

**PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN DAN PENUNDAAN  
KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BAGI PENGEMBANG  
APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**VIVI VEFTIANA SARI**  
**NIM 21103040179**

**DOSEN PEMBIMBING:**

**Dr. SRI WAHYUNI, S.Ag., M.Ag. M.Hum.**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2024**

**PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN/PENUNDAAN  
KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BAGI PENGEMBANG  
APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN**



**SKRIPSI**

DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM

OLEH:  
**VIVI VEFTIANA SARI**  
NIM: 21103040179

DOSEN PEMBIMBING:  
Dr. SRI WAHYUNI, S.Ag., M.Ag. M.Hum.

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Vivi Vefiana Sari

NIM : 21103040179

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN/PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BAGI PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN" adalah asli, hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bukan merupakan plagiasi dari karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti terdapat penyimpangan dalam karya ini, maka saya siap untuk bertanggung jawab sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 05 Desember 2024



Vivi Vefiana Sari

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Vivi Vefiana Sari

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Vivi Vefiana Sari

NIM : 21103040179

Judul : Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan/Penundaan Kewajiban  
Pembayaran Utang Bagi Pengembag Apartemen dan/atau Rumah  
Susun

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 05 Desember 2024

Pembimbing



Dr. Sri Wahyuni, S.A.g., M.A.g. M.Hum.



## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1407/Un.02/DS/PP.00.9/12/2024

Tugas Akhir dengan judul : **PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BAGI PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : VIVI VEFTIANA SARI  
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040179  
Telah diujikan pada : Kamis, 12 Desember 2024  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6769117199ac3



Penguji I

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 677216369ac1a



Penguji II

Salwa Faeha Hanim, S.H., M.H  
SIGNED

Valid ID: 6768e18c1cb83



Yogyakarta, 12 Desember 2024  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 677220d265e99



## ABSTRAK

Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) menjadi solusi bagi pembeli unit apartemen atau rumah susun dan juga lembaga keuangan sebagai upaya hukum apabila pengembang ingkar janji dalam melaksanakan prestasi yang telah disepakati. Pembuktian yang digunakan dalam kepailitan dan PKPU yaitu dengan mekanisme pembuktian sederhana. Namun, pasca terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pengembang dinyatakan tidak memenuhi pembuktian sederhana. Norma dalam peraturan kebijakan tersebut bertentangan dengan norma dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, sehingga penulis tertarik untuk mengkaji pembuktian sederhana atas permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun. Pada penelitian ini, penulis menggunakan teori keseimbangan dan teori kepastian hukum.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dan didukung dengan wawancara berbagai pihak terkait dalam penelitian ini. Selanjutnya, analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yang dipaparkan secara deskriptif analitis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, pasca diterbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana karena utang masih dalam sengketa, sehingga tidak dapat diselesaikan di Pengadilan Niaga. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak berlandaskan asas keseimbangan dalam kepailitan dan tidak memberikan kepastian hukum, karena peraturan kebijakan tersebut mengkhususkan pengembang apartemen dan/atau rumah susun saja yang tidak memenuhi pembuktian sederhana tanpa mengakomodir ketentuan terkait klasifikasi debitur yang tidak memenuhi pembuktian sederhana. Kepastian hukum dalam pembatalan permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun pasca diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yaitu melalui upaya hukum gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci:** Pembuktian Sederhana, Kepailitan, PKPU, Pengembang (*Developer*)

## **ABSTRACT**

*Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU) are solutions for buyers of apartment units or flats and also financial institutions as legal remedies if the developer breaks the promise in carrying out the agreed achievements. The evidence used in bankruptcy and PKPU is with a simple proof mechanism. However, after the issuance of SEMA Number 3 of 2023 the developer was declared not to fulfill simple proof. The norms in the policy regulation contradict the norms in the Bankruptcy and PKPU Law, so the author is interested in examining simple proof of bankruptcy and PKPU applications against apartment and flat developers. In this research, the author uses balance theory and legal certainty theory.*

*This research uses normative legal research methods. The data collection technique in this research uses literature study and is supported by interviews with various parties involved in this research. Furthermore, the data analysis used in this research is qualitative analysis which is presented descriptively analytically.*

*The results of this study indicate that, after the issuance of SEMA Number 3 of 2023, bankruptcy and PKPU applications against apartment and/or flat developers do not meet simple proof because the debt is still in dispute, so it cannot be resolved in the Commercial Court. SEMA Number 3 of 2023 is not based on the principle of balance in bankruptcy and does not provide legal certainty, because the policy regulation singles out apartment and/or flat developers who do not meet simple proof without accommodating provisions related to the classification of debtors who do not meet simple proof. Legal certainty in canceling bankruptcy and PKPU applications against apartment and/or flat developers after the issuance of SEMA Number 3 of 2023 is through a civil lawsuit to the District Court.*

**Keywords:** *Simple Proof, Bankruptcy, PKPU, Developer.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## MOTTO

*“Tuhanmu tidak meninggalkanmu dan tidak (pula) membencimu”*

(QS. Ad-Duha 93:3)

*“Letakkan aku dalam hatimu, maka aku akan meletakkanmu dalam hatiku”*

(QS. Al-Baqarah 2:152)





## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillah*

*Skripsi ini saya harurkan kepada Allah SWT, sebagai wujud syukur atas segala nikmat yang telah diberikan kepada penulis*

*Teruntuk kedua orang tua penulis Bapak Sugito, Ibu Nur Hidayati, kakek nenek penulis, Bapak Ikhsan, Ibu Suyatmi, dan segenap keluarga penulis yang cinta kasih dan doa-doanya selalu menyertai penulis.*

*Teruntuk Vivi Veftiana Sari, saya sendiri yang telah berjuang untuk selalu bertanggungjawab terhadap apa yang telah dimulai. Luar biasa bisa bertahan sampai di titik ini, terimakasih untuk tetap hidup dan merayakan dirinya, walaupun sering kali putus asa atas apa yang sedang diusahakan.*



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أشهد أن لا اله الا الله و أشهد أن محمد رسول الله

اللهم صلي على سيدنا محمد و على ال سيدنا محمد

Ucap dan puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT. Tuhan yang Maha Esa yang melimpahkan nikmat, taufiq, dan hidayah-Nya sehingga penyusun telah menyusun skripsi yang berjudul **Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Bagi Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun**. Tidak lupa sholawat beriringan salam tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya keluar dari masa kegelapan menuju risalah kebenaran yang terang benderang.

Penyusun menyadari segala upaya telah dilakukan guna terselesaikannya skripsi ini sebaik mungkin walaupun masih jauh dari kesempurnaan. Harapan penyusun bahwa skripsi ini mempunyai nilai kebermanfaatan yang luas bagi pembaca dan calon peneliti lebih lanjut. Saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan penyusun agar dapat memperbaiki skripsinya menjadi lebih baik.

Penyusun juga menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan, serta dukungan dari beberapa pihak. Dengan segala kerendahan hati penyusun menyampaikan ucapan terima kasih dan penghormatan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu, khususnya kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
4. Sekertaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Syaifullahil Maslul, S.H., M.H. serta Segenap staf Pengajar/Dosen yang telah memberikan pembelajaran serta ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studinya di Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
5. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan masukan di bidang akademik.
6. Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan ikhlas dan penuh kesabaran memberikan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam mendukung, mengarahkan, dan memberikan masukan selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Jamaslin James Purba, S.H., M.H., Bapak Erlan Nopri, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. Asra, S.H., M.H. selaku narasumber dalam penelitian, dengan kemurahan hati dan keluasan ilmunya yang telah membantu dalam proses penelitian.
8. Segenap keluarga penulis, Bapak Sugito, Ibu Nur Hidayati, Bapak Ikhsan, Ibu Suyatmi, Alm. Mbah Kung Karto Kadi, Mbah Uti Marisih, Mbak Siti

Naharin, Bapak Margianto, Mbak Etik Rahmawati, Mas Muhammad Haidar Ali, Adek Asfar Hafizh Annuri, Adek Ahmad Ismul Azam, dan Adek Ayudya Mulya Mufida yang cinta kasih dan doa-doanya selalu menyertai penulis.

9. Vivi Veftiana Sari, saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk selalu bertanggungjawab terhadap apa yang telah dimulai. Luar biasa bisa bertahan sampai di titik ini, terimakasih untuk tetap hidup dan merayakan dirinya, walaupun sering kali putus asa atas apa yang sedang diusahakan. Tetaplah menjadi manusia yang mau berusaha dan tidak lelah untuk mencoba.
10. Segenap Laboratorium Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, terkhusus Bapak Gilang Kresnanda Annas, S.H., M.H. dan Bapak Syaifudin Anwar, S.H., M.H. yang telah membimbing penulis semasa perkuliahan ini. Rekan-rekan penulis di Laboratorium, Damar Faizal Anwar, Sayyidah Latifah Hamid, Mahya Aulia, Lilik Agus Saputro, Muhammad Alifian Sudrajat yang telah membersamai penulis untuk belajar banyak hal baru diluar akademik.
11. Rekan-rekan Komunitas Peradilan Semu (KPS) UIN Sunan Kalijaga, khususnya Divisi Sumber Daya Anggota, Kania Peni Palupi, Damar Faizal Anwar, Dea Fika Nabila, Irma Kharismawati, Nadya Saltsa Putri Fernnika, Zendy Ichan Primananda, Bhinta Musyarofah, dan Esti Purnamasari yang telah membersamai penulis untuk tumbuh dan belajar banyak hal bersama,

saling merangkul dalam suka duka, dan selalu berkesan, terkenang menjadi cerita.

12. Rekan-rekan Delegasi *National Moot Court Competition* Tjokorda Raka Dherana yang telah memberikan ilmu, pelajaran, kebersamaan, kehangatan, dan tentunya pengalaman yang berharga bagi penulis.
13. Teman-teman Sok Bagak, Adinda Saima Putri yang lebih suka dipanggil Dipo tersayang, Aldea Permata Fenda, Raja Raid Damanhuri, Deni Afriadi, Furqan Mahmud Hasni, dan Tegar Anugrah Syahputra yang selalu membawa canda tawa, kehangatan dalam setiap kebersamaan, perhatiannya, dan sok bagaknya untuk saling mempertahankan diri.
14. Rekan-rekan Kalijaga Debating Community (Kaldeco), coach Keysar Khairullah Hisam, Pinna Afanda Setyaputri, Dimas Nur Akbar Palatal, Dalpin Safari, Fauzul Abid Libasutaqwa Al Kannur, Faris Tegar Hidayatullah, Syifa Maulida Fahmia Syihab, dan Afan Husni Maulana yang telah memberikan ilmu, pelajaran, pengalaman, serta kehangatannya.
15. Teman-teman penulis yang berperan penting dalam proses penulisan skripsi ini, Mochammad Ridho, Nilam Amalia Fatiha, Nadya Saltsa Putri Fernnika, Adinda Saima Putri yang lebih suka dipanggil Dipo tersayang, Damar Faizal Anwar, Aldea Permata Fenda, dan Raja Raid Damanhuri. Penulis mengucapkan terimakasih telah berperan penting dalam pemilihan judul penelitian ini, membantu penulis memecahkan rasa kebingungannya, memberikan masukan, menemani penulis dalam proses penelitian, dan tentunya selalu memberikan motivasi dan doa terbaiknya untuk penulis.



16. Rekan-rekan Kuliah Kerja Nyata (KKN) 243, Naila Rosyita Hardiana, Amanda Syakila Salsabil, Dyah Guslianawati, Azzahra Feby Claudia, Alisya Dantie Kusumawardani, Maulana Yusuf Ahmadi, Fauzan Adi Putra, Ahlul Qulub, dan Miftahudin Isro' yang semasa KKN menjadi teman, rekan, dan keluarga bagi penulis. Terimakasih telah memberikan pengalaman pertama bagi penulis untuk mencoba mendaki gunung yang tentunya sangat.
17. Teman-teman semasa sekolah penulis, Nadya Saltsa Putri Fernnika, Riska Azijah, Nadhiva Fatimah Zahra, Urmila Sani Khan, Isada Nur Setyanesti, Raihan Muflihan, Fairuz Athaya Jinaan, Vanya Cahya Febriana, Aryanti Kharidah Mumtaz, Rastika Salsa Zahra Sudirman, Rafidah Salma, dan Aisya Auliya sudrajat yang telah kebersamai penulis semasa sekolahnya, senantiasa memberikan semangat dan doa terbaiknya untuk penulis.

Penyusun berharap semoga karya/skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum kedepannya, terkhusus dalam bidang hukum pidana pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, serta dapat memberikan manfaat bagi pembaca atau peneliti selanjutnya.

Yogyakarta, 05 Desember 2024



Vivi Veltiana Sari

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	<b>i</b>
<b>JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN TUGAS AKHIR</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan .....	6
2. Kegunaan .....	7
D. Telaah Pustaka .....	7
E. Kerangka Teoritik .....	11
1. Teori Kepastian Hukum .....	11
2. Teori Keseimbangan .....	13
F. Metode Penelitian .....	14
1. Jenis Penelitian .....	14
2. Sifat Penelitian .....	15

3.	Pendekatan Penelitian .....	15
4.	Bahan Hukum Penelitian .....	16
5.	Metode Pengumpulan Data .....	17
6.	Metode Analisis Data .....	18
G.	Sistematika Pembahasan .....	18
 <b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBUKTIAN SEDERHANA, KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (PKPU), DAN PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN .....</b>		
A.	Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) .....	20
1.	Pengertian Kepailitan .....	20
2.	Dasar Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) .....	23
3.	Para Pihak dalam Kepailitan .....	24
4.	Syarat Pengajuan Permohonan Pailit .....	30
5.	Pihak Yang Dapat Dinyatakan Pailit .....	33
6.	Pihak Yang Dapat Mengajukan Permohonan Pailit .....	34
7.	Prosedur Permohonan Pailit .....	37
8.	Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) .....	41
9.	Akibat Hukum Kepailitan .....	49
B.	Pembuktian Sederhana .....	55
1.	Definisi Pembuktian Sederhana .....	55
2.	Karakteristik Pembuktian dalam Perkara Kepailitan .....	56
C.	Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun .....	57
1.	Pengertian Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun .....	57
2.	Syarat Pembangunan Apartemen dan/atau Rumah Susun .....	59
3.	Kepemilikan Rumah Susun .....	61
4.	Sistem Pemasaran dan Rumah Susun .....	63

<b>BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG PEMBUKTIAN SEDERHANA BAGI PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN .....</b>	<b>68</b>
A. Pembuktian Sederhana Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang .....	68
B. Pembuktian Sederhana Bagi Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 .....	72
<b>BAB IV ANALISIS PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN/PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG BAGI PENGEMBANG APARTEMEN DAN/ATAU RUMAH SUSUN .....</b>	<b>76</b>
A. Pembuktian Sederhana Atas Permohonan Pailit/Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun .....	76
1. Adanya Debitur .....	90
2. Terdapat Minimal 2 (dua) Kreditor ( <i>Concursus Creditorium</i> ) .....	94
3. Tidak Membayar Lunas Sedikitnya Satu Utang .....	98
4. Utang Telah Jatuh Tempo dan Dapat Ditagih .....	101
B. Kepastian Hukum Bagi Kreditor Dalam Pembatalan Permohonan Pailit Terhadap Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun .....	108
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>117</b>
A. Kesimpulan .....	117
B. Saran .....	119
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>121</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>127</b>
<b>CURICULUM VITAE .....</b>	<b>a</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Padatnya penduduk tentu akan berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan tempat tinggal, karena luas wilayah Indonesia tidak akan bertambah seiring pertumbuhan penduduk. Untuk mengatasi keterbatasan akan luas tanah, hunian dibangun bertingkat dalam satu lingkungan yang biasa disebut dengan apartemen dan/atau rumah susun. Meningkatnya kebutuhan akan apartemen dan/atau rumah susun mendorong pengembang apartemen dan/atau rumah susun membangun unit guna memenuhi permintaan pasar.

Perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar, di atas suatu area tanah yang merupakan kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.<sup>1</sup> Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan apartemen dan/atau rumah susun berupa kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, perawatan dan pemeliharaan, pengendalian, kelembagaan, serta pendanaan dan sistem pembiayaan.<sup>2</sup> Pembangunan apartemen dan/atau rumah

---

<sup>1</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Pasal 5 ayat (1).

<sup>2</sup> Elsa Melinda Saputri, Waspiah, Ridwan, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol 2 No. 2, (Agustus 2019), hlm 152.



susun sebagai solusi penyediaan pemukiman jika tidak disertai persiapan dan pengelolaan yang baik, maka akan menyebabkan kegagalan dalam proyek tersebut. Faktor yang mempengaruhi keberlangsungan kegiatan usaha pengembang apartemen dan/atau rumah susun adalah modal atau dana usaha.

Salah satu cara untuk mendapatkan modal atau dana usaha yang cepat yaitu dengan melakukan peminjaman uang ke lembaga keuangan ataupun melakukan penjualan unit dengan sistem *pre project selling*. Sistem penjualan *pre project selling* adalah strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun.<sup>3</sup> Dalam hal pengembang melakukan peminjaman uang ke lembaga keuangan, maka pengembang memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang beserta bunga kepada lembaga keuangan. Sedangkan dalam hal pengembang menjual unit dengan sistem *pre project selling*, maka pengembang memiliki kewajiban untuk menyelesaikan dan memberikan unit apartemen dan/atau rumah susun kepada pembeli.

Lembaga keuangan yang memberikan pinjaman dan pembeli apartemen dan/atau rumah susun disebut dengan kreditor. Sedangkan dalam hal ini pengembang apartemen dan/atau rumah susun sebagai debitur. Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kreditor didefinisikan sebagai orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Sedangkan debitur adalah orang yang

---

<sup>3</sup> R. Suharto, Siti Malikhatun Badriyah, dan Kashadi, "Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia", *Law Development & Justice Review*, Vol 2, (Mei 2019), hlm. 30.

mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>4</sup>

Pengembang apartemen dan/atau rumah susun sebagai pelaku usaha memiliki fase pasang surut dalam perjalannya. Krisis ekonomi dan ketidakmampuan produk untuk bersaing mengakibatkan pelaku usaha seringkali mengalami kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*), sehingga pengembang apartemen dan/atau rumah susun yang tidak mampu membayar utang ataupun memenuhi kewajiban perusahaan yang sudah jatuh tempo. Demi kepentingan pengembang apartemen dan/atau rumah susun (debitur) dan para kreditor, dapat mengajukan permohonan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau dimohonkan pailit oleh para kreditornya.

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.<sup>5</sup> Kepailitan merupakan suatu bentuk usaha bersama baik antara kreditor dan debitur untuk mendapatkan pembayaran bagi semua kreditor secara adil dan proposional sesuai dengan peraturan yang sudah ada dan ditetapkan.<sup>6</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka tujuan kepailitan adalah untuk membagi harta debitur pailit kepada para krediturnya sebagai bentuk pelunasan utang debitur kepada para kreditur, dengan kata lain bahwa debitur tidak dapat melanjutkan usahanya lagi. Sedangkan Penundaan Kewajiban

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 ayat (2) dan (4).

<sup>5</sup> *Ibid*, Pasal 1 ayat (1).

<sup>6</sup> Yuhelson, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, (Gorontalo: Ideas Publising, 2019), hlm.16.

Pembayaran Utang (PKPU) adalah upaya untuk mencapai perdamaian antara debitur dengan para krediturnya sehingga debitur dapat terus melanjutkan usahanya. Tujuan PKPU adalah untuk memungkinkan seorang debitur meneruskan usahanya meskipun ada kesukaran pembayaran dan untuk menghindari kepailitan.<sup>7</sup>

Debitur dapat dipailitkan jika memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor 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.<sup>8</sup> Dalam hal utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang, maupun karena putusan pengadilan, arbiter, atau majelis arbitrase. Maka, apabila pengembang apartemen dan/atau rumah susun mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dapat dimohonkan pailit baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.

Pada tanggal 29 Desember 2023, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Muhammad Syarifuddin menetapkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah

---

<sup>7</sup> Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, (Malang: UMM Press, 2007), hlm.37.

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 2 ayat (1).

Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA). Dalam bidang Kepailitan dan PKPU, Kamar Perdata merumuskan suatu ketentuan yang menyatakan, *“Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”*.<sup>9</sup>

Dengan ditetapkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana dalam pailit ataupun PKPU. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dalam bidang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan pengembang (*developer*) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana tidak sejalan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan, *“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”*.

---

<sup>9</sup> <https://news.detik.com/berita/d-7130717/ma-terbitkan-surat-edaran-atur-proses-adili-gugatan-pembangunan-apartemen> diakses pada 20 Mei 2024, pukul 22.46 WIB.

Adapun yang dimaksud dengan fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh tempo dan tidak dibayar. Sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan oleh permohonan pailit dan termohon pailit tidak menghalangi penerimaannya pernyataan pailit.

Berdasarkan data dan fakta yang telah dipaparkan peneliti ingin mengetahui lebih lanjut mengenai alasan mengapa permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi kreditor dalam pembatalan permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan**

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan rumusan masalah, penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui alasan mengapa permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana.



- b. Untuk mengetahui kepastian hukum bagi kreditor dalam pembatalan permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun.

## **2. Kegunaan**

### **a. Kegunaan Teoritis**

Penelitian yang dilakukan peneliti diharapkan dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata terkait dengan pembuktian sederhana permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun.

### **b. Kegunaan Praktis**

- 1) Dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak yang berkaitan dalam permohonan pailit dan PKPU, khususnya bagi pengembang apartemen dan/atau rumah susun.
- 2) Memberikan sumbahsih *literature* dan bahan diskusi terkait pembuktian sederhana dalam permohonan pailit dan PKPU bagi pengembang apartemen dan/atau rumah susun di masa depan.
- 3) Dapat memperluas kemampuan penalaran dan memupuk pola pikir kritis peneliti dalam mengaplikasikan pengetahuan yang telah diperoleh.

## **D. Telaah Pustaka**

Telaah Pustaka adalah kajian terhadap hasil penelitian yang membahas subjek

yang sama dengan memahami topik pembahasan, mengidentifikasi celah pengetahuan, dan membangun dasar konsep teoritis bagi penelitian yang akan diadakan. Setelah peneliti melakukan penelusuran dalam berbagai literatur terkait dengan tema “Pembuktian Sederhana Dalam Permohonan Pailit ataupun Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Bagi Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun” peneliti menemukan beberapa karya tulis yang memiliki variabel tema serupa, namun secara spesifik memiliki perbedaan.

Karya *pertama* adalah Skripsi yang ditulis oleh Isnaini Yuliana Pratiwi dengan Judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kasus Developer Pailit Studi Kasus Putusan Nomor 03/Pdr.Sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen atas perusahaan yang dinyatakan pailit, dengan memfokuskan pada kasus PT Nusuno Karya (perumahan Violet Garden).<sup>10</sup> Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan jawaban bahwa pertanggungjawaban pengelola perusahaan secara pribadi dalam kepailitan dapat dilakukan berdasarkan teori *piercing the corporate veil* yang dimana organ perusahaan termasuk pemegang saham, direksi, komisaris dapat diminta pertanggungjawaban pribadi jika terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja dalam pengurusan perusahaan. Untuk meminta pertanggung jawaban pengelola perusahaan secara pribadi

---

<sup>10</sup> Isnaini Yuliana Pratiwi, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kasus Developer Pailit Studi Kasus Putusan Nomor 03/Pdr.Sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.P6st”, *Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta*, 2023.

dalam ranah kepailitan, dapat dilakukan dengan cara kurator mengajukan gugatan lain-lain dan membuktikan bahwasanya kepailitan perusahaan disebabkan kesalahan atau kelalaian pengelola perusahaan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti tulis terletak pada variabelnya. Skripsi yang ditulis Isnaini Yuliana Pratiwi berfokus pada perlindungan hukum terhadap konsumen atas kasus developer pailit. Sedangkan penelitian yang akan peneliti tulis adalah pembuktian sederhana dalam kepailitan/penundaan kewajiban pembayaran utang pada pengembang apartemen dan/atau rumah susun dalam.

Karya *kedua* adalah Jurnal yang ditulis oleh Teddy Francis dengan Judul “Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun yang Dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap pelaku pembangunan rumah susun yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga.<sup>11</sup> Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan jawaban bahwa akibat hukum bagi pembeli/pemilik yang masih dalam tahap PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) adalah pembatalan PPJB yang diikuti dengan pembuatan PPJB baru dengan pengembang baru atau pemilik dapat memilih untuk tidak melanjutkan pembelian apartemen dan menjadi kreditor yang dapat menuntut dampak bagi pemilik dalam tahap AJB (akta jual beli) adalah tetap memiliki hak kepemilikan apartemen. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti tulis terletak pada variabelnya. Jurnal

---

<sup>11</sup> Teddy Francis, “Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun yang Dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 3 No. 2, (Desember 2020).

yang ditulis Teddy Francis berfokus pada akibat hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap developer rumah susun yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Sedangkan penelitian yang akan peneliti tulis adalah pembuktian sederhana dalam kepailitan/penundaan kewajiban pembayaran utang pada pengembang apartemen dan/atau rumah susun.

Karya *ketiga* adalah Tesis yang ditulis oleh Mirza Ajeng Thiasari dengan Judul “Reformasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan pembuktian sederhana terkait persyaratan permohonan pernyataan pailit dalam putusan pengadilan niaga dan menganalisis pengaturan kedepan mengenai pembuktian sederhana terkait persyaratan permohonan pernyataan pailit dalam putusan pengadilan niaga mengenai pembuktian sederhana terkait persyaratan permohonan pernyataan pailit dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.<sup>12</sup> Dari penelitian yang dilakukan, ditemukan jawaban bahwa penerapan pembuktian sederhana terkait persyaratan permohonan pernyataan pailit dari putusan tahun 2018-2022 ditolak oleh hakim karena: pemaknaan utang yang luas, utang dalam keadaan sengketa/tidak jelasnya status utang, perbedaan penafsiran frasa utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, putusan verstek, jumlah utang yang kecil, dan debitur sebagai pemohon tidak dapat menghadirkan para krediturnya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti tulis terletak pada variabelnya. Tesis

---

<sup>12</sup> Mirza Ajeng Thiasari, “Reformasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang”, *Tesis Magister, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia*, 2023.

yang ditulis Mirza Ajeng Thiasari berfokus pada reformasi pengaturan pembuktian sederhana dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Sedangkan penelitian yang akan peneliti tulis adalah pembuktian sederhana dalam kepailitan/penundaan kewajiban pembayaran utang pada pengembang apartemen dan/atau rumah susun.

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “ *Einführung in die rechtswissenschaften*” menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) unsur yang harus diperhatikan yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).<sup>13</sup> Kepastian hukum merupakan landasan sebuah negara dalam menerapkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>14</sup> Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.<sup>15</sup>

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan kepastian hukum sebagai

<sup>13</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandong: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19.

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 145.

<sup>15</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.



perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>16</sup> Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>17</sup>

Satjipto Raharjo mengemukakan pandangan mengenai hukum substantif dan hukum prosedural yang dikeluarkan oleh pembuat hukum. Peraturan substantif adalah peraturan yang berisi tentang perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Sedangkan peraturan prosedural adalah peraturan yang isinya mengatur tentang tata cara dan tata tertib untuk melaksanakan peraturan substantif tersebut yang bersifat prosedural.<sup>18</sup>

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Jan Michiel Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang

---

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 145.

<sup>17</sup> Christine S. T. Kansil, Engeline R. Palandeng, Robert J. Palandeng, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, (Jakarta: Jala Permata, 2009), hlm. 385.

<sup>18</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 77.

mendefenisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan, Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.<sup>19</sup>

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana “*social disorganization* atau kekacauan sosial”.<sup>20</sup>

## 2. Teori Keseimbangan

Kata "seimbang" (*evenwicht*) menunjuk pada pengertian suatu "keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang".<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: Levika Aditama, 2006), hlm. 84.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 85.

<sup>21</sup> Salim, *Pengantar Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 161.

Keseimbangan dalam kamus Bahasa Indonesia adalah keadaan seimbang. Secara umum dapat dikatakan bahwa keseimbangan adalah suatu keadaan dimana terdapat keserasian atau keharmonisan, dan tidak dalam kecendrungan berat sebelah atau condong kepada hal tertentu dengan memperhatikan proporsional masing-masing komponen yang melingkupinya. Teori keseimbangan menuntut pemerintah atau negara dapat membentuk peraturan yang mengatur secara seimbang antara kepentingan debitur dan kreditor dalam upaya tercapainya asas keseimbangan.<sup>22</sup>

Teori keseimbangan merupakan suatu teori yang disatu pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur, di lain pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beritikad baik. Suatu undang-undang kepailitan yang baik haruslah dilandaskan pada asas untuk memberikan perlindungan yang seimbang bagi semua pihak yang terkait dan berkepentingan dengan kepailitan seorang atau suatu perusahaan.<sup>23</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang akan peneliti gunakan adalah penelitian hukum

---

<sup>22</sup> Sarlika Aprita, *Penerapan Asas Keseimbangan dalam Hukum Kepailitan Pada Putusan Pengadilan Niaga*, (Sulawesi: Pena Indis, 2016), hlm. 81.

<sup>23</sup> Tami Rusli, *Hukum Kepailitan di Indoensia*, (Lampung: Universitas Bandar Lampung Press, 2019), hlm. 31.

normatif yang bertumpu pada kaidah-kaidah yang mengharuskan kepatuhannya dapat dipaksakan dengan menggunakan alat kekuasaan negara (normatif), berkiprah dalam dunia keharusan-keharusan (*das sollen*), dan produknya juga bersifat mengkaidahi.<sup>24</sup> Penelitian hukum ini juga bertujuan untuk menemukan asas atau doktrin hukum positif yang berlaku (*doctrinal research*). Dalam penelitian ini peneliti ingin mengetahui alasan mengapa permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan oleh peneliti bersifat deskriptif-analitis. Penelitian deskriptif-analitis yaitu penelitian yang menguraikan suatu permasalahan yang sedang dikaji dengan cara mendeskripsikan dan memberikan gambaran terhadap permasalahan yang sedang diselidiki secara sistematis, akurat, dan faktual.<sup>25</sup> Dalam penelitian ini, peneliti akan menjelaskan alasan mengapa permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana.

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua

---

<sup>24</sup> Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011), hlm. 143.

<sup>25</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 133.

undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>26</sup> Kemudian juga menggunakan pendekatan konseptual yang perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana atau pun doktrin-doktrin hukum. Dengan pendekatan penelitian ini, peneliti dapat mengetahui alasan mengapa permohonan pailit dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana.

#### **4. Bahan Hukum Penelitian**

##### **a. Bahan Hukum Primer**

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang;
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; dan
- 4) Sema Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung;

##### **b. Bahan Hukum Sekunder**

- 1) Wawancara dengan Jamaslin James Purba, S.H., M.H., Ketua Dewan Penasihat Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) dan *Managing Partners* Law Firm James Purba & Partners;

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Peneitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Pranadamedia Group, 2016), hlm. 136.

- 2) Wawancara dengan Erlan Nopri, S.H., M.Hum., C.L.A.,  
*C.R.A. Receiver & Administrator for Bankruptcy dan  
Managing Partners Law Office Erlan Nopri & Partners;*
- 3) Wawancara dengan Dr. Asra, S.H., M.H. Hakim Tinggi  
Pusdiklat Teknis Mahkamah Agung Republik Indonesia  
dan Fasilitator Serifikasi Hakim Niaga;
- 4) Buku-buku hukum;
- 5) Skripsi, tesis, dan disertasi hukum;
- 6) Jurnal-jurnal hukum Nasional dan Internasional;
- 7) Tulisan media; dan
- 8) Penelusuran *website*.

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus bahasa inggris/belanda, kamus-kamus hukum, eskiklopedia, wikipedia, dan semacamnya.

**5. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang akan peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka, dengan pengumpulan data dan informasi melalui pembacaan literatur atau sumber-sumber tertulis seperti buku-buku, penelitian terdahulu, makalah, jurnal, artikel, hasil laporan dan majalah yang berkaitan dengan penelitian. Selain itu, penelitian ni juga didukung dengan wawancara kepada praktisi yang berkaitan dengan tema penelitian.



## 6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang akan peneliti gunakan adalah metode analisis kualitatif. Metode ini lebih menekankan hasil analisis pada penyimpulan deduktif dan induktif disertai analisis terhadap hubungan antar fenomena yang diamati menggunakan logika ilmiah.<sup>27</sup>

### G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian yang berjudul “Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan/penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Bagi Pengembang Apartemen dan/atau Rumah Susun”. Sistematika kepenulisan yang akan digunakan terbagi menjadi beberapa bab yang tersusun sebagai berikut:

Bab *pertama*, merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, membahas mengenai tinjauan umum pembuktian sederhana dalam kepailitan/Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bagi pengembang apartemen dan/atau rumah susun. Dalam bab ini akan terbagi menjadi 3 (tiga) sub bab, sub bab pertama menjelaskan tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sub bab kedua menjelaskan tentang pembuktian sederhana, dan sub bab ketiga menjelaskan tentang pengembang apartemen dan/atau rumah susun.

Bab *ketiga*, membahas mengenai gambaran umum tentang pembuktian sederhana dalam kepailitan dan Penundaan Kewajiban

---

<sup>27</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997), hlm. 5.

Pembayaran Utang bagi pengembang apartemen dan/atau rumah susun. Dalam bab ini akan terbagi menjadi 2 (dua) sub bab, sub bab pertama menjelaskan tentang gambaran umum pembuktian sederhana berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang dan sub bab kedua menjelaskan tentang gambaran umum pembuktian sederhana bagi pengembang apartemen dan/atau rumah susun berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

Bab *keempat*, membahas tentang hasil penelitian dan pembahasan. Pada bab ini akan dibagi menjadi 2 (dua) sub bab, sub bab pertama yakni Mengapa permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana, dan sub bab kedua yakni Bagaimana kepastian hukum terhadap pembatalan permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada pengembang apartemen dan/atau rumah susun yang tidak memenuhi pembuktian sederhana.

Bab *kelima*, berisi kesimpulan dari hasil analisis penelitian dan saran-saran yang berguna bagi kemajuan hukum kepailitan di Indonesia.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisa yang didukung dengan pemaparan hasil penelitian pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Pasca diterbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi pembuktian sederhana karena utang masih dalam sengketa, sehingga bukan lagi menjadi kewenangan Pengadilan Niaga. Jika utang yang menjadi objek jual beli antara pengembang dengan konsumen masih dalam sengketa, membuat proses pembuktian tidak bisa dibuktikan secara sederhana. Utang haruslah jelas dimana utang tersebut tidak dapat dibantah lagi keberadaanya. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak berlandaskan asas keseimbangan dalam kepailitan, karena peraturan kebijakan tersebut mengkhususkan pengembang apartemen dan/atau rumah susun saja yang tidak memenuhi pembuktian sederhana tanpa mengkomodir ketentuan terkait klasifikasi debitur yang tidak memenuhi pembuktian sederhana. Keadilan seharusnya diperoleh dari proses pembuktian dalam persidangan. Hakim dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara tentunya harus berdasarkan alat-alat bukti di persidangan, bukan berdasarkan adanya petunjuk dari lembaga atasan hakim yaitu Mahkamah Agung. Karena pada prinsipnya

permohonan Pailit dan PKPU harus dikabulkan apabila telah memenuhi persyaratan, adanya debitur, terdapat minimal 2 (dua) kreditor, tidak membayar lunas sedikitnya satu utang, dan utang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

2. Rumusan pleno kamar perdata khusus dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan esensi syarat pembuktian sederhana dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Dilain sisi, ketentuan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak memberikan penjelasan lebih lanjut terkait permohonan pailit atau PKPU yang tidak memenuhi pembuktian sederhana, sehingga dapat berpotensi menimbulkan multitafsir di kalangan masyarakat bahkan bagi hakim niaga. Adanya dualisme norma dalam aturan *a quo*, tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum tidak akan tercapai jika terdapat pemberlakuan hukum yang tidak jelas dan tidak konsisten. Upaya hukum yang dapat dilakukan dalam pembatalan permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun pasca diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yaitu gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak dapat dimohonkan pailit dan PKPU ke Pengadilan Niaga. Apabila upaya hukum hanya bisa diajukan Pengadilan Negeri, justru akan menimbulkan kerugian bagi

kreditur karena memerlukan biaya lebih, memerlukan waktu penyelesaian yang cukup lama, dan upaya hukum gugatan perdata hanya memberikan kepastian hukum bagi penggugat menggugat saja sedangkan jika melalui kepailitan ataupun PKPU yang mendapatkan manfaat adalah semua kreditor/konsumen. Kepastian hukum hanya dirasakan sebagian dari kreditor/konsumen yang dirugikan oleh pengembang, sehingga banyak kreditor/konsumen yang tidak memperoleh keadilan dan kepastian hukum.

## **B. Saran**

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan, maka saran yang dapat penulis berikan yaitu sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu menentukan langkah strategis dengan melakukan perbaikan pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai tanggungjawab pemerintah dalam memberikan kepastian hukum terhadap ketentuan pembuktian sederhana dalam kepailitan atau PKPU pengembang apartemen dan/atau rumah susun.
2. Mahkamah Agung perlu menentukan langkah strategis dengan melakukan perbaikan terhadap SEMA Nomor 3 Tahun 2023 sebagai tanggungjawab Mahkamah Agung dalam memberikan kepastian hukum terhadap ketentuan pembuktian sederhana dalam kepailitan atau PKPU pengembang apartemen dan/atau rumah susun dengan mengakomodir klasifikasi atau penjelasan mengenai debitur yang

tidak memenuhi pembuktian sederhana.

3. Hakim Pengadilan Niaga dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara tentunya harus berdasarkan alat-alat bukti di persidangan, tidak serta merta berdasarkan adanya petunjuk dari lembaga atasan hakim yaitu Mahkamah Agung. Hakim tetap memiliki *freedom of judge* dalam memeriksa dan memutus suatu perkara berdasarkan hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Tentang Kepailitan.

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Surat Keterangan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 11/SKPTS/1988 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

### **Buku**

Andreae, Fockema *Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, Bandung: Bina Cipta, 1983.

Aprita, Sarlika, *Penerapan Asas Keseimbangan dalam Hukum Kepailitan Pada Putusan Pengadilan Niaga*, Sulawesi: Pena Indis, 2016.

Asyadie, Zaeni, *Hukum Bisnis: Prinsip Dalam Pelaksanaanya di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Azwar, Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Djohansjah , J., *Kreditor preferen dan Separatis*, Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum, 2012.

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.

- Fuady, Munir, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Ginting, Elyta Ras, *Hukum Kepailitan: Teori Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Hartini, Rahayu, *Hukum Kepailitan*, Malang: UMM Press, 2007.
- Hiariej, Eddy O.S., *Teori & Hukum Pembuktin*, Jakarta: Erlangga, 2012.
- Hutagalung, Arie S., *Asas-Asas Hukum Agraria*, Jakarta: Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Hutagalung, Sophar Maru, *Praktik Peradilan Perdata Kepailitan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Imron, Ali dan Muhamad Iqbal, *Hukum Pembuktian*, Banten: Unpam Press, 2019.
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011.
- Kansil, Christine S. T., Engeline R. Palandeng, Robert J. Palandeng, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta: Jala Permata, 2009.
- Khairandy, Ridwan, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Lontoh, Rudhi A., *Hukum Kepailitan: Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, 2001.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Peneitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Pranadamedia Group, 2016.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Mulyadi, Kartika, *Kepailitan dan Penyelesaian Utang Piutang*, Bandung: Alumni, 2004.
- Nasution, Muhammad Syukri Albani, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Jakarta: Kencana, 2017.

- Nating, Imran, *Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Raja Garfindo Persada: Jakarta, 2004.
- Nugroho, Susanti Adi, *Hukum Kepailitan di Indonesia Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2018.
- Raharjo, Sajipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2012.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Rusli, Tami, *Hukum Kepailitan di Indoensia*, Lampung: Universitas Bandar Lampung Press, 2019.
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Sanjaya, Umar Haris, *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Yogyakarta: NFP Publishing, 2014.
- Saudi, Amran, *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Sianaga Syamsudin Manan, *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Restrukturisasi Utang pada Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Depatemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Republik Indonesia, 2000.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: Levika Aditama, 2006.
- Simanjuntak, Ricardo, *Esesnsi Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan*, Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum, 2008.
- Sjahdeini, Sultan Remy, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissementsverordening juncto*, Jakarta: Grafiti, 2002.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2001.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Interamas, 1985.
- Subhan, M. Hadi, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dam Praktik di Peradilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Suparji, *Kepailitan*, Jakarta: UAI Press, 2018.
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, Depok: Rajawali Pers, 2018.

Suyudi Aria, Eryanto Nugroho, dan Herni Sri Nurbayanti, *Kepailitan di Negeri Pailit*, Jakarta: Dimensi, 2004.

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: PT. Alumni, 2004.

Yuhelson, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gorontalo: Ideas Publising, 2019.

### **Skripsi/Jurnal**

Damlah, “Akibat Hukum Putusan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004”, *Lex Crimen*, Vol 6 No. 2, (2017).

Francis, Teddy, “Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun yang Dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 3 No. 2, (2020).

Hartanto, J. Andy, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”, *Jurnal Rechtsens*, Vol 2 No. 1, (2023).

Larasati, Sonja, Etty Susilowati, Moch Djais, “Kompetensi Pengadilan Dalam Perkara Paksa Badan Debitur Pailit”, *Diponegoro Law Review* Vol 5 No. 2, (2016).

Natalia, Titie Syahnaz, “Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan”, *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Vol 16 No. 3, (2018).

Purbandari, “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit”, *Lex Jurnalica*, Vol 10 No. 3, (2013).

Pratiwi, Isnaini Yuliana, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kasus Developer Pailit Studi Kasus Putusan Nomor 03/Pdr.Sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.P6st”, *Skripsi Sarjana*, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, (2023).

Rahmawati, Aulia, “Hukum Apartemen Dalam Prakteknya di Indonesia”, *Justitia Et Pax Jurnal Hukum*, Vol 34 No. 1, (2018).

Risquanty, Christiana Derita, “Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang

- Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)", *Jurnal Education and Development*, Vol 10 No. 3, (2022).
- Robert, Sunarmi, Dedi Harianto, dan Keizerina Devi Azwar, "Konsep Utang dalam Hukum Kepailitan Dikaitkan dengan Pembuktian Sederhana (Studi Putusan No: 04/PDT.SUS.PAILIT/2015/PN.NIAGA.JKT.PST)," *USU Law Journal*, Vol 4 No. 4, (2016).
- Sianipar, Erik Raja Y., "Analisis Penerapan Pembuktian Sederhana Sebagai Syarat Kepailitan di Indonesia (Studi Putusan Pailit Nomor 45/KPDT. SUS/2013 Terhadap PT Sri Melamin Rezeki)," Tesis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, (2021).
- Sudiro, Ahmad, "Konsep Keadilan dan Sistem Tanggung Jawab Keperdataan Dalam Hukum Udara", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol 19 No. 3, (2012).
- Suharto, R., Siti Malikhatun Badriyah, dan Kashadi, "Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia", *Law, Development & Justice Review*, Vol 2, (2019).
- Saputri, Elsa Melinda, Waspiah, dan Ridwan, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol 2 No. 2, (2019)
- Thiasari, Mirza Ajeng, "Reformasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang", *Tesis Magister*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, (2023).
- Wijaya, Aria Alim, Rilda Murniati, dan M. Wendy Trijaya, "Hak Eksekusi Kreditor Separatis terhadap benda Agunan dalam Kepailitan", *Pactum Law Journal*, Vol 2 No. 3, (2019).
- Zulaeda, Mulya, "Mengevaluasi Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan Sebagai Perlindungan Terhadap Dunia Usaha di Indonesia", *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER*, Vol 1 No. 2, (2015).

### **Internet**

- Saputra, Andi, "MA Terbitkan Surat Edaran Atur Proses Adili Gugatan



Pembangunan Apartemen”, <https://news.detik.com/berita/d-7130717/ma-terbitkan-surat-edaran-atur-proses-adili-gugatan-pembangunan-apartemen> diakses pada 20 Mei 2024, pukul 22.46 WIB.

Rizaty, Monavia Ayu, “Data Penduduk Indonesia (2013-2023)”, <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-kepadatan-penduduk-indonesia-20132023> diakses pada 19 Mei 2024, pukul 17.13 WIB.

### **Wawancara**

Wawancara dengan Jamaslin James Purba, S.H., M.H., Ketua Dewan Penasihat Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) dan Managing Partners Law Firm James Purba & Partners, tanggal 17 November 2024.

Wawancara dengan Erlan Nopri, S.H., M.Hum., C.L.A., C.R.A. Receiver & Administrator for Bankruptcy dan Managing Partners Law Office Erlan Nopri & Partners, tanggal 20 November 2024.

Wawancara dengan Dr. Asra, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pusdiklat Teknis Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Fasilitator Serifikasi Hakim Niaga, tanggal 27 November 2024.