Mahkamah Konstitusi berwenang menguji undang-undang terhadap UUD NRI Tahun 1945 (*judicial review*), memutus sengketa kewenangan lembaga negara, memutus pembubaran partai politik, memutus perselisihan hasil pemilihan umum, serta memberikan putusan atas pendapat DPR mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden. Kewenangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Konstitusi berfungsi memastikan agar setiap undang-undang tetap berada dalam koridor konstitusi sebagai norma hukum tertinggi.”

Mahkamah Agung merupakan puncak kekuasaan kehakiman bagi lingkungan peradilan umum, agama, militer, dan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 24A UUD NRI Tahun 1945. Mahkamah Agung berwenang memeriksa perkara pada tingkat kasasi, melakukan peninjauan kembali, menjaga

keseragaman penerapan hukum, serta melakukan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang (*judicial review*). Dengan demikian, Mahkamah Agung berperan memastikan bahwa seluruh peraturan pelaksana, seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, maupun Peraturan Daerah, tidak bertentangan dengan undang-undang sebagai norma yang lebih tinggi.

Implementasi teori jenjang norma tercermin dalam pembagian objek pengujian norma oleh kedua lembaga tersebut. Mahkamah Konstitusi hanya berwenang menguji undang-undang terhadap UUD NRI Tahun 1945, sedangkan Mahkamah Agung hanya berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang. Pembagian kewenangan tersebut membentuk suatu mekanisme pengawasan norma secara bertingkat (*norm control mechanism*) yang selaras dengan teori *Stufenbau*, karena setiap jenjang norma diuji berdasarkan norma yang berada satu tingkat di atasnya. Selain melalui mekanisme *judicial review*, implementasi teori jenjang norma juga tampak dalam hubungan kelembagaan antarperadilan. Putusan Mahkamah Konstitusi yang menyatakan suatu undang-undang bertentangan dengan UUD NRI Tahun 1945 mengakibatkan norma tersebut kehilangan kekuatan hukum mengikat sehingga tidak lagi dapat dijadikan dasar pembentukan maupun penerapan peraturan di bawahnya. Sebaliknya, apabila Mahkamah Agung membatalkan suatu peraturan di bawah undang-undang karena bertentangan dengan undang-undang, maka peraturan tersebut juga kehilangan kekuatan mengikat tanpa memengaruhi keberlakuan undang-undang sebagai norma yang lebih tinggi. Mekanisme ini menunjukkan

bahwa validitas norma selalu ditentukan berdasarkan kesesuaiannya dengan norma yang lebih tinggi, sebagaimana diajarkan Hans Kelsen.

Praktik ketatanegaraan, teori jenjang norma juga menjadi parameter dalam menilai legalitas produk hukum yang dikeluarkan oleh lembaga negara. Misalnya, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) maupun Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) hanya dapat dibentuk dalam ruang lingkup kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Oleh karena itu, kedua instrumen tersebut tidak dapat mengubah, menambah, maupun mengesampingkan norma yang telah diatur dalam undang-undang. Apabila substansi suatu PERMA atau SEMA bertentangan dengan undang-undang, maka secara teoritis instrumen tersebut kehilangan landasan validitas karena tidak memenuhi prinsip kesesuaian hierarki norma sebagaimana dalam *Stufenbau Theory*.

Teori jenjang norma Hans Kelsen telah terimplementasi secara nyata dalam sistem hukum Indonesia, baik melalui pembentukan hierarki peraturan perundang-undangan maupun melalui pembagian kewenangan antar lembaga peradilan. Hierarki norma menjamin bahwa setiap peraturan memperoleh legitimasi dari norma yang lebih tinggi, sedangkan struktur kelembagaan peradilan memastikan adanya mekanisme pengawasan terhadap konsistensi norma pada setiap tingkatan. Dengan demikian, implementasi teori *Stufenbau* tidak hanya mewujudkan kepastian hukum, tetapi juga memperkuat prinsip supremasi konstitusi, legalitas, serta tertib hukum dalam penyelenggaraan negara.

1.3 Implementasi *Stufenbeau theorie* terhadap Upaya Hukum Kreditor atas Permohonan PKPU dan Kepailitan terhadap Pengembang Pasca Berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023

Stufenbeautheorie yang dikemukakan oleh Hans Kelsen memberikan landasan konseptual bahwa setiap norma hukum memperoleh kekuatan mengikat dari norma yang berada pada jenjang yang lebih tinggi. Dalam sistem hukum Indonesia, prinsip tersebut diwujudkan melalui hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022. Konsekuensi dari hierarki tersebut adalah bahwa setiap produk hukum yang berada pada tingkat lebih rendah wajib bersumber, tunduk, dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang berada pada tingkat yang lebih tinggi. Keberlakuan suatu norma tidak hanya ditentukan oleh kewenangan lembaga pembentuknya, tetapi juga oleh kesesuaiannya terhadap norma yang menjadi dasar pembentukannya.

Prinsip tersebut juga berlaku terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung. Sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman, Mahkamah Agung memang diberikan kewenangan untuk membentuk Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) maupun Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai instrumen internal guna menciptakan keseragaman penerapan hukum. Akan tetapi, secara yuridis SEMA bukan merupakan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, melainkan

kebijakan internal (*beleidsregel*) yang hanya berfungsi sebagai pedoman bagi aparaturnya. Dengan demikian, SEMA tidak memiliki kedudukan untuk mengubah, menambah, maupun membatasi norma yang telah diatur secara tegas dalam undang-undang.

Permasalahan menjadi relevan ketika Mahkamah Agung menerbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang merumuskan bahwa permohonan PKPU maupun kepailitan terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Rumusan tersebut pada hakikatnya tidak sekadar memberikan petunjuk teknis bagi hakim, tetapi telah membentuk norma baru yang membatasi penerapan ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Padahal, undang-undang tersebut tidak pernah memberikan pengecualian terhadap jenis debitur tertentu, termasuk pengembang perumahan maupun rumah susun. Pengaturan tersebut menimbulkan persoalan mengenai validitas norma. Hal ini disebabkan karena SEMA yang berada di luar hierarki peraturan perundang-undangan justru membatasi keberlakuan norma yang diatur secara eksplisit dalam undang-undang, dengan kata lain SEMA Nomor 3 Tahun 2023 telah melampaui fungsi administratifnya dan memasuki ranah pembentukan norma yang seharusnya hanya dapat dilakukan oleh pembentuk undang-undang. Kondisi demikian tidak sejalan dengan prinsip *lex superior derogat legi inferiori*, yaitu asas yang menegaskan bahwa norma yang lebih rendah tidak boleh menyimpangi ataupun mengesampingkan norma yang lebih tinggi.

Perspektif perlindungan hukum, kondisi ini mempersempit upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditor. Instrumen kepailitan dan PKPU yang semula dirancang sebagai mekanisme kolektif untuk melindungi seluruh kreditor menjadi sulit diakses apabila debiturnya merupakan perusahaan pengembang. Akibatnya, kreditor kehilangan kesempatan memperoleh penyelesaian utang secara kolektif melalui sita umum (*general attachment*) atas seluruh harta debitur sebagaimana menjadi karakteristik hukum kepailitan. Dalam praktiknya, kreditor akhirnya hanya diarahkan untuk menempuh gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum di pengadilan negeri, yang penyelesaiannya bersifat individual, membutuhkan waktu yang lebih lama, dan belum tentu memberikan kepastian mengenai pemulihan piutang apabila kondisi keuangan pengembang telah mengalami kesulitan. Permasalahan utama pasca berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bukan semata-mata mengenai pembuktian sederhana, melainkan mengenai menyempitnya akses kreditor terhadap instrumen kepailitan dan PKPU sebagai sarana perlindungan hukum. Dari sudut pandang Teori *Stufenbau*, pembatasan tersebut menimbulkan ketidaksesuaian dalam sistem hierarki norma karena kebijakan internal Mahkamah Agung telah memengaruhi pelaksanaan norma yang secara eksplisit telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Oleh sebab itu, untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang seimbang antara kreditor dan debitor, penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 perlu dievaluasi agar kembali ditempatkan sesuai fungsi dan kedudukannya sebagai pedoman administratif, bukan sebagai norma yang membatasi hak kreditor untuk mengajukan permohonan PKPU maupun kepailitan terhadap pengembang.

2. Tafsiran Hakim Dalam Pembuktian Sederhana Pada Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga JKT.Pst.

2.1 Prinsip Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan

Prinsip pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan mengandung makna bahwa permohonan pailit atau PKPU dapat dikabulkan apabila secara sederhana dapat dibuktikan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan, yakni adanya paling sedikit dua kreditor serta adanya utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Prinsip ini memiliki kedudukan penting dalam hukum kepailitan karena berkaitan erat dengan penerapan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan di Pengadilan Niaga, sekaligus mendukung tujuan utama penyelenggaraan kepailitan.⁸¹ Pembuktian sederhana pada dasarnya merujuk pada pembuktian yang bersifat nyata atau *prima facie*, sehingga keberadaan utang dapat terlihat secara jelas, tidak bersifat samar, serta meminimalkan kemungkinan timbulnya perdebatan mengenai eksistensi utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Kajian mengenai konsep pembuktian sederhana masih relatif terbatas. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh belum adanya pemahaman yang komprehensif mengenai batasan penerapan pembuktian sederhana.⁸² Pengaturan mengenai pembuktian sederhana dalam Undang-Undang Kepailitan hanya secara eksplisit tercantum dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan tanpa disertai

⁸¹ *Op.Cit* Alfani

⁸² Maya Iswandi, “Pembuktian Sederhana dalam Proses Kepailitan terhadap Perusahaan Pengembang Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Perusahaan Pengembang Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Nomor 3 Tahun 2023”. Universitas Indonesia, Tahun 2025.

penjelasan yang rinci mengenai makna maupun ruang lingkup penerapannya. Ketiadaan pengaturan yang lebih spesifik menyebabkan tidak adanya kepastian terkait implementasi konsep tersebut. Akibatnya, penerapan pembuktian sederhana dalam praktik sangat bergantung pada interpretasi hakim, sehingga putusan yang dihasilkan seringkali menunjukkan perbedaan dalam penerapannya.

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dimaksudkan sebagai upaya untuk mengisi kekosongan hukum dalam sistem peradilan. Dalam konteks pengaturan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan PKPU dan kepailitan terhadap pengembang rumah susun, SEMA tersebut diarahkan untuk memberikan batasan terhadap penerapan syarat pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UUK PKPU, yang dalam praktiknya kerap menimbulkan perbedaan penafsiran di antara hakim dalam memutus perkara dengan karakteristik serupa. Penerapan serta interpretasi terhadap konsep pembuktian sederhana pada dasarnya sangat bergantung pada kewenangan Majelis Hakim dalam memeriksa, menilai, dan memutus perkara kepailitan yang bersangkutan.

Diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, Mahkamah Agung secara implisit memberikan pembatasan terhadap kemungkinan perusahaan pengembang untuk dinyatakan pailit, khususnya apabila tidak terpenuhinya syarat pembuktian sederhana. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 mengatur ketentuan sebagai berikut:

“Permohonan Kepailitan atau PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau flat tidak memenuhi persyaratan pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

Pembayaran Utang.”

SEMA berimplikasi pada munculnya pandangan bahwa permohonan kepailitan terhadap perusahaan pengembang pada dasarnya berpotensi ditolak karena dianggap tidak memenuhi unsur pembuktian sederhana. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 juga menunjukkan adanya pergeseran dari pendirian Mahkamah Agung sebelumnya, khususnya terkait kualifikasi pembuktian sederhana sebagaimana tercermin dalam putusan yang dikeluarkan pada tahun 2020. Konsekuensi dari pengaturan tersebut adalah bahwa sekalipun suatu perkara secara substansial memenuhi kriteria pembuktian sederhana, pengadilan tetap memiliki kemungkinan untuk mengklasifikasikannya sebagai perkara dengan pembuktian yang tidak sederhana.⁸³

Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen yang berhadapan dengan perusahaan pengembang yang gagal memenuhi kewajibannya, sehingga menimbulkan persoalan dari perspektif kepastian hukum dan perlindungan konsumen.

Sebagaimana yang tercermin dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus- PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023, permohonan pernyataan pailit maupun PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau perumahan tidak memenuhi kriteria pembuktian sederhana

⁸³ Alfit Jenifer, “Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023,” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 5, no. 3, Tahun 2024. Hlm. 595–599.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) juncto Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Selanjutnya, berdasarkan dalil permohonan yang diajukan Pemohon serta keterangan saksi yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim menilai bahwa hubungan hukum antara Pemohon dan Termohon pada dasarnya berkaitan dengan pelaksanaan proyek pengembangan Apartemen *Sky House*, di mana Pemohon bertindak sebagai pihak pelaksana pekerjaan, sedangkan Termohon berkedudukan sebagai pengembang. Selain itu, diperkuat dengan keterangan saksi yang menyatakan bahwa unit-unit apartemen tersebut telah memiliki pembeli dan sebagian telah ditempati oleh pemiliknya, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan PKPU *a quo* tidak memenuhi persyaratan formal pengajuan permohonan PKPU, sehingga permohonan tersebut dinyatakan ditolak.

Putusan tersebut menunjukkan bahwa pembatasan terhadap penerapan pembuktian sederhana melalui SEMA Nomor 3 Tahun 2023 memiliki implikasi nyata terhadap pemenuhan hak-hak kreditur maupun konsumen. Sistem hukum Indonesia perlu menjamin adanya keseimbangan perlindungan hukum antara kreditur dan debitur guna mencegah terjadinya penyalahgunaan instrumen hukum, termasuk dalam situasi ketika perusahaan pengembang yang masih memiliki kewajiban secara normatif justru memperoleh perlindungan dari kemungkinan dipailitkan,⁸⁴

Keberadaan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 secara sistematis berpotensi menimbulkan kekaburan hukum (*rechtsvervolging*), mengingat ketentuan tersebut

⁸⁴ *Loc. Cit* Hadi Subhan

bertentangan dengan prinsip pembuktian yang semestinya diuji melalui proses peradilan, bukan ditentukan berdasarkan administratifnya saja. Dalam praktik peradilan, prinsip pembuktian sederhana pada hakikatnya berfungsi sebagai instrumen hukum untuk menilai secara adil dan transparan apakah suatu permohonan kepailitan layak untuk diterima atau ditolak. Dengan demikian, pengesampingan mekanisme tersebut terhadap pengembang melalui SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dapat dipahami sebagai bentuk pembatasan terhadap kewenangan yudisial yang pada akhirnya berpotensi menciptakan ketidaksetaraan dalam akses memperoleh keadilan.

Adanya pembatasan tersebut berpotensi mengesampingkan prinsip kepastian hukum serta menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang semestinya memperoleh perlindungan hukum, terutama konsumen dan kreditur, penerapan SEMA tidak hanya menimbulkan permasalahan pada tataran normatif, tetapi juga berkontribusi terhadap melemahnya mekanisme perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa.

Pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak lagi dapat diajukan pailit telah menimbulkan konsekuensi terhadap terjaminnya kepastian hukum dan pemenuhan rasa keadilan bagi konsumen. Kondisi tersebut menunjukkan perbedaan yang signifikan dibandingkan dengan praktik peradilan sebelum berlakunya SEMA tersebut, di mana berbagai putusan pengadilan masih memberikan ruang bagi perusahaan pengembang untuk dipailitkan sepanjang unsur pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam hukum kepailitan dapat terpenuhi. Hal tersebut dapat

dilihat dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Nomor: 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P “Menimbang sebagaimana dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil rapat Pleno Kamar mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan menyatakan: Permohonan Pernyataan Pailit ataupun PKPU terhadap pembembang (Developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) undang-undang No.37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU”. Merujuk terhadap pertimbangan majelis hakim telah memberikan tafsiran baru terhadap suatu delik Pasal 8 ayat (4) undang-undang No.37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU, sehingga sebagaimana dalam Teori Hierarki Norma Hukum menjelaskan bahwa norma hukum tersusun secara berlapis dan berjenjang, dalam suatu tatanan yang sistematis dalam konstruksi ini norma yang lebih tinggi menjadi dasar legitimasi bagi norma yang lebih rendah yang selanjutnya menjadi dasar bagi norma dibawahnya guna membentuk suatu struktur hirarkis yang berkesinambungan. Pertimbangan Hakim sebagaimana tersebut diatas telah melengkahi norma yang berada diatasnya, hal ini kemudian dilihat dari kedudukan Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU jauh lebih tinggi dari pada SEMA no,3 tahun 2023, namun dalam pertimbangan majelis hakim menekankan dan merujuk terhadap SEMA No 3 tahun 2023, mestinya Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU menjadi dasar dalam memberikan pertimbangan dalam putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga Jkt Pst

Sebagaimana dalam syarat pembuktian sederhana yang terdapat dalam pasal 8 ayat (4) undang-undang 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU, menyatakan Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam pasal ayat 2 ayat 1 telah terpenuhi. Pada pasal 2 ayat 1 menyatakan bahwa debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya. Sedangkan dalam Putusan 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga Jkt Pst. Syarat yang disebutkan diatas telah terpenuhi secara faktual, mengingat PT. Sunny Garden Property (PT SGP) selaku developer dan Sky House Jo selaku pemohon.

2.2 Perbandingan Putusan Sebelum dan Setelah di terbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023

Perbandingan antara Putusan Nomor 236/K/Pdt.Sus/2010, Putusan Nomor 21/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Smg, dan Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst. menunjukkan adanya perubahan paradigma dalam penerapan hukum kepailitan terhadap perusahaan pengembang. Ketiga perkara tersebut memiliki karakteristik yang sama, yakni timbul akibat wanprestasi pengembang terhadap pembeli apartemen atau rumah susun. Namun, terdapat perbedaan yang mendasar dalam penerapan prinsip pembuktian sederhana dan perlindungan hukum bagi kreditor sebelum dan sesudah berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

Putusan Nomor 236/K/Pdt.Sus/2010, sengketa bermula dari kegagalan PT Pelita Propertindo Sejahtera selaku pengembang Apartemen Palazzo memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan unit apartemen sebagaimana diperjanjikan dalam Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengadilan Niaga melalui Putusan Nomor 73/Pailit/2009/PN.Niaga.Jkt.Pst. mengabulkan permohonan pailit dengan pertimbangan bahwa syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) juncto Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 telah terbukti secara sederhana. Dalam perkara tersebut, majelis hakim tidak menjadikan status debitur sebagai perusahaan pengembang sebagai alasan untuk menolak permohonan kepailitan, melainkan tetap berpedoman pada terpenuhinya unsur adanya dua atau lebih kreditor serta utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Pendekatan yang sama terlihat dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Smg, mengenai PT Inti Hosmed selaku pengembang Apartemen Malioboro City Regency. Pengadilan tetap memberikan akses kepada kreditor untuk mengajukan PKPU sehingga para pihak memperoleh kesempatan menyelesaikan kewajibannya melalui mekanisme perdamaian (homologasi). Ketika debitur tidak melaksanakan isi perdamaian, kreditor masih memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme pembatalan homologasi yang berakhir dengan pernyataan pailit terhadap debitur. Hal ini menunjukkan bahwa sebelum berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, instrumen PKPU dan kepailitan tetap dapat dimanfaatkan oleh kreditor sebagai sarana penyelesaian utang secara kolektif terhadap perusahaan pengembang.

Berbeda dengan kedua putusan tersebut, Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst, menunjukkan adanya perubahan pendekatan setelah diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Dalam perkara ini, majelis hakim menolak permohonan PKPU terhadap perusahaan pengembang dengan mendasarkan pertimbangannya pada ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa permohonan PKPU atau kepailitan terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana. Akibatnya, majelis hakim tidak lagi melakukan pemeriksaan secara komprehensif mengenai terpenuhinya unsur Pasal 2 ayat (1) juncto Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, melainkan langsung menyimpulkan bahwa perkara tersebut tidak memenuhi pembuktian sederhana karena objeknya adalah perusahaan pengembang.

Perbedaan penerapan hukum dalam ketiga putusan tersebut berimplikasi langsung terhadap pelaksanaan *prinsip pari passu prorata parte* sebagai salah satu asas fundamental dalam hukum kepailitan. Prinsip ini menghendaki agar seluruh harta kekayaan debitur yang dinyatakan pailit menjadi jaminan bersama (*common pool*) bagi seluruh kreditur, kemudian didistribusikan secara proporsional sesuai dengan besarnya piutang masing-masing, kecuali terhadap kreditur yang oleh undang-undang diberikan hak preferen atau hak separatis. Dengan demikian, kepailitan tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme pemberesan harta debitur, tetapi juga sebagai instrumen untuk menjamin persamaan kedudukan kreditor

(*equality among creditors*) serta mencegah adanya kreditor yang memperoleh pelunasan secara sepihak dengan mengorbankan kreditor lainnya

Putusan Nomor 236/K/Pdt.Sus/2010, prinsip *pari passu prorata parte* dapat diterapkan secara optimal karena pengembang dinyatakan pailit sehingga seluruh harta debitur menjadi boedel pailit yang berada di bawah pengurusan kurator. Keadaan tersebut memberikan kesempatan kepada seluruh kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang secara kolektif sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Demikian pula dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Smg, meskipun penyelesaian awal ditempuh melalui PKPU, ketika homologasi dibatalkan dan debitur dinyatakan pailit, prinsip *pari passu prorata parte* tetap dapat diwujudkan melalui pemberesan harta pailit. Dengan demikian, kreditor tetap memperoleh perlindungan hukum berupa hak untuk memperoleh pembayaran secara proporsional dari harta kekayaan debitur.

Kondisi tersebut tidak ditemukan dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst. Penolakan permohonan PKPU sejak tahap awal mengakibatkan tidak pernah lahir keadaan pailit maupun proses PKPU yang menjadi dasar dilakukannya sita umum atas harta debitur. Akibatnya, harta perusahaan pengembang tetap berada dalam penguasaan debitur dan tidak menjadi objek pemberesan oleh kurator. Kondisi ini menyebabkan prinsip *pari passu prorata parte* tidak dapat diimplementasikan karena tidak terdapat boedel pailit yang dapat didistribusikan kepada seluruh kreditor. Dampaknya, setiap kreditor harus menempuh upaya hukum secara individual melalui gugatan wanprestasi atau

mekanisme hukum lainnya, sehingga peluang terjadinya perlakuan yang tidak seimbang (*race of creditors*) semakin besar. Kreditor yang lebih dahulu memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap atau melakukan eksekusi berpotensi memperoleh pelunasan lebih dahulu, sedangkan kreditor lainnya berisiko tidak memperoleh pemenuhan haknya secara proporsional.

Perspektif Teori Jenjang Norma (*Stufenbau Theory*), perbedaan ketiga putusan tersebut menunjukkan bahwa sebelum berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, hakim secara konsisten menempatkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 sebagai norma yang menjadi dasar utama dalam menentukan terpenuhi atau tidaknya syarat kepailitan. Sebaliknya, dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst., SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang secara hierarkis merupakan kebijakan internal (*beleidsregel*) justru menjadi dasar utama untuk membatasi pelaksanaan hak kreditor yang telah dijamin oleh undang-undang. Kondisi ini menimbulkan persoalan yuridis karena kebijakan yang tidak termasuk dalam hierarki peraturan perundang-undangan secara substansial memengaruhi efektivitas berlakunya norma yang lebih tinggi.

Ketiga putusan tersebut memperlihatkan adanya perubahan yang signifikan terhadap perlindungan hukum bagi kreditor. Sebelum berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, mekanisme PKPU dan kepailitan masih berfungsi sebagai instrumen untuk mewujudkan penyelesaian utang secara kolektif berdasarkan prinsip *paritas creditorum* dan *pari passu prorata parte*, sehingga hak seluruh kreditor memperoleh perlindungan yang seimbang. Namun, setelah berlakunya

SEMA Nomor 3 Tahun 2023, akses kreditor terhadap mekanisme tersebut menjadi terbatas. Akibatnya, tidak hanya hak kreditor untuk mengajukan PKPU dan kepailitan yang berkurang, tetapi juga tujuan utama hukum kepailitan untuk mewujudkan distribusi harta debitur secara adil, proporsional, dan kolektif menjadi sulit direalisasikan. Kondisi ini menunjukkan bahwa implementasi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak hanya memengaruhi penerapan pembuktian sederhana, tetapi juga berdampak pada berkurangnya efektivitas asas-asas fundamental hukum kepailitan dalam memberikan perlindungan hukum kepada kreditor.

Implementasi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst. menjadi semakin nyata apabila dikaitkan dengan kedudukan hukum Pemohon sebagai kreditor konkuren. Dalam perkara tersebut, Sky House merupakan kontraktor pembangunan apartemen yang memiliki hubungan hukum dengan PT Sunny Garden Property selaku pengembang. Berdasarkan hubungan hukum tersebut, PT Sky House mempunyai tagihan yang timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran oleh pengembang. Namun demikian, tagihan tersebut tidak dijamin dengan hak kebendaan maupun hak istimewa sebagaimana dimiliki kreditor separatis dan kreditor preferen, sehingga Sky House berkedudukan sebagai kreditor konkuren.

Kedudukan sebagai kreditor konkuren memiliki konsekuensi hukum bahwa pelunasan piutangnya pada prinsipnya hanya dapat diperoleh melalui mekanisme kepailitan atau PKPU berdasarkan asas *paritas creditorum* dan *pari passu prorata parte*. Berbeda dengan kreditor separatis yang tetap dapat mengeksekusi jaminan

kebendaan atau kreditor preferen yang memperoleh hak didahulukan berdasarkan undang-undang, kreditor konkuren sepenuhnya bergantung pada adanya sita umum atas harta debitur (*general attachment*) agar seluruh harta kekayaan debitur menjadi boedel pailit yang kemudian didistribusikan secara proporsional kepada seluruh kreditor konkuren sesuai besarnya piutang masing-masing.

Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst., majelis hakim menolak permohonan PKPU dengan mendasarkan pada SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Penolakan tersebut mengakibatkan tidak lahirnya proses PKPU maupun kepailitan sehingga tidak terdapat sita umum terhadap harta PT Sunny Garden Property. Akibat hukumnya, tidak terbentuk boedel pailit yang menjadi objek pembagian kepada para kreditor. Dengan demikian, prinsip *pari passu prorata parte* yang seharusnya menjamin pembagian harta debitur secara proporsional kepada seluruh kreditor konkuren tidak dapat diterapkan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 justru memberikan dampak yang paling besar terhadap kreditor konkuren. Hilangnya akses terhadap mekanisme PKPU menyebabkan Sky House kehilangan instrumen hukum yang secara khusus disediakan oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara kolektif. Sebagai konsekuensinya Sky House hanya dapat menempuh gugatan wanprestasi atau upaya hukum perdata lainnya secara individual. Meskipun gugatan tersebut berpotensi menghasilkan putusan yang mengabulkan tuntutan pembayaran, mekanisme tersebut tidak menjamin adanya distribusi harta debitur secara proporsional sebagaimana diatur dalam rezim kepailitan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan *race of creditors*,

yaitu persaingan antar kreditor untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu melalui eksekusi masing-masing, sehingga kreditor yang lebih dahulu memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap memiliki peluang lebih besar untuk mendapatkan pembayaran, sedangkan kreditor lainnya berisiko tidak memperoleh pelunasan karena aset debitur telah habis dieksekusi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 sebagai kebijakan internal Mahkamah Agung tidak dapat mengesampingkan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Pengaturannya mengenai pengecualian pembuktian sederhana terhadap permohonan kepailitan dan PKPU bagi pengembang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan membatasi perlindungan hukum bagi kreditur. Oleh karena itu, substansi SEMA perlu di evaluasi untuk menyelaraskan dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan independensi hakim.
2. Penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 telah mempengaruhi penafsiran hakim terhadap konsep pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan pengembang. Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst. Menunjukkan bahwa hakim lebih mengutamakan ketentuan SEMA dibandingkan dengan Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan kurangnya perlindungan terhadap kreditur. Oleh karena itu, penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 perlu di evaluasi untuk menyelaraskan dengan ketentuan Undang-Undang, asas kepastian hukum dan prinsip independensi hakim dalam memutuskan perkara.

B. Saran

1. Mahkamah Agung perlu melakukan evaluasi terhadap substansi SEMA Nomor 3 Tahun 2023, khususnya mengenai pengecualian pembuktian sederhana dalam permohonan kepailitan dan PKPU terhadap perusahaan pengembang. Evaluasi tersebut diperlukan agar materi muatan SEMA tidak melampaui atau bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sehingga tercipta kepastian hukum, perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak, serta keselarasan dalam penerapan peraturan perundang-undangan.
2. Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara kepailitan maupun PKPU terhadap perusahaan pengembang hendaknya tetap mengutamakan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 sebagai dasar hukum utama, dengan menjadikan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 hanya sebagai pedoman administratif yang tidak mengurangi independensi hakim dalam menilai terpenuhinya syarat pembuktian sederhana. Pendekatan tersebut diharapkan dapat menjamin konsistensi putusan, memperkuat kepastian hukum, serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi kreditur, debitur, dan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad Ruslan, (2011) *Teori Dan Panduan Praktik, Pembentukan Peraturan Perundang Undangan Di Indonesia*. Yogyakarta: maharya rangkang offset.

- Adam Ilyas and Dicky Eko Prasetyo, (2022) 'Problematika Peraturan Mahkamah Konstitusi Dan Implikasinya', Jurnal Konstitusi.
- Ahmad Kamil, (2016) *Filsafat Kebebasan Hakim* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, (1999) *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, Rajawali Press, Jakarta.
- Alfit Jenifer, (2024) "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 5, no. 3.
- Andini Camelia dkk (2024), "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sehubungan Dengan Obyek Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Developer" Universitas Tarumanagara.
- Bambang Sunggono, (2013) *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Bryan A Garner, (2004) *Black's Law Dictionary*, 8th Ed. (Minnesota: West Publishing Co.)
- Brian Imanuel, (Tahun 2019) "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian
- Bryan Ricardo Lemuel Tambunan, dan Tata Wijayanta, (2024) "Kepastian Hukum Bagi Konsumen
- C.S.T Kansil, dan Christine S.T Kansil, (2018) *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Cahyadi, I.A. (2014) *Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) dalam Hukum Positif di Indonesia*. Universitas Brawijaya Malang.
- Camelia and Adam, (2024) "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sehubungan Dengan Objek
- Darmini Roza (2021), 'Prospek Amandemen Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 Terkait Masa Jabatan Presiden Perspektif Pada Pemilu 2024', *UNES Law Review*, 4.2.
- Direktori Putusan, Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.P.
- Elsa Melinda Saputri dkk (2019), "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembangan (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit," Universitas Negeri Semarang Surabaya.
- Emmy Yuhassarie (2004) *Undang-Undang Kepailitan dan Perkembangannya.* Makalah Lokakarya Terbatas Masalah-masalah Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis lainnya, Jakarta.
- Hadi Shubhan (2008), *Hukum Kepailitan*, 2nd ed. Surabaya: Kencana Prenada Media Group
- Helmi Ibrahim, (2024) "Penerapan Asas Keadilan Bagi Konsumen Yang Tidak Dapat Memohon Pailit Dan PKPU Kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun Terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023," *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 6, no. 2 Universitas Muhammadiyah Palembang.

- Henry P. Panggabean. (2015) *Fungsi Mahkamah Agung dalam Praktek Sehari-hari*, Jakarta : Pustaka Sehari-hari.
- Ivan Fauzani Raharja, (2014) "Penegakan Hukum Sanksi Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan", *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 7, no. 2,.
- Jimly Asshiddiqie, (2005) *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Jimly Asshiddiqie, (2021) *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia* (Jakarta: Konstitusi Press.)
- Jurnal Hukum Progresif, (2019) "Menelusuri Akar Pemikiran Hans Kelsen Tentang *Stufentheorie* Dalam Pendekatan Normatif - Filosofis" 7, no. 1 https://ejournal.undip.ac.id/index.php/hukum_progresif/article/view/23610
- Kartini Muljadi, (2005) *Prosiding Rangkaian Lokakarya Terbatas Masalah-masalah Kepailitan dari Wawasan Hukum Bisnis Lainnya*, Jakarta, 26-28 Januari 2004, Jakarta, Pusat Pengkajian Hukum.
- Kartini Muljadi, (2003) "Perikatan yang Lahir dari Perjanjian", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Liza Dameria Marbun, et.al. Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Sunatera Utara <https://talenta.usu.ac.id/rsrlr/article/view/14075> <https://doi.org/10.32734/rsrlr.v2i2.14075>
- M U H Ridha Hakim, (2018) "Interpretation Of Judicial Power Independence In Constitutional Court Decisions,"
- Man S.. Sastra Widjaja. (2006) *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung : PT Alumni.
- Man Sastrawidjaja (2006) *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung.
- Maria Farida, (2006) *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar Dan Pembentukannya* (Yogyakarta: Kanisius)
- Maya Iswandi, (2025) "Pembuktian Sederhana Dalam Proses Kepailitan Terhadap Perusahaan Pengembang Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Nomor 3 Tahun 2023". Universitas Indonesia.
- Muh. Ridha Hakim, (2018) *Tafsir Independensi Kekuasaan Kehakiman Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Muh. Ridha Hakim, (2018) *Tafsir Independensi Kekuasaan Kehakiman Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Muhaimin, (2020) *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press Metode.
- Muhammad Suhenriko, (2023) "Implementasi Teori Hierarki Hans Kelsen Terhadap Perumusan Kebijakan Di Indonesia" 1, no. 2 <https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/jim/index>
- Muhammad Suhenriko, (2023) Implementasi Teori Hierarki Hans Kelsen Terhadap Perumusan Kebijakan di Indonesia, *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* Vol. 1 No. 2, <https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/jim/index>

- Munir Fuady, (2011) *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Bandung: Refika Aditama.
- Ni'matul Huda (2008) *UUD 1945 Dan Gagasan Amandemen Ulang*. Jakarta: Rajawali Pers.
- P.N.H.Simanjuntak, Hukum Perdata,(Jakarta:Kencana,2015).
- Pembeli Unit Apartemen Akibat Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 dalam Mengajukan Permohonan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap Pengembang Apartemen,” Universitas Gadjah Mada, no. 3
- Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Hal Pengembang Dipailitkan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan No . 9 / Pdt . Sus-PKPU / 2018 / PN Niaga Mdn)” = Legal Protection for Bu,” Universitas Indonesia, no. 9.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 20002.
- Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Menjadi Harta Pailit Developer.” Universitas Tarumanagara.
- Peter Mahmud Marzuki, (2005) “*Penelitian Hukum*”. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Prameswari, Gultom, and Rahmawati, (2024) “*Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau Dari Sema Nomor 3 Tahun 2023 Dan Undang-Undang Tentang Kepailitan Dan Pkpu.*” , Universitas Padjadjaran.
- Prandy A.L Fanggi, (2025) *Analysis Conceptual Stufenbau Theory Terhadap Tata Peraturan Perundang Undangan Di Indonesia*, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram.
<https://journal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum>.
- Retno Saraswati, (2013) ‘Problematika Hukum Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan’, Jurnal Yustisia, 2.3
- Rexi Agrifa and Ninik Darmini (2024) “*Legal Protection For Condominium Consumers In Bankruptcy Proceedings Against Condominium Developers,*” Universitas Gadjah Mada.
- Rizal Syah Nyaman, & Cokorda Istri Dian Laksmi Dewi (2023). *Prosedur Hukum Permohonan Pailit Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia. Jurnal Hukum Saraswati.*, 5(2), 444-446. <https://doi.org/10.36733/jhshs.v5i2.8232>
- S Soekanto, S., & Mamudji, (2015) *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Salim.S,(2019)*Hukum Kontrak,Teori dan Teknik PenyusunanKontrak*,Jakarta: Sinar Grafika
- Saputri and Arifin dkk,(2019) “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit.*” Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarangurabaya

- Sembiring juhardi dkk (2023.), *“Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,”* Universitas Islam Indonesia.
- Siti Anisah, (2008) *“Perlindungan Kepentingan Kreditur dan Debitur dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia,* yogyakarta, Total Media.
- Sri Hastuti et al., *“Urgensi Independensi Dan Restrukturisasi Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia,”* n.d.,
- Suhaila Zulkifli (2022) *Buku Ajar Hukum Kepailitan,* Universitas Prima Indonesia.
- Sutan Remy Sjahdeini, (2008) *Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan ,* Edisi Cetakan III, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti.
- Syahputra eko, novianty lily (2023), *“Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.”* Universitas Islam Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011)
- Victorian M.H. (2009) *Penerapan Asas Pembuktian Sederhana Dalam Penjatuhan Putusan Pailit.* PT Sarana Tutorial Nurani Sejahtera, Bandung.
- Yahman, (2014) *Karakteristika Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual,* (Jakarta: Kencana)

