

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor: 2193/SK/BAN-PT/Akred/S/IV/2022

**PEMBATASAN PENGAJUAN PERMOHONAN PAILIT DAN
PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG
TERHADAP PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH
SUSUN DI INDONESIA BERDASARKAN SEMA NOMOR 3
TAHUN 2023 TERKAIT HAK KREDITOR DALAM UNDANG-
UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN
DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG**

OLEH:

Regaldy Sam

NPM: 6052001286

PEMBIMBING:

Dr. Djamal, S.H., M.Hum



Penulisan Hukum
Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum
2024

Penulisan Hukum dengan judul

**PEMBATASAN PENGAJUAN PERMOHONAN PAILIT DAN PENUNDAAN
KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG TERHADAP PENGEMBANG APARTEMEN
DAN/ATAU RUMAH SUSUN DI INDONESIA BERDASARKAN SEMA NOMOR 3
TAHUN 2023 TERKAIT HAK KREDITOR DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR
37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN
PEMBAYARAN UTANG**

yang ditulis oleh:

Nama: Regaldy Sam

NPM: 6052001286

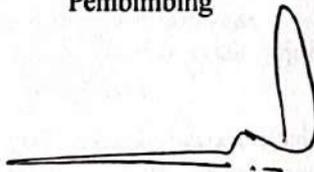
Pada tanggal: 28/06/2024

Telah disidangkan pada

Ujian Penulisan Hukum Program Studi Hukum Program Sarjana

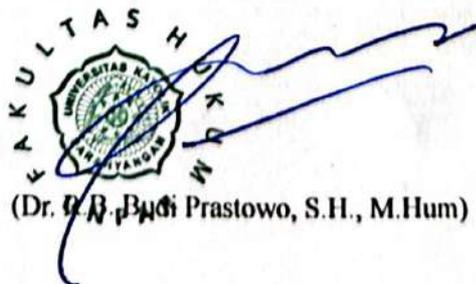
Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing



(Dr. Djamal, S.H., M.Hum)

Dekan,



(Dr. B. Budi Prastowo, S.H., M.Hum)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Regaldy Sam

NPM : 6052001286

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“Pembatasan Pengajuan Permohonan Pailit Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pengembang Apartemen Dan/Atau Rumah Susun Di Indonesia Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 Terkait Hak Kreditor Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 4 Juli 2024

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum


METERAI TEMPEL
1000
C801FALX221033610

Regaldy Sam
6052001286

ABSTRAK

Lahirnya Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran (“UUK dan PKPU”) ditujukan untuk menyelesaikan permasalahan utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif. Namun dalam dunia kepailitan dan PKPU dikejutkan dengan adanya 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 (“SEMA Nomor 3 Tahun 2023”) pada tanggal 29 Desember 2023. Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Khusus huruf a nomor 2 pada SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang pada intinya menyatakan permohonan pengajuan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak dapat dibuktikan dengan sederhana sebagaimana Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU. Mengingat ketentuan SEMA merupakan peraturan yang bersifat kebijakan dalam bentuk edaran yang dibuat oleh Mahkamah Agung sebagai petunjuk dan arahan bagi badan peradilan dibawahnya, maka dari itu menimbulkan pertanyaan apakah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bertentangan dengan UUK dan PKPU sekaligus Pasal 32 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (?). Penelitian ini menelaah permasalahan tersebut dengan metode yuridis normatif. Adapun hasil analisis permasalahan menunjukkan Rumusan Kamar Perdata pada SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tersebut bertentangan dengan UUK dan PKPU. Namun dalam sudut pandang Penulis lainnya, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 melindungi terjadinya ketidakadilan bagi para pembeli unit apartemen dan/atau rumah susun, mengingat UUK dan PKPU tidak dapat menyelesaikan permasalahan utang piutang ini.

Kata Kunci : *Kepailitan, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Rumah Susun, Mahkamah Agung, Surat Edaran Mahkamah Agung*

ABSTRACT

The Act of Law Number 37 Year 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations ("UUK and PKPU") is intended to resolve debt and credit problems fairly, quickly, openly, and effectively. However, the world of bankruptcy and PKPU was surprised by the Supreme Court Circular Letter Number 3 of 2023 called SEMA Number 3 of 2023 on December 29, 2023. SEMA Number 3 of 2023 concerning the Implementation of the Formulation of the Results of the Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber in 2023 as Guidelines for the Implementation of Duties for the Courts The problem can be seen in the formulation of the Law of the Special Civil Chamber letter a number 2 of SEMA Number 3 of 2023 which basically states that the application for bankruptcy and PKPU against the developer of apartments and / or flats cannot be proven simply as Article 8 paragraph (4) UUK and PKPU. Considering that the provision of SEMA is a policy regulation in the form of a circular made by the Supreme Court as guidance and direction for the judicial bodies under it, it raises the question of whether SEMA Number 3 Year 2023 is contrary to the UUK and PKPU as well as Article 32 of Law Number 3 Year 2009 concerning the Second Amendment to Law Number 14 Year 1985 concerning the Supreme Court (?). This research examines the problem using normative juridical method. The results of the problem analysis show that the formulation of the Civil Chamber in SEMA Number 3 of 2023 is contrary to the UUK and PKPU. However, from the author's point of view, SEMA No. 3 of 2023 protects injustice for buyers of apartment units and flats, considering that UUK and PKPU cannot resolve this debt and credit problem.

Key Word : *Bankruptcy, Suspension of Debt Payment Obligations, Apartment, Supreme Court, Supreme Court Circular Letter*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, karunia dan Anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul “Pembatasan Pengajuan Permohonan Pailit Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pengembang Apartemen Dan/Atau Rumah Susun Di Indonesia Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 Terkait Hak Kreditor Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang” tepat pada waktunya. Penulisan hukum ini dirancang dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana (S1) Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam proses perancangan penulisan hukum ini, Penulis menghadapi banyak tantangan dan kesulitan yang tidak dapat Penulis hadapi tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, Penulis menyadari bahwa Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini tepat pada waktunya atas bantuan, bimbingan, arahan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orang Tua dan Seluruh Keluarga Sam (Keluarga Cemara) yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan terhadap kesuksesan penulis.
2. Dr. Djamal, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing penulis dalam penulisan skripsi ini. Saya mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya atas kepercayaan dan bimbingan Bapak sedari masa seminar proposal. Terima kasih atas waktu, bimbingan, ilmu yang telah Bapak berikan kepada saya hingga proses penulisan skripsi ini selesai. Terima kasih pula atas seluruh kritik, saran, dan nasihat-nasihat yang sangat berguna bagi penulis baik untuk penulisan skripsi ini ataupun untuk di kemudian hari.
3. Sahabat yang terkasih Nicholas Kevin Yolianto, S.H., Ilham Rhiza Utama, S.H., Eka Dennis Tanoto, S.H., Afina Azka Anshari, S.H., Vinka Angela Waka

Wora Tolla, S.H., Amanda Alifya Putri, S.H., Luh Ayu Rizkyolla Defanabila, S.H., Hosea Maynardo Yudono, S.H., Axel Leonardo Melfiandy, S.H., Muhamad Raihan Ginanjar, S.H., Gerry Leonard Harapan Lomi, S.H., Ignatius Kevin, S.H.

4. Sahabat yang terkasih dari Grup Lapas, Josef Henokh Widodo, S.H., Jordan Amadeus Soetowidjojo, S.H., Mario Nuswahadi, S.H., dan Bono
5. Tim BBB Hads Partnership yaitu I Made Yoga Agastya, S.H., M.H., Thahara Zain, S.H., Jose Rico Sihombing, S.H., Mohamad Fadhilah Dekha, S.H., dan Afilia Bilqis, S.H.
6. Tim AFHS Lawfirm yaitu Robby Reza Simanjuntak, S.H., Zula Amouriza, S.H., Lalu Adhim, S.H., dan Bang Junior.
7. Seluruh keluarga besar Komunitas Mahasiswa Peradilan Semu Nasional (KMPSN)
8. Seluruh teman-teman dari grup “Alah Siah Boi”
9. Pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis dalam menyelesaikan studi Ilmu Hukum di Universitas Katolik Parahyangan termasuk untuk menyelesaikan karya Penulisan Hukum ini.

Penulis menyadari bahwa karya Penulisan Hukum ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan untuk dapat memperbaiki karya Penulisan Hukum ini agar lebih baik lagi. Akhir kata, penulis berharap semoga karya Penulisan Hukum ini dapat bermanfaat dengan baik untuk kepentingan akademis maupun praktik dalam bidang hukum.

Bandung, 29 Mei 2024

Regaldy Sam

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	VI
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Manfaat bagi Penulis	8
1.4.2 Manfaat bagi kalangan Akademisi.....	8
1.4.3 Manfaat bagi perkembangan ilmu hukum	8
1.5. Metode Penelitian.....	8
1.5.1. Sifat Penelitian dan Metode Pendekatan.....	8
1.5.1.1. Metode Pendekatan	8
1.5.1.2. Sifat Penelitian.....	9
1.5.2. Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.5.2.1 Bahan Hukum Primer	10
1.5.2.2 Bahan Hukum Sekunder.....	11
1.5.2.3. Bahan Hukum Tersier.....	11
1.6. Sistematika Penulisan	12
BAB II KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN	
UTANG	13
2.1 Definisi Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	13
2.2 Tujuan Pembentukan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	15
2.3 Asas-Asas Dalam Hukum Kepailitan	16
2.3.1 Asas Keseimbangan dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	16
2.3.2 Asas Kelangsungan Usaha dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	16

2.3.3	Asas Keadilan dalam Undang–Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	17
2.3.4	Asas Integrasi dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	18
2.4	Subjek Hukum dalam Permohonan Pailit dan PKPU.....	18
2.5	Jenis-Jenis Kreditor	19
2.6	Syarat Pengajuan Permohonan Pailit dan PKPU	20
2.6.1.	Syarat adanya minimal 2 (dua) kreditor.....	20
2.6.2.	Syarat adanya minimal 1 (satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih	21
2.6.3.	Syarat terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana	22
2.6.4.	Syarat Kreditor dapat memperkirakan Debitor sudah tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih	23
BAB III KEDUDUKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG DALAM HIERARKI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....		24
3.1	Kewenangan Mahkamah Agung Dalam Pembuatan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA).....	24
3.2	Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)	26
3.3	Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung Terhadap Hierarki Peraturan Perundang-Undangan.....	27
BAB IV ANALISIS YURIDIS ANTARA UUK DAN PKPU DENGAN SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023 MENGENAI PENGAJUAN PERMOHONAN PAILIT DAN PKPU TERHADAP PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN		31
4.1	Pendahuluan	31
4.2	Analisis	31
4.2.1.	Pengajuan Permohonan Pailit Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	31

4.2.2	Pengaturan Terhadap Beberapa Debitor Yang Diajukan Pailit dan PKPU Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	34
4.2.3	Latar Belakang Lahirnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan pada tanggal 29 Desember 2023.....	38
4.2.4	Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Dirasa Bertentangan Dengan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang	46
4.2.4.1	Penilaian Permohonan Pailit Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dapat Dianggap Telah Memenuhi Syarat Pembuktian Sederhana Sebagaimana Yang Diatur Dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Hanya Dapat Dilakukan Oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Tersebut	48
4.2.4.2	Ketentuan Pada Rumusan Kamar Perdata Khusus pada SEMA Nomor 3 Tahun 2023 Dirasa Membatasi Pengajuan Permohonan Pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Kepada Pihak Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun.....	49
4.2.4.3	Ketentuan Mengenai Pembatasan Pengajuan Permohonan Pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tidak Tepat Diatur Dalam Bentuk Surat Edaran Mahkamah Agung	50
4.2.5.	SEMA Nomor 3 Tahun 2023 Mereduksi UUK dan PKPU.....	51
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		53
5.1.	Kesimpulan.....	53
5.2	Saran.....	54

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang memiliki potensi perkembangan yang besar dalam bidang perekonomian. Hal ini tercermin pada kehidupan bermasyarakat yang gemar melakukan berbagai jenis kegiatan bisnis untuk memperoleh suatu keuntungan tertentu. Kegiatan bisnis yang semakin banyak digemari oleh masyarakat ialah bisnis investasi properti apartemen.¹ Hal ini dikarenakan kegiatan bisnis investasi properti apartemen memberikan banyak manfaat dan keuntungan seperti lokasi yang strategis, akses yang mudah, keamanan yang terjamin serta beberapa fasilitas umum yang memanjakan para penghuninya.² Sehingga, apartemen dianggap telah menjadi solusi perumahan yang efisien dan menyesuaikan diri dengan kehidupan perkotaan.

Pengaturan terhadap apartemen di Indonesia yang mana dalam hal ini memiliki makna yang sama dengan rumah susun, diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai “UU Rumah Susun”). Menurut Pasal 1 ayat (1) UU Rumah Susun, rumah susun memiliki pengertian yakni:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Pihak yang menjalankan usaha, membangun, dan mengelola apartemen atau rumah susun disebut sebagai Pengembang. Pengembang dalam menjalankan usahanya dapat melakukan pemasaran sebelum melakukan pembangunan apartemen atau rumah

¹Admin Aesia, Aset Properti Investasi, Untuk Kehidupan Yang Lebih Mandiri Di Kemudian Hari, <https://aesia.kemenkeu.go.id/investasi-properti/properti/aset-properti-investasi-untuk-kehidupan-yang-lebih-mandiri-di-kemudian-hari-72.html>

² *Id.*

susun dengan syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 42 UU Rumah Susun yang berbunyi:

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.*
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:*
 - a. kepastian peruntukan ruang;*
 - b. kepastian hak atas tanah;*
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;*
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan*
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.*
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.*

Dalam kegiatan pemasaran tersebut, Pengembang akan melakukan penjualan untuk memenuhi target penjualan unit sehingga hasil penjualan unit-unit apartemen atau rumah susun tersebut akan digunakan untuk menjadi modal tambahan dalam pembangunan apartemen atau rumah susun yang telah dijanjikan. Transaksi tersebut kemudian menghasilkan suatu perjanjian antara Pengembang dan pembeli yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris, namun terdapat beberapa persyaratan kepastian yang harus dipenuhi sebelum PPJB dapat dilakukan. Persyaratan-persyaratan kepastian tersebut termaktub dalam Pasal 43 UU Rumah susun yaitu:

- Status kepemilikan tanah;
- Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan;
- Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- Hal yang diperjanjikan.

Selain itu, guna memastikan usahanya dapat berkembang, Pengembang dapat menjalin kerjasama dengan pihak lainnya seperti menggunakan fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh lembaga pembiayaan baik melalui bank maupun lembaga non-bank.

Usaha Pengembang nyatanya tidak selalu mendatangkan keuntungan, melainkan terdapat juga potensi kerugian. Hal ini dapat terjadi karena pihak Pengembang tidak dapat memenuhi atau gagal dalam memenuhi kepastian sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 43 UU Rumah Susun. Sistem manajemen Pengembang juga dapat menjadi faktor yang menyebabkan kerugian sehingga kondisi ini dapat menimbulkan permasalahan utang piutang, terlebih apabila Pengembang telah terjebak dalam kondisi keuangan yang buruk. Kondisi demikian, berkonsekuensi terhadap timbulnya utang piutang yang dapat menjadi penyebab gagalnya pemenuhan kewajiban salah satu pihak dan pada akhirnya dapat timbul sengketa ganti kerugian melalui penyelesaian gugatan secara perdata umum.

Kendati demikian, dewasa ini semakin berkembang metode penyelesaian permasalahan utang piutang melalui hukum kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai sarana penyelesaian terhadap utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang termaktub pada penjelasan umum dalam Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) (selanjutnya disebut sebagai “UUK dan PKPU”), lahirnya UUK dan PKPU ditujukan sebagai sarana penyelesaian terhadap utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif, kepailitan dan PKPU dapat menjadi solusi yang efektif untuk menyelesaikan permasalahan utang piutang. Definisi kepailitan menurut Pasal 1 ayat (1) UUK dan PKPU ialah:

“sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.”

Berdasarkan ketentuan di atas, adanya sita umum atas seluruh kekayaan debitor baik pengurusan dan pemberesannya akan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitor pailit secara proporsional (*prorata parte*) dan sesuai dengan struktur-struktur kreditor.³ Selain mengajukan permohonan

³ Hadi Subhan, Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan, Kencana, Jakarta, 2008., hlm. 175.

pailit, cara untuk menyelesaikan permasalahan utang piutang berdasarkan UUK dan PKPU adalah dengan mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).⁴ Permohonan PKPU adalah suatu masa yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan hakim niaga pada Pengadilan Niaga dimana dalam masa tersebut kepada pihak kreditor dan debitor diberikan kesempatan untuk bermusyawarah dengan memberikan rencana pembayaran seluruh atau sebagian utangnya termasuk apabila perlu untuk merestrukturisasi utang, penjadwalan ulang pembayaran utang, dan lainnya.⁵

Pihak utama yang dikenal sebagai subjek hukum dalam hukum kepailitan istilah Kreditor dan Debitor. Definisi terhadap Kreditor dan Debitor berdasarkan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 1 angka 11 UUK dan PKPU, yang menyatakan:

Pasal 1 angka 2

“Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.”

Pasal 1 angka 3

“Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.”

Pasal 1 angka 11

“Setiap orang adalah orang perseorangan atau korporasi termasuk korporasi yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum dalam likuidasi.”

Berdasarkan pengaturan tersebut, Kreditor maupun Debitor yang merupakan orang perorangan maupun korporasi yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum dapat mengajukan permohonan pailit ataupun PKPU namun juga dapat dimohonkan pailit ataupun PKPU. Dalam UUK dan PKPU terdapat pengaturan mengenai beberapa pihak yang mengajukan permohonan pailit dan PKPU terhadap kepentingan umum dan beberapa bidang usaha seperti bank, perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjamin, lembaga penyimpanan dan penyelesaian,

⁴ Undang-Undang R.I., No. 37 Tahun 2004, Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, L.N.R.I. 2004 No. 131, Pasal 222.

⁵ Munir Fuady, Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 175.

perusahaan asuransi, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang kepentingan publik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2), Pasal 2 ayat (3), Pasal 2 ayat (4), dan Pasal 2 ayat (5) UUK dan PKPU.

Proses pengajuan permohonan pailit dan PKPU haruslah memenuhi syarat-syarat permohonan sebagaimana diatur dalam UUK dan PKPU. Syarat-syarat dalam pengajuan permohonan pailit diatur dalam Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU, yakni permohonan pailit yang diajukan kepada Debitor harus memenuhi adanya minimal dua Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dan hal tersebut haruslah dapat dibuktikan dengan sederhana.⁶ Selanjutnya, syarat-syarat dalam pengajuan permohonan PKPU diatur dalam Pasal 222 ayat (3) jo. Pasal 222 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU, yakni Kreditor yang mengajukan permohonan PKPU harus memenuhi adanya minimal dua Kreditor dan Kreditor dapat memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih dan hal tersebut dapat dibuktikan secara sederhana. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat 4 UUK dan PKPU, fakta atau keadaan yang dapat terbukti secara sederhana adalah adanya fakta dua atau lebih Kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar.⁷ Penjelasan pada UUK dan PKPU tersebut hanya memberikan penjelasan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas sehingga dalam pelaksanaannya, penafsiran pembuktian secara sederhana dilakukan sepenuhnya oleh majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara kepailitan atau PKPU yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian sebelumnya, dalam persyaratan pengajuan pailit atau PKPU tidak membatasi subjek hukum berdasarkan jenis usahanya kecuali sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2), Pasal 2 ayat (3), Pasal 2 ayat (4), dan Pasal 2 ayat (5) UUK dan PKPU. Namun dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar

⁶ Undang-Undang R.I., No. 37 Tahun 2004, Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, L.N.R.I. 2004 No. 131, Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4)

⁷ Undang-Undang R.I., No. 37 Tahun 2004, Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, L.N.R.I. 2004 No. 131, Penjelasan Pasal 8 ayat (4)

Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada tanggal 29 Desember 2023 yang bertujuan untuk menjaga kesatuan penerapan hukum dan konsistensi putusan justru dapat menimbulkan permasalahan hukum tersendiri bagi praktik kepailitan dan PKPU. Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Khusus huruf a nomor 2 pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 (selanjutnya disebut “SEMA Nomor 3 Tahun 2023”) yang menyatakan:

“(2) Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.”

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tersebut seolah-olah memberikan pembatasan terhadap para Kreditor dengan menyatakan permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap Pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana. Pengaturan sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023, berpotensi bertentangan dengan tujuan lahirnya UUK dan PKPU sebagai penyelesaian terhadap utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif atas masalah-masalah yang timbul secara berantai akibat kesulitan perekonomian dan perdagangan nasional sehingga SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dapat menciptakan ketidakadilan bagi Kreditor terhadap Debitor Pengembang apartemen dan/atau rumah susun.⁸ Selain itu, keberadaan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 ini menimbulkan pertanyaan-pertanyaan hukum, mengingat adanya hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana yang termaktub pada Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangannya sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 dan perubahan terakhirnya dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 (selanjutnya disebut dengan “UU P3”) yang pada intinya menyebut kedudukan SEMA berada di

⁸ Undang-Undang R.I., No. 37 Tahun 2004, Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, L.N.R.I. Tahun 2004 No. 131, Penjelasan Umum.

bawah Undang-Undang dan keberlakuannya hanya mengikat ke dalam lingkungan peradilan saja.⁹ Berdasarkan penjelasan di atas, hal tersebut menjadi suatu perhatian bagi penulis untuk meneliti dan mengangkat judul:

**“PEMBATASAN PENGAJUAN PERMOHONAN PAILIT DAN
PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG TERHADAP
PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN DI
INDONESIA BERDASARKAN SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023
TERKAIT HAK KREDITOR DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 37
TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN
KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG”**

1.2. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini, Penulis membatasi permasalahan yang akan dianalisis sebagai berikut:

1. Apakah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang pada intinya menyatakan pengajuan permohonan pailit dan PKPU terhadap Pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak dapat dibuktikan secara sederhana tidak bertentangan dengan UUK dan PKPU?
2. Apakah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tersebut tidak mereduksi UUK dan PKPU?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dari adanya penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah:

1. Untuk mengetahui apakah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bertentangan dengan UUK dan PKPU.

⁹ Undang-Undang R.I., No. 12 Tahun 2011, Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, L.N.R.I. Tahun 2011 No. 82, Pasal 7 dan Pasal 8.

2. Untuk mengetahui apakah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang mengatur pembatasan pengajuan permohonan pailit dan PKPU kepada pelaku usaha di bidang pengembang apartemen dan/atau rumah susun mereduksi UUK dan PKPU.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat bagi Penulis

Penelitian ini memberi manfaat bagi Penulis untuk memperluas ilmu pengetahuan Penulis khususnya dalam bidang hukum kepailitan dan PKPU.

1.4.2 Manfaat bagi kalangan Akademisi

Selain memberikan manfaat bagi Penulis, penelitian ini juga diharapkan dapat memberi manfaat kepada kalangan akademisi sebagai tidak hanya sebuah informasi namun dapat dijadikan sebagai referensi untuk kegiatan pembelajaran.

1.4.3 Manfaat bagi perkembangan ilmu hukum

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan penelitian ini dapat membantu pembaca dalam memahami secara tepat mengenai adanya permasalahan tentang pembuktian tidak sederhana terhadap pengajuan permohonan pailit dan PKPU kepada Pengembang apartemen dan/atau rumah susun dalam SEMA yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung yang mana hal ini berpotensi bertentangan dengan UUK dan PKPU.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Sifat Penelitian dan Metode Pendekatan

1.5.1.1. Metode Pendekatan

Sebagaimana rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, metode pendekatan yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini ialah metode pendekatan yuridis

normatif. Metode pendekatan yuridis normatif menurut Soerjono Soekanto ialah penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan pustaka atau data-data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan objek masalah.¹⁰ Maka berdasarkan uraian penjelasan di atas, penulis akan memusatkan kajian berdasarkan norma-norma yang ada seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku serta norma-norma yang berlaku di masyarakat.

1.5.1.2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dilakukan oleh penulis akan menggunakan penelitian deskriptif analitis untuk menggambarkan peraturan perundangan-undangan dengan dikaitkan dengan fakta-fakta hukum baik secara teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum secara menyeluruh yang berkaitan dengan permasalahan.¹¹ Penelitian deskriptif analitis ini digunakan oleh penulis dengan maksud untuk memudahkan pemahaman dan menghasilkan kesimpulan yang baik. Penelitian deskriptif analitis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena Penulis akan menguraikan fakta atau kenyataan yang ada dan mendeskripsikan sebuah masalah yang terdapat pada pelaksanaan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

¹⁰ Soerjono Soekanto, et.al., *Penelitian Hukum Normatif (Surat Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

¹¹ Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97-98.

1.5.2. Teknik Pengumpulan Data

Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang terdiri atas beberapa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai dasar penelitian. Selain itu, tidak menutup kemungkinan bagi penulis untuk melakukan metode wawancara kepada narasumber terkait yang berkompeten. Adapun bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari:

1.5.2.1 Bahan Hukum Primer

Sumber hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ;
- c. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
- e. Undang–Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- f. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
- g. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- h. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;

- i. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- j. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- k. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan; dan
- l. Yurisprudensi

1.5.2.2 Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Buku – buku yang membahas mengenai Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- b. Thesis dan jurnal yang membahas mengenai Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang; dan
- c. Artikel atau bahan bacaan dari media *online* terpercaya dan kredibel yang berkaitan dengan Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

1.5.2.3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b. Thesaurus Tematis Bahasa Indonesia

1.6. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini akan menceritakan secara rinci terkait latar belakang yang menyebutkan adanya permasalahan hukum.

BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU

Bab ini akan menjelaskan teori dan penerapan praktik mengenai mekanisme pengajuan permohonan pailit dan PKPU di Indonesia

BAB III: TINJAUAN UMUM TENTANG SEMA DAN KEDUDUKAN SEMA DALAM HIERARKI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai sifat dari SEMA dan kedudukan dari SEMA.

BAB IV: ANALISIS YURIDIS ANTARA UUK DAN PKPU DENGAN SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023 MENGENAI PENGAJUAN PERMOHONAN PAILIT DAN PKPU TERHADAP PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN

Bab ini akan menganalisa latar belakang SEMA Nomor 3 Tahun 2023, menganalisa apakah SEMA Nomor 3 tahun 2023 bertentangan dengan UUK dan PKPU dan bab ini akan menjelaskan apakah SEMA Nomor 3 tahun 2023 tidak mereduksi UUK dan PKPU.

BAB V: PENUTUP

Bab ini akan menjabarkan kesimpulan dari pembahasan yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya serta saran yang dapat dijadikan sebagai referensi dalam praktik.