

**RATIO LEGIS PEMBUKTIAN SEDERHANA
TIDAK DAPAT DIGUNAKAN DALAM PERMOHONAN PKPU/KEPAILITAN
TERHADAP *DEVELOPER* APARTEMEN DAN RUMAH SUSUN**

Muhamad Febyan Tirta Ardana¹, Ahmad Syaifudin², Diyan Isnaeni³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144,
Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: 22201021015@unisma.ac.id

ABSTRACT

Bankruptcy is a legal condition in which a debtor is no longer able to fulfill its debt obligations to creditors, arising from a court ruling that places all of the debtor's assets under general attachment. Settlement of bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) is fundamentally built on the principle of simple proof under Article 8(4) of Law No. 37 of 2004. However, Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 3 of 2023 affirms that PKPU/bankruptcy petitions against apartment and multi-story residential building developers cannot be examined through the simple-proof mechanism. This article analyzes the ratio legis underlying that inapplicability and its juridical implications, using a normative legal method with statutory, conceptual, and case approaches. The findings show that the ratio legis lies in the complexity of the developer's legal relationships involving contractors, consumers, financing institutions, and other interested parties, thereby failing to satisfy the requirements for summary proof. The implication is a shift in the nature of the evidentiary process from summary proof to non-summary proof, as affirmed by Supreme Court Circular Letter Number 3 of 2023. The developer's legal liability remains attached and may be enforced through legal instruments governing flats, construction services, civil law, consumer protection, criminal law.

Keywords: Simple Proof; Bankruptcy; Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU); Developer

ABSTRAK

Kepailitan adalah keadaan hukum ketika debitur tidak lagi mampu memenuhi kewajiban pembayaran utang kepada kreditor, yang lahir melalui putusan pengadilan dan berakibat pada sita umum atas seluruh harta debitur. Penyelesaian kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada dasarnya bertumpu pada asas pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Namun, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 menegaskan bahwa permohonan PKPU/kepailitan terhadap *developer* apartemen dan rumah susun tidak dapat diperiksa melalui mekanisme pembuktian sederhana. Artikel ini bertujuan menganalisis *ratio legis* serta implikasi tidak dapat digunakannya pembuktian sederhana. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *ratio legis* tidak dapat digunakannya pembuktian sederhana terletak pada kompleksitas hubungan hukum *developer* yang melibatkan kontraktor, konsumen, lembaga pembiayaan, dan pihak perbankan, sehingga tidak dapat memenuhi pembuktian sederhana. Implikasinya yaitu, bergesernya sifat pembuktian dari sederhana menjadi tidak sederhana sebagaimana ditegaskan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Tanggung jawab hukum *developer* tetap melekat

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Unisma

² Dosen Fakultas Hukum Unisma

³ Dosen Fakultas Hukum Unisma

dan dapat dituntut melalui instrumen hukum rumah susun, jasa konstruksi, perdata, perlindungan konsumen, maupun pidana.

Kata Kunci: Pembuktian Sederhana, Kepailitan, PKPU, *Developer*, Rumah Susun

PENDAHULUAN

Hunian kini menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat modern yang menuntut kenyamanan dan keamanan, sehingga mendorong pembangunan rumah susun dan apartemen sebagai jawaban atas kebutuhan tempat tinggal yang lebih efisien di kawasan perkotaan. Pemerintah merespons kebutuhan tersebut melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mewajibkan *developer* memisahkan satuan rumah susun, tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama melalui akta pemisah, sekaligus membuka ruang bagi *developer* untuk memasarkan unit yang masih dalam proses pembangunan.

Pemasaran rumah susun yang belum selesai dibangun melahirkan hubungan hukum perikatan antara pembeli dan *developer* melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (3) UU Rumah Susun. Dalam hubungan timbal balik tersebut, kegagalan salah satu pihak memenuhi prestasi dapat menimbulkan wanprestasi yang merugikan pihak lain.⁴

Di luar gugatan wanprestasi melalui peradilan umum, sengketa utang-piutang juga dapat diselesaikan melalui permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau kepailitan di Pengadilan Niaga berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. PKPU merupakan instrumen hukum yang memungkinkan debitor mengajukan rencana perdamaian atau penataan utang kepada kreditor guna menghindari pernyataan pailit beserta akibat likuidasi harta kekayaannya.

Penyelesaian perkara kepailitan/PKPU dilandasi asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Konsekuensinya, Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU mensyaratkan agar fakta adanya dua kreditor atau lebih serta satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dapat dibuktikan secara sederhana. Sayangnya, undang-undang tidak memberikan parameter yang tegas mengenai batas pembuktian sederhana tersebut,

⁴Amiliya Tul Laila, Romi Faslah., *Implementasi Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan: Analisis Yuridis terhadap Efektivitas Penyelesaian Utang Piutang di Indonesia*. Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan (2025), hlm. 262–265.

sehingga praktik peradilan niaga menunjukkan disparitas penafsiran dari satu perkara ke perkara lain.⁵

Persoalan tersebut semakin mengemuka dalam perkara PKPU/kepailitan yang melibatkan *developer* apartemen dan rumah susun, karena hubungan hukumnya dinilai kompleks akibat keterlibatan konsumen pemegang PPJB, perbankan, investor, kontraktor, dan pihak ketiga lainnya, ditambah persoalan status kepemilikan unit, kelanjutan pembangunan, serta pemenuhan hak konsumen. Kondisi ini dipertegas melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa permohonan pailit/PKPU terhadap *developer* apartemen dan rumah susun tidak dapat memenuhi syarat pembuktian sederhana. Kebijakan tersebut menuai perdebatan, di satu sisi dipandang melindungi konsumen dan keberlangsungan proyek, namun di sisi lain dinilai berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi kreditor yang hendak mengajukan permohonan.

Penerapan pembuktian tidak sederhana tersebut tampak dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt.Pst mengenai PKPU terhadap PT Sunny Garden Property selaku *developer* proyek Apartemen Sky House BSD, serta tergambar pula pada rumitnya pemberesan boedel pailit PT Sipoa Propertindo Abadi dalam Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Sby, sebelum lahirnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Penelitian-penelitian terdahulu pada umumnya baru mengulas SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dari sisi perlindungan konsumen atau pembatasan hak kreditor, sedangkan kajian yang secara khusus menggali *ratio legis* tidak dapat digunakannya pembuktian sederhana beserta implikasi yuridisnya masih relatif terbatas. Kekosongan kajian itulah yang menjadi kebaruan (*novelty*) artikel ini.

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini merumuskan dua permasalahan: pertama, bagaimana *ratio legis* pembuktian sederhana tidak dapat digunakan dalam permohonan PKPU/kepailitan terhadap *developer* apartemen dan rumah susun. kedua, apa implikasi dari tidak dipergunakannya pembuktian sederhana dalam penyelesaian permohonan tersebut. Artikel ini bertujuan merumuskan dan menganalisis kedua persoalan tersebut guna memperkaya kajian akademik di bidang hukum kepailitan dan memberikan rujukan praktis bagi praktisi hukum, kreditor, debitor, akademisi, maupun pembuat kebijakan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum positif, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) terhadap

⁵Eka Putri Amalia Sari, dkk. *Kepastian Hukum Pembuktian Sederhana Utang Debitor dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)*. Universitas Jember (2023), hlm. 193–201.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, dan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Pendekatan konseptual melalui teori *ratio legis* dan teori perlindungan hukum, serta pendekatan kasus putusan-putusan Pengadilan Niaga yang relevan. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber resmi lembaga pemerintah. Bahan hukum dihimpun melalui studi kepustakaan (*library research*) dan dianalisis secara kualitatif dengan penafsiran sistematis dan *teleologis* untuk menemukan *ratio legis* serta implikasi yang dikaji.

PEMBAHASAN

A. *Ratio Legis* Pembuktian Sederhana Tidak Dapat Digunakan dalam Permohonan PKPU/Kepailitan terhadap *Developer* Apartemen dan Rumah Susun

Kepailitan lahir ketika debitur tidak mampu lagi melunasi utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, umumnya akibat *financial distress* yang menggerus kinerja usaha, dan berujung pada sita umum atas seluruh harta debitur melalui putusan pengadilan. Proses ini dapat diawali dari PKPU yang gagal mencapai perdamaian maupun permohonan pailit langsung ke Pengadilan Niaga.⁶

Pengaturan kepailitan dan PKPU di Indonesia termuat dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang lahir sebagai respons terhadap kebutuhan mekanisme penyelesaian utang-piutang yang efektif. Secara normatif, Pasal 2 ayat (1) mensyaratkan sedikitnya dua kreditor dan satu utang jatuh tempo yang dapat ditagih, sedangkan Pasal 8 ayat (4) menghendaki fakta tersebut dapat dibuktikan secara sederhana.

Terhadap subjek hukum tertentu, Mahkamah Agung memberikan perlakuan khusus melalui SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang memuat Rumusan Hukum Kamar Perdata Khusus, menegaskan bahwa perkara yang melibatkan pengembang apartemen atau rumah susun tidak lagi dapat diperiksa melalui mekanisme pembuktian sederhana. SEMA diterbitkan sebagai pedoman internal bagi hakim untuk mewujudkan keseragaman

⁶Shelomita Putri Amelia, dkk. *Penentuan Keadaan Insolvensi terhadap Proses Kepailitan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Jurnal Riset Ilmu Hukum (2025), hlm. 113.

penerapan hukum, khususnya menjawab kebutuhan batasan yang lebih tegas atas pembuktian sederhana dalam perkara *developer* rumah susun.⁷

Secara yuridis, rumah susun sebagaimana Pasal 1 angka 1 UU Nomor 20 Tahun 2011 adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, dilengkapi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; istilah apartemen sendiri hanyalah sebutan bisnis untuk rumah susun komersial. Karena hampir seluruh rumah susun komersial diselenggarakan dalam bentuk Perseroan Terbatas, *developer* tunduk sekaligus pada UU Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sehingga penyelesaian PKPU/kepailitannya tidak dapat dilepaskan dari ketentuan status dan tanggung jawab badan hukum.

Perbedaan jual beli rumah susun dengan jual beli biasa juga memperluas kompleksitas hubungan hukum. Transaksi rumah susun umumnya diawali PPJB karena unit dipasarkan sebelum pembangunan selesai (*pre-project selling*), melibatkan *developer*, pembeli, PPPSRS, dan penghuni lain, serta memindahkan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sehingga bersifat *lex specialis* dibandingkan jual beli pada umumnya.⁸

Pembangunan apartemen sebagai pekerjaan konstruksi juga tunduk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang mengatur hak dan kewajiban *developer* selaku pengguna jasa dengan kontraktor selaku penyedia jasa. Akibatnya, sengketa pembayaran pekerjaan, retensi, variation order, maupun keterlambatan penyelesaian bangunan pada dasarnya harus dianalisis lebih dulu melalui rezim hukum jasa konstruksi sebelum dialihkan menjadi sengketa kepailitan, karena tidak seluruh perselisihan konstruksi otomatis memenuhi syarat sebagai utang yang dapat dibuktikan secara sederhana.⁹

Dari sisi kedudukannya dalam sistem hukum, SEMA bukan bagian dari hierarki peraturan perundang-undangan menurut Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 2011, sehingga sifatnya adalah peraturan kebijakan (*beleidsregel*) yang tidak mengikat secara

⁷Yofi Permatasari, Ariawan Gunadi. *Perspektif Politik Hukum Sehubungan Ketentuan Pembuktian secara Sederhana dalam Penyelesaian Utang-Piutang menurut Hukum Kepailitan*. Universitas Tarumanagara (2024), hlm. 8.

⁸Marissa Kusumawati, M. Zamroni, Ahmad Heru Romadhon, *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen Paragon Square Akibat Wanprestasi Developer*. Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Ponorogo (2025), hlm. 950.

⁹Regina Meidika, dkk. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Polri di Jakarta Selatan*. Jurnal Ilmu Sosial & Hukum (2026), hlm. 6343, 6345.

umum. Meski demikian, dalam praktik peradilan SEMA memiliki daya ikat internal bagi badan peradilan di bawah Mahkamah Agung sehingga lazim dijadikan dasar pertimbangan hakim, termasuk dalam perkara PKPU dan kepailitan *developer* rumah susun.¹⁰

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pada dasarnya tidak melarang *developer* dipailitkan, melainkan menegaskan bahwa permohonan yang diajukan pada umumnya tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana, sehingga hakim tetap wajib memeriksa fakta konkret setiap perkara dan tetap berwenang mengabulkan permohonan apabila syarat pembuktian terpenuhi. Secara gramatikal, istilah “tidak sederhana” dimaknai sebagai keadaan rumit dan kompleks yang memerlukan pemeriksaan mendalam, sehingga sengketa *developer* rumah susun yang melibatkan banyak subjek hukum seperti kontraktor, subkontraktor, pemasok, lembaga pembiayaan, pemegang PPJB, hingga PPPSRS sehingga tidak lagi tepat diperiksa melalui mekanisme sederhana Pengadilan Niaga.

Pemaknaan tersebut tercermin dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt.Pst mengenai PKPU PT Sunny Garden Property dalam proyek Apartemen Sky House BSD. Permohonan diajukan oleh Sky House JO selaku kontraktor pelaksana yang menilai *developer* lalai membayar pekerjaan konstruksi. Hubungan hukum kedua pihak lahir dari Kontrak Pekerjaan Dekorasi Tahap I dan Kontrak Pekerjaan Bangunan Utama Tahap II beserta lima addendum, dengan nilai kontrak keseluruhan lebih dari Rp580 miliar. Pada Kontrak Tahap I, progres pekerjaan sebesar 46,45% telah diakui *developer*, namun masih terdapat kekurangan pembayaran progres dan kewajiban pengembalian uang muka dengan total Rp8.628.400.977,00; sedangkan pada Kontrak Tahap II yang progresnya mencapai 90% dan telah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi, tersisa kewajiban retensi, *variation order*, dan selisih pekerjaan sebesar Rp78.232.174.476,00, sehingga total tagihan mencapai Rp86.860.575.453,00.¹¹

Dasar permohonan PKPU tersebut bukan semata-mata keberadaan utang, melainkan perselisihan mengenai pelaksanaan kontrak konstruksi, perhitungan progres pekerjaan, pembayaran retensi, *variation order*, dan *final account*. *Ratio legis* tidak dapat digunakannya pembuktian sederhana dalam perkara ini terletak pada karakter hubungan hukum konstruksi yang melahirkan hak dan kewajiban teknis, sehingga keberadaan utang tidak dapat langsung

¹⁰Charles Agustinus Runtu, Suyanto, Ika Ayudyanti. *Implementasi SEMA No. 3 Tahun 2023 Perihal PKPU/Kepailitan dan AYDA dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah di Indonesia*. Jurnal Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum (2026), hlm. 5779–5780.

¹¹Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt.Pst.

dianggap terbukti hanya karena adanya tagihan pembayaran. Majelis Hakim harus lebih dulu menilai keabsahan *variation order*, kesesuaian progres dengan kontrak, mekanisme pembayaran retensi, dan penghitungan final account, yang seluruhnya berada di luar jangkauan mekanisme pembuktian sederhana Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004.

Kompleksitas serupa sesungguhnya telah tergambar sebelum lahirnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, yakni pada pemberesan harta pailit PT Sipoa Propertindo Abadi. Meski perusahaan tersebut akhirnya dinyatakan pailit karena rencana perdamaian ditolak mayoritas kreditor, kurator menghadapi kesulitan besar dalam eksekusi boedel pailit karena harus lebih dulu melakukan pencocokan piutang (*verification of claims*), menentukan kreditor yang sah, menghitung besaran piutang masing-masing, memastikan status aset yang sebagian masih berupa proyek belum selesai atau telah dijamin kepada kreditor separatis, serta berkoordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebelum aset dapat dilelang untuk membayar kreditor.¹²

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim pada Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt.Pst lebih dulu memastikan status hukum Termohon sebagai *developer* apartemen melalui alat bukti berupa Anggaran Dasar Perseroan, Nomor Induk Berusaha, Sertifikat Standar, dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia, sebelum menghubungkannya dengan rumusan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Hakim turut mempertimbangkan fakta bahwa sebagian unit Apartemen Sky House BSD telah dipasarkan, dialihkan, bahkan dihuni konsumen, serta adanya tiga jenis kreditor yaitu, separatis, preferen, dan konkuren yang kepentingannya dapat terpengaruh oleh putusan PKPU. Atas dasar pertimbangan tersebut, permohonan PKPU terhadap PT Sunny Garden Property dinyatakan tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana dan ditolak.¹³

Ratio decidendi Majelis Hakim dengan demikian tidak semata bertumpu pada status *developer* apartemen, melainkan pada kompleksitas hubungan hukum multidimensi antara *developer* dan kontraktor melalui kontrak jasa konstruksi, antara *developer* dan konsumen melalui PPJB, serta hubungan hukum dengan berbagai pihak lain yang menopang penyelenggaraan pembangunan. *Ratio legis* penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dalam putusan a quo dengan demikian dimaksudkan mencegah penggunaan mekanisme

¹²Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Sby.

¹³Helmi Ibrahim, Hendri, Serlika Aprita. *Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen atau Rumah Susun terhadap SEMA Nomor 3 Tahun 2023*. Universitas Muhammadiyah Palembang (2024), hlm. 146–147.

pembuktian sederhana sebagai instrumen penyelesaian sengketa yang pada hakikatnya masih memerlukan pembuktian atas pelaksanaan kontrak, pemenuhan prestasi, dan akibat hukum terhadap konsumen rumah susun, demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi seluruh pihak berkepentingan.

B. Implikasi Tidak Dipergunakannya Pembuktian Sederhana dalam Penyelesaian Permohonan PKPU/Kepailitan terhadap *Developer* Apartemen dan Rumah Susun

Pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 mengubah cara pemeriksaan permohonan PKPU/kepailitan terhadap *developer* rumah susun. Sebelum SEMA diterbitkan, penafsiran atas pembuktian sederhana masih menimbulkan disparitas putusan karena tidak ada batasan yang jelas. SEMA kemudian memberi pedoman bahwa perkara *developer* pada prinsipnya bukan perkara yang dapat dibuktikan secara sederhana karena melibatkan hubungan hukum kompleks antara kreditor-debitor, kontraktor, subkontraktor, pemasok, lembaga pembiayaan, pemegang PPJB, pemegang HMSRS, hingga PPPSRS.¹⁴

Implikasi pertama adalah bergesernya sifat pembuktian dari sederhana menjadi tidak sederhana sebagaimana ditegaskan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Sengketa yang masih memerlukan pembuktian atas dasar hukum timbulnya utang, besaran tagihan, dan pelaksanaan kontrak konstruksi tidak lagi tepat diselesaikan melalui prosedur cepat (*summary proceeding*) kepailitan, sehingga mekanisme ini dikembalikan pada fungsi dasarnya sebagai sarana penyelesaian utang yang keberadaan dan jumlahnya tidak lagi diperselisihkan (*undisputed debt*). Pergeseran ini juga mencegah penyalahgunaan instrumen kepailitan sebagai sarana menekan *developer* dalam sengketa kontrak konstruksi yang semestinya diperiksa melalui pembuktian biasa.¹⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004, hak kreditor maupun debitor untuk mengajukan permohonan pailit tetap ada karena SEMA sebagai pedoman internal, bukan peraturan perundang-undangan yang dimana tidak dapat mengubah norma undang-undang. Yang berubah bukan hak para pihak, melainkan standar pembuktian yang harus dipenuhi kreditor: apabila dasar permohonan masih berkaitan dengan pelaksanaan

¹⁴Unggul Wibawa Widhayaka, Sonyendah Retnaningsih, Muhammad Rizqi Alfarizi Ramadhan. *Fulfillment of Simple Proof Requirements on Bankruptcy Application Based on SEMA Number 03 of 2023*. krtha bhayangkara (2025), hlm. 327.

¹⁵Veri Antoni, Azka Farrell Razaga. *Legal Implication and Solution: The Exemption for Apartment and Flat Developer's Bankruptcy Request as Insufficient to Meet Simple Proof Requirements*. Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum (*Journal of Law*) 12, no. 3 (2025), hlm. 323, 326.

kontrak konstruksi, *variation order*, retensi, atau progres pembangunan, hakim berpotensi menyatakan permohonan tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana, sehingga permohonan ditolak bukan karena hilangnya hak mengajukan, melainkan karena forum kepailitan dipandang tidak tepat untuk sengketa yang masih memerlukan pemeriksaan komprehensif.

Hak debitor untuk mengajukan permohonan pailit terhadap dirinya sendiri (*voluntary bankruptcy*) berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 juga tidak terhapus oleh SEMA Nomor 3 Tahun 2023. *Developer* tetap dapat mengajukan permohonan tersebut sebagai bentuk pengakuan atas keadaan *insolven* yang dialaminya, sementara SEMA hanya memberi pedoman bagi hakim dalam menilai pembuktian atas permohonan yang diajukan pihak lain terhadap *developer*.¹⁶

Implikasi kedua adalah bahwa kompleksitas hubungan hukum tidak dapat dijadikan alasan *developer* untuk menghindari tanggung jawabnya. Kewajiban *developer* menyelesaikan pembangunan, membayar kontraktor, dan menyerahkan satuan rumah susun kepada konsumen tetap melekat berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga penolakan permohonan PKPU/kepailitan karena tidak terpenuhinya pembuktian sederhana hanya menggeser forum penyelesaian sengketa, bukan menghapus substansi tanggung jawab hukum *developer*.¹⁷

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, hubungan *developer* dan konsumen yang lahir dari PPJB mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga apabila *developer* wanprestasi, konsumen tetap berhak menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, atau ganti kerugian melalui gugatan perdata, sekalipun permohonan kepailitan tidak dapat dikabulkan karena tidak terpenuhinya pembuktian sederhana.¹⁸

Implikasi tersebut juga memengaruhi bentuk perlindungan hukum bagi konsumen, yang bergeser dari mekanisme kepailitan menuju instrumen hukum sektoral. Dalam kerangka teori perlindungan hukum, perlindungan preventif diwujudkan sejak tahap perencanaan hingga penyerahan unit melalui UU Rumah Susun termasuk syarat pemasaran

¹⁶Maya Iswandi. *Pembuktian Sederhana dalam Proses Kepailitan terhadap Perusahaan Pengembang Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023*. Universitas Indonesia, hlm. 13–15.

¹⁷A. A. Kiky, Sihabudin, H. N. Widhiyanti. *Legal Responsibility for Developers of Flats Filed for Bankruptcy in the Perspective of SEMA Number 3 of 2023*. Universitas Brawijaya (2025), hlm. 167–169.

¹⁸Sapta Adi Putra, Jelly Nasserri, Mohamad Ismed. *Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Jurnal Ilmu Hukum 2, no. 1 (2024), hlm. 19.

sebelum pembangunan selesai berupa kepastian status tanah, izin, prasarana, dan keterbangunan minimal 20% serta Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 dan UU Jasa Konstruksi yang mewajibkan standar keamanan, mutu, dan keberlanjutan pekerjaan.¹⁹

Perlindungan represif tersedia apabila *developer* tetap wanprestasi, melalui gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum berdasarkan KUHPdata, mekanisme penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hingga jalur hukum pidana apabila ditemukan unsur penipuan, penggelapan dana, atau pemalsuan dokumen perizinan. Dengan tersedianya rangkaian instrumen tersebut, tidak dipergunakannya pembuktian sederhana tidak berarti hilangnya hak konsumen atas perlindungan hukum, melainkan bergesernya orientasi perlindungan menuju forum yang lebih sesuai dengan karakter sengketanya, sementara kepailitan tetap ditempatkan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) apabila syarat-syarat UU Nomor 37 Tahun 2004 benar-benar terpenuhi.²⁰

Dengan mengarahkan penyelesaian sengketa ke forum yang lebih sesuai seperti gugatan wanprestasi, penyelesaian sengketa jasa konstruksi, maupun arbitrase, pemeriksaan perkara dapat dilakukan lebih komprehensif dan putusan yang dihasilkan lebih mencerminkan keadaan sebenarnya.²¹

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa *Ratio legis* pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tidak dapat digunakan dalam permohonan PKPU/kepailitan terhadap *developer* apartemen dan rumah susun karena kompleksitas hubungan hukum *developer* yang melibatkan kontraktor, konsumen, dan pihak perbankan. Sengketa yang timbul tidak hanya menyangkut keberadaan utang, tetapi juga pelaksanaan kontrak konstruksi, pemenuhan prestasi, perhitungan nilai pekerjaan, dan hak konsumen, sehingga perkara tersebut tidak dapat memenuhi karakteristik pembuktian sederhana.

¹⁹An Nas Suastika Velia, Yuli Prasetyo Adhi, Rahandy Rizki Prananda. *Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi Pengembang Perumahan dalam PPJB: Studi Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN.Amb.* Diponegoro Law Journal 14, no. 2 (2025), hlm. 9.

²⁰Juli Sautman Simbolon, Achmad Fitrian, Gatut Hendro Tri Widodo. *Perlindungan Hukum Konsumen Kredit dalam Skema Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang di Indonesia.* Universitas Jayabaya (2026), hlm. 1770–1771.

²¹Mayangsari Nurul Imani, Rosa Agustina. *Analisis Penyelesaian Sengketa Konstruksi Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Ditinjau dari Hukum Perdata.* Lex Patrimonium 3, no. 1 (2024), hlm. 14.

Kompleksitas hubungan hukum dalam penyelenggaraan apartemen dan rumah susun berimplikasi pada bergesernya sifat pembuktian dari sederhana menjadi tidak sederhana sebagaimana ditegaskan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. *Developer* tidak dapat menggunakan kompleksitas tersebut sebagai dalih menghindari tanggung jawab hukum terhadap kreditor maupun konsumen. Negara tetap hadir melalui norma hukum rumah susun dan jasa konstruksi serta berbagai upaya hukum preventif dan represif seperti gugatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum, penyelesaian sengketa konsumen, dan upaya pidana maupun perdata apabila unsur-unsurnya terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

- A. A. Kiky, Sihabudin, & H. N. Widhiyanti. “*Legal Responsibility for Developers of Flats Filed for Bankruptcy in the Perspective of SEMA Number 3 of 2023.*” Universitas Brawijaya, 2025.
- Amiliya Tul Laila & Romi Faslah. “*Implementasi Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan: Analisis Yuridis terhadap Efektivitas Penyelesaian Utang Piutang di Indonesia.*” Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, 2025.
- An Nas Suastika Velia, Yuli Prasetyo Adhi, & Rahandy Rizki Prananda. “*Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi Pengembang Perumahan dalam PPJB: Studi Putusan Nomor 210/Pdt.G/2023/PN.Amb.*” Diponegoro Law Journal 14, no. 2 (2025).
- Charles Agustinus Runtu, Suyanto, & Ika Ayudyanti. “*Implementasi SEMA No. 3 Tahun 2023 Perihal PKPU/Kepailitan dan AYDA dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah di Indonesia.*” Jurnal Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 2026.
- Eka Putri Amalia Sari, dkk. “*Kepastian Hukum Pembuktian Sederhana Utang Debitor dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).*” Universitas Jember, 2023.
- Gunawan Nachrawi & Ina Heliany. “*Karakteristik dan Penerapan Change Order pada Kontrak Kerja Konstruksi yang Terjadi di Indonesia.*” Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, 2023.
- Helmi Ibrahim, Hendri, & Serlika Aprita. “*Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen atau Rumah Susun terhadap SEMA Nomor 3 Tahun 2023.*” Universitas Muhammadiyah Palembang, 2024.

- Juli Sautman Simbolon, Achmad Fitrian, & Gatut Hendro Tri Widodo. *“Perlindungan Hukum Konsumen Kredit dalam Skema Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang di Indonesia.”* Universitas Jayabaya, 2026.
- Marissa Kusumawati, M. Zamroni, & Ahmad Heru Romadhon. *“Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen Paragon Square Akibat Wanprestasi Developer.”* Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, 2025.
- Maya Iswandi. *“Pembuktian Sederhana dalam Proses Kepailitan terhadap Perusahaan Pengembang Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023.”* Universitas Indonesia, 2025.
- Mayangsari Nurul Imani & Rosa Agustina. *“Analisis Penyelesaian Sengketa Konstruksi Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jasa Konstruksi Ditinjau dari Hukum Perdata.”* Lex Patrimonium 3, no. 1 (2024).
- Moh. Saleh. *“Kurator sebagai Eksekutor dalam Penyelesaian Kasus Kepailitan.”* Universitas Mataram, 2024.
- Muhammad Dito Zakharia, Ahmad Syaifudin, & Benny Krestian Heriawanto. *“Implementasi Insolvency Test sebagai Bentuk Pembaharuan Hukum Kepailitan di Indonesia.”* Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum 31, no. 1 (2025).
- Nurul Laylan Hsb. *“Implikasi Hukum Kedudukan Perseroan Terbatas Perorangan sebagai Suatu Entitas Bisnis yang Berstatus Badan Hukum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja.”* Jurnal Hukum Ekonomi, 2025.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Ed. 15. Jakarta: Kencana, 2021.
- Regina Meidika, dkk. *“Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kontrak Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Rumah Susun Polri di Jakarta Selatan.”* Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 2026.
- Sapta Adi Putra, Jelly Nasser, & Mohamad Ismed. *“Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”* Jurnal Ilmu Hukum 2, no. 1 (2024).
- Shelomita Putri Amelia, dkk. *“Penentuan Keadaan Insolvensi terhadap Proses Kepailitan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.”* Jurnal Riset Ilmu Hukum, 2025.
- Taiban, Suhaibah, & Al Muttaqien. *“Tinjauan Yuridis terhadap Pengalihan Jasa Konstruksi dari Kontraktor kepada Sub Kontraktor menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.”* Jurnal Ilmu Hukum 4, no. 2 (2024).

- Tiffani Aprillya Purba & Rasji. “*Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian atas Kerugian yang Ditimbulkan oleh Penjual (Developer).*” Kertha Semaya 12, no. 11 (2024).
- Unggul Wibawa Widhayaka, Sonyendah Retnaningsih, & Muhammad Rizqi Alfarizi Ramadhan. “*Fulfillment of Simple Proof Requirements on Bankruptcy Application Based on SEMA Number 03 of 2023.*” KRTA BHAYANGKARA, 2025.
- Veri Antoni & Azka Farrell Razaga. “*Legal Implication and Solution: The Exemption for Apartment and Flat Developer's Bankruptcy Request as Insufficient to Meet Simple Proof Requirements.*” Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law) 12, no. 3 (2025).
- Yofi Permatasari & Ariawan Gunadi. “*Perspektif Politik Hukum Sehubungan Ketentuan Pembuktian secara Sederhana dalam Penyelesaian Utang-Piutang menurut Hukum Kepailitan.*” Universitas Tarumanagara, 2024.