



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 8, Nomor 1, Desember 2024

Artikel diterbitkan 30 Desember 2024, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v8i1.1935>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**KUALIFIKASI PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KASUS PAILIT DEVELOPER RUMAH SUSUN
DITINJAU DARI SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023 DAN UNDANG-UNDANG
TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU**

Alfani Rizky Prameswari, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: alfani20001@mail.unpad.ac.id

Elisatris Gultom, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: elisatris.gultom@unpad.ac.id

Ema Rahmawati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: ema.rahmawati@unpad.ac.id

ABSTRAK

Pertumbuhan bisnis properti rumah susun oleh developer seringkali memiliki persoalan terkait pemenuhan utang kepada para kreditor yang dapat diselesaikan melalui lembaga kepailitan di Pengadilan Niaga. Kepailitan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (UU KPKPU) mengharuskan pemeriksaan perkara dilakukan lebih cepat melalui pembuktian sederhana yang hingga saat ini belum memiliki pembatasan secara jelas dalam UU KPKPU. Dengan metode yuridis-normatif, artikel ini akan menganalisis kedudukan dan kekuatan pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terhadap UU KPKPU serta kepastian hukum atas developer rumah susun berkenaan dengan pembuktian sederhana dalam proses kepailitan. Hasil menunjukkan bahwa pada praktiknya masih terdapat inkonsistensi hakim dalam memutus perkara permohonan pernyataan pailit dan PKPU terhadap developer rumah susun pada kasus yang serupa berkenaan dengan pemenuhan syarat pembuktian secara sederhana. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 ditujukan untuk mengisi kekosongan hukum terkait syarat pembuktian sederhana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU khususnya pada permohonan pernyataan kepailitan terhadap developer rumah susun yang selama ini memiliki disparitas interpretasi oleh hakim. Namun demikian, sebagai suatu pedoman, SEMA tidak bersifat wajib dipatuhi oleh hakim sehingga hakim tetap memiliki *freedom of judge* dalam memeriksa dan memutus perkara tanpa dikenai sanksi apabila SEMA dikesampingkan dalam pertimbangan hukumnya. Permohonan pernyataan pailit dan/atau PKPU tetap dapat diajukan terhadap developer rumah susun untuk kemudian hakim akan mempertimbangkan berdasarkan fakta-fakta dalam persidangan dengan turut mempertimbangkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 untuk kemudian menjatuhkan putusan.

Kata kunci: kepailitan; pembuktian sederhana; pertimbangan hakim.

ABSTRACT

The growth of apartment property businesses by developers often faces issues related to debt payment to creditors, which can be resolved through bankruptcy proceedings in the Commercial Court. Bankruptcy, regulated under Law Number 37 of 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations, requires expedited case examinations through simple evidence, which currently lacks clear limitations in the Bankruptcy Law. Using a normative-juridical approach, this article analyzes the position and enforceability of Supreme Court Regulation (SCR) Number 3 of 2023 in relation to the Bankruptcy Law and the legal certainty for apartment developers regarding simple evidence in bankruptcy proceedings. The findings show that, in practice, there are still inconsistencies among judges in ruling on bankruptcy and PKPU petitions against apartment developers in similar cases concerning the fulfillment of simple evidence requirements. SCR Number 3 of 2023 aims to fill a legal void concerning the requirements for simple evidence as stipulated in Article 8(4) of the Bankruptcy Law, particularly for bankruptcy petitions against apartment developers, which have been subject to disparate judicial interpretations. However, as a guideline, SCR is not mandatory for judges to follow, allowing judges the freedom of judgment in examining and deciding cases without being penalized if SCR is set aside in their legal

considerations. Bankruptcy petitions may still be filed against apartment developers, whereupon the judge will consider the facts in the trial while also taking into account SCR Number 3 of 2023 before rendering a decision.

Keywords: *bankruptcy; simple evidence; judge's consideration.*

PENDAHULUAN

Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk menunjang kehidupan, baik sebagai tempat berlindung, tempat berkumpul, maupun tempat beristirahat, yang dijamin negara melalui Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Negara berkomitmen untuk menyejahterahkan warga negara dengan menjamin hunian yang layak dengan turut melibatkan pihak swasta selaku pelaku bisnis pada prosesnya. Tingginya kebutuhan akan hunian dan terbatasnya lahan mendorong bisnis properti sektor perumahan bertumbuh sangat pesat pada industri rumah susun komersial atau yang biasa dikenal dengan apartemen. Di Indonesia, pengaturan mengenai rumah susun komersial diatur melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("UU Rusun").

Berdasarkan UU Rusun, rumah susun komersial dapat diartikan sebagai bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang ditujukan untuk mendapatkan keuntungan (*profit oriented*). Pihak swasta yang menjalankan bisnis properti pada industri rumah susun komersial ini secara umum disebut sebagai developer. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), developer merupakan perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengelolaan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan.

Ketentuan dalam UU Rusun mengharuskan developer untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian, benda dan tanah bersama dengan akta pemisahan¹ sebagai bentuk pemenuhan fungsi sistem rumah susun komersial. Beberapa rumah susun dijualbelikan dalam keadaan yang telah dibangun dan siap huni, tetapi rumah susun yang belum dibangun sampai selesai dan belum siap huni juga dimungkinkan untuk dipasarkan terlebih dahulu.² Cara ini merupakan salah satu upaya penghimpunan dana oleh developer agar dapat membangun rumah susun terlebih dahulu untuk kemudian dilakukan penyerahan unit satuan rumah susun (sarusun) kepada pembeli sesuai kesepakatan.

Pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun menimbulkan hubungan perikatan antara pembeli sarusun dan developer. Berdasarkan Pasal 42 ayat (3) UU Rusun, segala yang diperjanjikan oleh developer dan/atau agen pemasaran akan mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak dalam hal jual beli sarusun dilakukan sebelum rumah susun selesai dibangun maupun apabila sudah dibangun tetapi belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dan penyerahan. Legalitas atas kepemilikan satuan rumah susun dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat

¹Yenny Febriyanti, *Hukum Apartemen dan Kondominium*, CV Green Publisher, Cirebon: 2023, hlm. 37.

²Imanuel Rahmani, "Perlindungan Hukum kepada Pembeli dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 82.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) kepada setiap pemilik sarusun setelah dilakukan serah terima sarusun. PPJB, AJB, maupun SHMSRS mengandung hak dan kewajiban yang berbeda-beda antara developer dan pembeli sarusun sesuai dengan jenis kepemilikannya masing-masing.

Perjanjian timbal balik yang mengandung hak dan kewajiban masing-masing pihak mengenai istilah debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi. Permasalahan akan timbul dalam suatu perjanjian jual beli apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atas perjanjian dengan tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang merupakan hak pihak lainnya. Para pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran ini dapat mengajukan gugatan perdata atas wanprestasi melalui Pengadilan Negeri yang pengajuannya dimungkinkan untuk dilakukan oleh 1 (satu) orang kreditor saja.

Wanprestasi berawal dari adanya kesepakatan antara para pihak untuk membuat perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian tersebut dirancang dan disusun berdasarkan kesepakatan bersama, sehingga wanprestasi diukur berdasarkan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, kreditor di luar perjanjian yang menjadi dasar gugatan tidak dapat dilibatkan dalam proses persidangan.

Proses penyelesaian sengketa wanprestasi memakan waktu lama dan cenderung menghasilkan putusan *win-lose* yang mengharuskan salah satu pihak memberikan ganti rugi pada pihak lainnya dan juga dapat mempengaruhi kepercayaan pihak lain yang akan mengadakan perjanjian dengan para pihak yang terlibat. Kewajiban hakim untuk mengupayakan prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi terlebih dahulu bagi para pihak sebagaimana diatur melalui PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan membuktikan bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan memiliki risiko kerugian yang harus ditanggung secara sepihak. Oleh sebab itu, diperlukan adanya alternatif lembaga penyelesaian sengketa utang piutang lain yang dapat lebih memberikan keuntungan dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

Selain melalui gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri, penyelesaian sengketa utang piutang juga dapat dilakukan melalui kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) di Pengadilan Niaga yang diatur melalui Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU KPKPU"). Kepailitan merupakan penyitaan atas seluruh aset/harta debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas. Sementara itu, PKPU hadir sebagai salah satu upaya bagi debitor untuk menghindari pailit dengan mengajukan skema pembayaran atau restrukturisasi utang kepada para kreditor, baik sebagian maupun seluruhnya. PKPU merupakan suatu cara untuk menghindari kepailitan yang lazimnya bermuara pada likuidasi harta kekayaan debitor.³

Kepailitan dan PKPU menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Prinsip sederhana berarti proses pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan secara efisien dan efektif. Prinsip cepat terkait dengan waktu penyelesaian yang tidak berlarut-larut, didukung dengan adagium *justice delayed justice denied*, yang menunjukkan bahwa proses peradilan

³Hasdi Hariyadi, "Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas", *SIGN Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 123.

yang lambat tidak akan memberi keadilan bagi para pihak.⁴ Selanjutnya, prinsip biaya ringan mengacu pada biaya perkara yang terjangkau oleh masyarakat. Meskipun demikian, penerapan prinsip sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam pemeriksaan dan penyelesaian perkara di pengadilan tetap mengedepankan ketelitian dan kecermatan dalam mencari kebenaran dan keadilan sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Penyelesaian persoalan utang piutang melalui Pengadilan Niaga lebih strategis sebab dimungkinkan penyelesaian antara debitor dengan lebih dari satu kreditor sekaligus dengan jangka waktu yang pasti dan relatif singkat. Proses beracara di Pengadilan Niaga dalam permohonan kepailitan menganut prinsip pembuktian sederhana dengan pemeriksaan perkara yang berlangsung lebih cepat dengan pembatasan waktu yang ditetapkan berdasarkan UU KPKPU. Permohonan pailit dan PKPU dapat diajukan oleh satu atau lebih kreditor (*involuntary bankruptcy*) untuk melindungi kepentingannya dari keadaan insolvensi debitor dan dapat juga diajukan sukarela oleh debitor (*voluntary bankruptcy*) yang mengkhawatirkan terjadinya *rush* penagihan oleh para kreditor yang akan sangat mengganggu dan tidak sanggup dilayaninya.⁵ Dengan prinsip pembuktian sederhana, pernyataan pailit dan PKPU diucapkan apabila secara sumir (ringkas) ternyata adanya peristiwa-peristiwa atau keadaan-keadaan yang menunjukkan bahwa debitor telah berada dalam keadaan “berhenti membayar” utang-utangnya tanpa diperlukan alat-alat pembuktian yang cukup rumit, misalnya dapat dibuktikan secara sederhana dengan akta pengakuan utang, putusan pengadilan hubungan industrial yang telah berkekuatan hukum tetap, dan sebagainya.⁶

Prinsip pembuktian sederhana menjamin proses penyelesaian perkara kepailitan yang cepat, terbuka, dan efektif. Untuk memenuhi Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU yang merupakan syarat materiil yang harus dipenuhi (bersifat imperatif), permohonan pernyataan pailit harus mampu membuktikan adanya 2 (dua) atau lebih kreditor, yang dibuktikan dengan suatu perjanjian yang menunjukkan adanya unsur utang piutang atau didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang menunjukkan adanya unsur utang piutang.⁷ Pasal 1 ayat (6) UU KPKPU mendefinisikan utang sebagai kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor. Adapun besaran jumlah utang yang dialihkan tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit. Dengan demikian, pada pokoknya syarat-syarat untuk dikabulkannya permohonan pailit dan PKPU meliputi:

1. Debitor memiliki lebih dari 1 (satu) kreditor;
2. Adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;

⁴Muhammad Yasin, “Peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan”, 2018, <<https://www.hukumonline.com/berita/a/peradilan-yang-sederhana--cepat--dan-biaya-ringan-lt5a7682eb7e074/>>, [diakses pada 17 Mei 2024].

⁵Sutan Remi Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)*, Kencana, Jakarta: 2016, hlm. 96.

⁶Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Acara Pengadilan Niaga: Practical Guide to The Commercial Court*, Sinar Grafika, Jakarta: 2018, hlm 28.

⁷*Ibid.*, hlm. 26.

3. Debitor diperkirakan tidak mampu membayar utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih; dan
4. Sengketa utang piutang dapat dibuktikan secara sederhana.

Walaupun demikian, UU KPKPU tidak memberikan batasan yang jelas terhadap pembuktian sederhana sehingga menimbulkan multitafsir oleh hakim dalam menangani perkara kepailitan. Dalam praktiknya, ada pembuktian yang cukup rumit akan tetapi dianggap sederhana tetapi ada pula pembuktian yang cukup sederhana ditolak dengan alasan memerlukan pembuktian yang mendalam dan dianggap sebagai pembuktian yang cukup rumit.⁸

Mahkamah Agung Republik Indonesia kemudian menerbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang ditetapkan pada 29 Desember 2023 ("SEMA Nomor 3 Tahun 2023"). Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023, permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap developer apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU.

Ketentuan kepailitan dan PKPU dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023 menimbulkan polemik sebab pada praktik kepailitan selama ini telah terdapat putusan mengenai perkara serupa yang diputus oleh Pengadilan Niaga, seperti kasus PT Mahkota Berlian Cemerlang (Developer Apartemen Puri City dan Puri Mas) yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Surabaya melalui Putusan Nomor 40/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Sby. Selain itu, penolakan atas permohonan pailit terhadap Developer akibat tidak terpenuhinya syarat pembuktian sederhana sebagaimana terjadi pada kasus Sudirman Suites dalam Putusan Nomor 174/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. diakibatkan karena utang yang diajukan perlu pembuktian lebih jauh melalui Pengadilan Negeri, bukan menyangkut apartemen/rumah susun sebagai objek perkara. Dari kedua kasus ini dapat dilihat bahwa walaupun debitor pada kedua kasus tersebut sama-sama merupakan developer rumah susun dengan objek perkara bangunan gedung apartemen yang status kepemilikannya berbeda-beda, para hakim dalam memutus perkara telah melakukan penafsiran yang berbeda dan oleh sebab itu menetapkan putusan yang berbeda pula.

Terlebih lagi, SEMA yang berkedudukan sebagai peraturan kebijakan dan bukan sebagai peraturan perundang-undangan yang setara dengan UU KPKPU tidak memiliki kekuatan untuk mengubah atau membatalkan undang-undang. Hal ini tentu menimbulkan ketidakpastian hukum atas permohonan pailit dan PKPU terhadap developer rumah susun. Dari persoalan ini, timbul pertanyaan tentang bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terhadap UU KPKPU serta bagaimana kepastian hukum atas kedudukan developer rumah susun selaku debitor dalam permohonan pailit dan/atau PKPU dalam kaitannya dengan syarat pembuktian sederhana pasca diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode yuridis normatif, dengan melakukan penelitian hukum terhadap norma-norma hukum positif, asas-asas, prinsip-prinsip, dan

⁸M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 124-125.

doktrin-doktrin hukum. Sumber data yang diperoleh didasarkan atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier. Metode penelitian ini digunakan karena permasalahan mengenai pembatasan pembuktian sederhana dalam kepailitan khususnya yang menyangkut developer rumah susun sebagai debitor tidak diatur secara spesifik dalam UU KPKPU.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan ini adalah deksriptif-analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, kemudian dikaitkan dan dikaji secara sistematis dengan teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan. Dalam penelitian ini, Penulis melakukan analisis secara kualitatif dengan menggunakan literatur, artikel, dan peraturan perundang-undangan yang tidak menggunakan perhitungan atau angka.

PEMBAHASAN

Kedudukan dan Kekuatan Hukum Pemberlakuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 terhadap Undang-Undang tentang Kepailitan dan KPKPU

Pasal 32 ayat (4) UU Mahkamah Agung mengamanatkan bahwa Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, teguran atau peringatan kepada pengadilan kepada semua badan peradilan di bawahnya. Ketentuan ini menempatkan Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi atas pelaksanaan peradilan di seluruh lingkungan peradilan. Mahkamah Agung kemudian merepresentasikan tugas atau kewenangan tersebut melalui penerbitan SEMA sebagai produk hukum yang menjadi pedoman bagi hakim dalam membuat pertimbangan hukum untuk menangani suatu perkara.

Meskipun begitu, SEMA yang merupakan peraturan kebijakan (*beleidsregel*) tentu tidak dapat disamakan dengan undang-undang, mengingat undang-undang dibentuk oleh lembaga legislatif yang diperintahkan oleh konstitusi, sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat secara langsung dan umum, sedangkan SEMA tidak demikian.⁹ Oleh sebab itu, SEMA tidak serta merta dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum terhadap suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili.

Apabila terdapat SEMA yang bertentangan dengan aturan dan kebijakan yang lebih tinggi dalam hirarki peraturan perundang-undangan, maka asas *lex superior derogat legi inferiori* akan digunakan untuk menentukan peraturan mana yang berlaku. Menurut asas tersebut, jika terjadi pertentangan peraturan perundang-undangan yang kedudukannya lebih tinggi dengan yang lebih rendah maka hukum yang lebih tinggi kedudukannya didahulukan keberlakuannya.¹⁰

Berkenaan dengan kekuatan pemberlakuan SEMA terhadap undang-undang, untuk menentukan apakah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 memiliki kekuatan pemberlakuan terhadap UU KPKPU, maka SEMA tersebut haruslah dapat mengisi kekosongan hukum dan tidak bertentangan dengan UU KPKPU sebagai peraturan yang lebih tinggi kedudukannya. Kekosongan hukum dalam arti sempit adalah situasi di mana tidak ada aturan perundang-undangan yang mengatur suatu tata tertib

⁹M. Afif Gusti Fatah, "Kedudukan SEMA sebagai Dasar Pertimbangan Hukum Hakim", *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 7, No. 1, Januari 2024, hlm. 135.

¹⁰Fernando Situmorang, Ramlani Lina Sinaulan, dan Mohamad Ismed, "Kajian Hukum tentang Kedudukan SEMA Nomor 1 Tahun 2022 atas Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004", *Jurnal Studi Interdisipliner Perspektif*, Vol. 22, No. 2, Juli 2023, hlm. 124.

tertentu dalam masyarakat. Namun, kekosongan hukum juga dapat terjadi karena hal-hal atau keadaan yang terjadi belum diatur dalam suatu perundang-undangan, atau sekalipun telah diatur dalam suatu perundang-undangan tetapi tidak jelas atau bahkan tidak lengkap.¹¹

Penerbitan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 ditujukan untuk mengisi kekosongan hukum yang ada dalam sistem peradilan. Dalam pengaturan Kamar Perdata Khusus tentang permohonan PKPU dan pailit terhadap developer rumah susun, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 ditujukan untuk mengisi kekosongan hukum perihal batasan syarat pembuktian sederhana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU yang pada praktiknya selama ini menimbulkan perbedaan penafsiran hakim dalam putusan perkara yang serupa. Pelaksanaan dan penafsiran pembuktian sederhana sangat bergantung sepenuhnya pada kewenangan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara kepailitan yang bersangkutan.

Prinsip pembuktian sederhana dalam kepailitan berarti bahwa suatu permohonan harus dikabulkan jika terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit atau PKPU terpenuhi, yaitu adanya minimal 2 (dua) kreditor dan utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Pembuktian sederhana merupakan prinsip penting dalam kepailitan berkenaan dengan asas sederhana, cepat, dan biaya ringan yang diterapkan di Pengadilan Niaga dan dengan tujuan utama dari adanya kepailitan itu sendiri. Pembuktian sederhana dapat dikatakan sebagai bukti yang sudah kasat mata (*prima facie*) dan tidaklah sumir sehingga sedikit kemungkinan untuk mengakhiri eksistensi utang dan supaya keberadaan utang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih tidak dapat disangkal.

Perbedaan putusan atas perkara serupa berkenaan dengan pembuktian sederhana sebelum terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dapat dilihat pada kasus pailit PT Forza Land Indonesia ("PT FLI") dalam Putusan Nomor 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2022 jo. Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby dan kasus pailit PT Sekar Artha Sentosa ("PT SAS") dalam Putusan Nomor 1349 K/Pdt.Sus-Pailit/2023 jo. Nomor 320/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. PT FLI dan PT SAS merupakan developer rumah susun yang mulanya diajukan permohonan pernyataan PKPU dan kemudian diputus pailit oleh Pengadilan Niaga. Objek perkara kepailitan dalam kedua kasus ini merupakan apartemen/rumah susun yang sudah dibangun dan ditempati oleh pemilik sarusun dengan status kepemilikan yang berbeda-beda. Akan tetapi, terdapat perbedaan pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara pada masing-masing putusan.

Majelis Hakim menyatakan bahwa seyogyanya PT FLI adalah developer apartemen/rumah susun yang tidak sederhana masalah-masalah hukum ikatannya untuk dipailitkan, namun dalam perkara *a quo*, telah masuk tahapan perjanjian perdamaian yang ditandatangani oleh pihak debitor dan para kreditornya, termasuk Permohonan Pembatalan Perdamaian di mana dalam isi Perjanjian Pasal 2.5.1 tentang Penyelesaian Kreditor One Casablanca Residence pada halaman 47 Putusan Homologasi menyatakan Termohon Pembatalan berkewajiban untuk menyerahkan unit Apartemen One Casablanca Residence kepada Pemohon Pembatalan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal homologasi tanggal 14 Oktober 2019 yaitu pada tanggal 14 Oktober 2020, namun hingga

¹¹Daniel Mulia Djati, Dwi Jatmiko Cahyono, H. Dedi Candra Wijaya, "Penafsiran Asas Kepastian Hukum dan Kekosongan Hukum dalam Keputusan Mahkamah Konstitusi terhadap Undang-Undang Nomor 11 tentang Cipta Kerja (Kajian Keputusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020)", *Jurnal Ikamukum*, Vol. 2, No.1, Juli 2022, hlm. 591.

Permohonan Perdamaian didaftarkan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Mei 2022, Termohon Pembatalan tidak melakukan kewajibannya, sehingga berdasar Pasal 170 UU KPKPU, Perjanjian Pembatalan harus dibatalkan dan Debitor dinyatakan pailit. Artinya, walaupun Majelis Hakim mengakui masalah hukum ikatan yang dimiliki antara debitor dengan kreditor dalam perkara *a quo* memang rumit, tetapi dengan mempertimbangkan fakta bahwa proses pembahasan perjanjian perdamaian yang melibatkan para kreditor telah dilalui, maka atas dikabulkannya pembatalan perdamaian tersebut PT FLI yang merupakan developer rumah susun dapat dinyatakan pailit.

Sementara itu, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum putusan kasasi terhadap PT SAS menyatakan bahwa oleh karena Debitor (PT SAS) adalah pengembang/developer apartemen/rumah susun dan objek perkara kepailitan *a quo* adalah bangunan gedung apartemen yang status kepemilikan masing-masing unit adalah hak milik atas satuan rumah susun dengan setiap unit apartemen dari masing-masing pemilik yang berbeda-beda dan status kepemilikan yang berbeda-beda pula, maka pembuktiannya tidak sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU, sehingga permohonan PKPU dan permohonan pernyataan pailit tidak dapat diajukan terhadap pengembang/developer apartemen/rumah susun dan terhadap permasalahan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui Pengadilan Niaga. Atas dijatuhkannya putusan tersebut, maka status pailit PT SAS dicabut.

Kedua kasus tersebut menunjukkan bahwa meskipun PT FLI dan PT SAS sama-sama merupakan developer rumah susun dengan objek perkara berupa bangunan gedung apartemen/rumah susun yang sudah dihuni, Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang berbeda. Terlebih lagi, PT FLI dan PT SAS telah melalui rangkaian proses yang sama, meliputi Rapat Kreditor untuk membahas rencana perdamaian dan melakukan *voting*. Baik Rapat Kreditor PT FLI maupun PT SAS juga telah dihadiri oleh debitor dan para kreditornya masing-masing dan telah menghasilkan keputusan atas rencana perdamaian yang diajukan. Kendati demikian, terdapat perbedaan penafsiran terhadap pembuktian sederhana yang kemudian mempengaruhi pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan perkara permohonan pernyataan PKPU dan pailit terhadap developer rumah susun.

Perbedaan penafsiran ini diakibatkan karena tidak adanya pembatasan terkait dengan pembuktian sederhana dalam UU KPKPU, khususnya dalam permohonan pernyataan pailit dan PKPU yang melibatkan developer rumah susun selaku debitor dan rumah susun sebagai objek perkara kepailitan. Dengan kondisi demikian, dapat dikatakan bahwa terdapat celah bagi Mahkamah Agung untuk menetapkan suatu pedoman guna mengisi kekosongan hukum berkenaan dengan pembuktian sederhana khususnya yang menyangkut developer rumah susun dengan objek perkara berupa bangunan gedung apartemen/rumah susun.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dijabarkan di atas, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang berfungsi sebagai pedoman bagi hakim dalam menangani perkara kepailitan developer rumah susun dinilai tidak bertentangan dengan UU KPKPU sebab ditujukan untuk mengisi kekosongan hukum dalam UU KPKPU yang sejauh ini belum mengatur dengan jelas mengenai batasan pembuktian sederhana baik secara umum maupun yang terkhusus khususnya berkenaan dengan permohonan

PKPU dan pailit terhadap developer rumah susun. Pedoman ini dituangkan dalam bentuk surat edaran yang berlaku internal dan tidak mengikat secara khusus, mengingat hakim diberikan kebebasan (*freedom of judge*) untuk mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dengan turut memperhatikan pedoman yang diberikan Mahkamah Agung dalam menjalankan proses peradilan. Terlebih lagi, kepailitan developer dengan objek perkara rumah susun dapat melibatkan banyak pihak dengan beban pembuktian yang dinilai rumit, sehingga penentuan apakah suatu pembuktian dapat dikatakan sederhana tidak dapat ditentukan secara serta merta tanpa mempertimbangkan perbedaan fakta yang ada pada tiap-tiap perkara.

Kondisi ini dapat dilihat pada kasus PKPU PT Sunny Garden Property (“PT SGP”) dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim mempertimbangkan jenis usaha debitor selaku developer dan mengaitkannya dengan ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang secara jelas menyatakan bahwa permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. Dalam kasus ini juga masih terdapat perbedaan pendapat terkait adanya utang akibat *exception non adimpleti contractus*) yang membutuhkan pembuktian yang rumit dan berkepanjangan. Selain itu, Majelis Hakim turut mempertimbangkan fakta bahwa unit-unit apartemen Sky House sebagian sudah ada pembelinya dan sudah pula dihuni oleh para pemiliknya. Berdasar alasan-alasan tersebut, Majelis Hakim kemudian menyatakan bahwa permohonan PKPU yang diajukan tidak memenuhi syarat formal terutama terkait ketentuan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023, sehingga permohonan PKPU harus ditolak.

Kendati demikian, kasus lain terkait permohonan PKPU ataupun pailit terhadap developer mungkin tidak memerlukan pembuktian rumit seperti pada rumah susun yang telah dihuni dengan status kepemilikan yang berbeda-beda. Dalam beberapa kasus, dapat saja developer selaku debitor belum memiliki kreditor yang merupakan penghuni sarusun karena belum dilakukan pemasaran dan pembangunan rumah susun sehingga kreditor dapat saja merupakan lembaga pembiayaan kredit maupun pihak lainnya yang pembuktiannya dapat dilakukan secara sumir atau kasat mata sehingga permohonan mungkin saja dapat dikabulkan. Alasan inilah yang menjadikan aturan terkait pembuktian sederhana dalam permohonan pernyataan PKPU dan pailit terhadap developer rumah susun dituangkan dalam bentuk surat edaran yang kekuatannya mengikatnya hanyalah bentuk ketaatan subjek hukum yang menjadi sasaran SEMA tersebut. Hakim tetap memiliki kebebasan untuk menilai dan memutus perkara berdasarkan fakta-fakta yang dapat dibuktikan dalam persidangan.

SEMA, meskipun hanya bersifat pedoman, tetap harus dihormati oleh para hakim sebagai produk hukum yang lahir dari Mahkamah Agung. Akan tetapi, apabila seorang hakim dalam membuat pertimbangan hukum mengesampingkan SEMA, maka sebenarnya tidak ada sanksi yang berlaku secara langsung, apalagi dengan suatu keadaan di mana Majelis Hakim itu sendiri lebih tinggi kedudukannya dan lebih menguasai persoalan dalam perkara yang ditangani daripada pembuat kebijakan regulatif semacam SEMA yang sejatinya hanya merupakan representasi pengawasan kelembagaan Mahkamah Agung. Oleh sebab itu, SEMA tidak boleh mengikat secara serta merta terhadap hakim pemeriksa perkara. Satu-satunya hal yang boleh mengintervensi hakim adalah

peraturan perundang-undangan yang bersifat mengikat dan terlepas dari sifat kepentingan internal kelembagaan semata.¹²

Hal ini didasarkan pada prinsip independensi hakim yang harus dihormati oleh semua pihak, termasuk Mahkamah Agung. Hakim harus bebas dari pengaruh sejawatnya maupun kekuasaan lain dalam menjalankan tugasnya. Bahkan dalam kapasitas pengawasannya, Mahkamah Agung tidak dapat mengintervensi perkara yang ditangani hakim, sehingga segala bentuk putusan adalah tanggung jawab penuh hakim yang bersangkutan. Namun, jika terdapat indikasi pelanggaran etika, hakim yang bersangkutan akan diperiksa terkait dengan indikasi pelanggaran tersebut.

Apabila Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya mengesampingkan SEMA, maka putusan tidak batal demi hukum, tetapi hanya “dapat dibatalkan” jika:

1. Dalam hal diajukan suatu upaya hukum, Majelis Hakim pada tingkat pengadilan yang lebih tinggi memiliki pendapat yang selaras dengan apa yang diatur SEMA terkait dan oleh sebab itu permohonan pada putusan tingkat pertama seharusnya tidak dikabulkan; atau
2. SEMA tersebut memang terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berkedudukan lebih tinggi dan mengikat langsung.

Artinya, SEMA sebagai alat pengawasan Mahkamah Agung tidak dapat dijadikan satu-satunya dasar hukum bagi hakim dalam pertimbangannya, sehingga harus dilengkapi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, seperti undang-undang atau peraturan pemerintah, yang berkekuatan hukum mengikat secara langsung.

Kepastian Hukum atas Kedudukan Developer Rumah Susun selaku Debitor dalam Permohonan Pailit dan/atau PKPU dalam Kaitannya dengan Syarat Pembuktian Sederhana Pasca Diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bukan hanya tidak berkekuatan hukum untuk mengubah undang-undang, melainkan juga hanya berfungsi sebagai pedoman untuk mengisi kekosongan hukum yang belum diatur dalam UU KPKPU. Mengingat bahwa suatu undang-undang hanya dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh peraturan perundang-undangan yang tingkatannya setara atau lebih tinggi, pedoman yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak boleh bertentangan dengan dan tidak dapat mengubah ketentuan dalam UU KPKPU yang memiliki kedudukan lebih tinggi dalam hirarki peraturan perundang-undangan.

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 memberikan arahan kepada Kamar Perdata Khusus perihal pembuktian sederhana, yaitu bahwa permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. SEMA ini dimaksudkan untuk mengisi kekosongan hukum terkait pengaturan syarat pembuktian sederhana dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU dalam permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU yang diajukan terhadap developer rumah susun.

¹²M. Afif Gusti Fatah, *Op.Cit.*, hlm. 136.

Ketentuan mengenai pembuktian sederhana dalam memutuskan permohonan pernyataan pailit mengalami perkembangan dari yang sebagaimana semula diatur dalam *Faillissements-verordening Staatsblad* dan UU KPKPU terdahulu, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998. Dalam kedua pengaturan ini, pembuktian sederhana dilakukan apabila terdapat peristiwa-peristiwa atau keadaan-keadaan yang menunjukkan debitor dalam keadaan telah menghentikan pembayaran utang-utangnya serta apabila permohonan pailit diajukan oleh kreditor maka kreditor tersebut harus memiliki hak tagih atas utang debitor. Dalam perkembangannya, sehubungan dengan pembuktian debitor dalam keadaan berhenti membayar yang harus dibuktikan secara sederhana adalah agar pengadilan dalam memeriksa permohonan pernyataan pailit tidak perlu terikat dengan sistem pembuktian maupun alat-alat bukti yang ditentukan dalam hukum acara perdata.¹³

UU KPKPU tidak mengatur ketentuan yang melarang developer rumah susun sebagai debitor untuk diajukan dan mengajukan permohonan pernyataan pailit dan PKPU ke Pengadilan Niaga. Oleh sebab itu, dalam hal timbul persoalan utang antara Developer selaku debitor dengan para kreditornya, Developer tetap dapat diajukan permohonan pernyataan pailit maupun PKPU di Pengadilan Niaga yang berwenang, yaitu pengadilan yang wilayah hukumnya mencakup daerah tempat kedudukan hukum debitor (Developer) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UU KPKPU. Developer rumah susun yang diajukan permohonan pernyataan pailit maupun PKPU dapat melakukan bantahan yang harus disertai bukti bahwa:

1. Telah hapusnya utang tersebut atau telah diperbaharui menjadi utang baru.
2. Kreditor tidak memiliki hak mengajukan permohonan pailit atau PKPU.
3. Utang belum jatuh waktu karena adanya penjadwalan utang.
4. Masih ada sengketa terkait adanya utang.
5. Debitor tidak memiliki kreditor lain selain kreditor yang mengajukan permohonan pailit/PKPU.

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 hanya memberikan pedoman atau arahan bagi hakim dalam memeriksa perkara untuk menyatakan bahwa pembuktian dalam permohonan pailit maupun PKPU yang diajukan tidak sederhana dan oleh sebab itu permohonan tidak dapat dikabulkan. SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak dapat mewajibkan hakim untuk tunduk dan secara serta merta menyatakan permohonan pailit dan PKPU terhadap developer rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. Atas permohonan yang diajukan ke Pengadilan Niaga, Majelis Hakim akan tetap terlebih dahulu memeriksa syarat formal dan material yang didukung dengan fakta yang dibuktikan dalam persidangan untuk kemudian mempertimbangkan apakah permohonan yang diajukan ditolak atau dikabulkan.

Kondisi ini dapat dijumpai dalam kasus PKPU terhadap PT SGP yang diajukan diajukan oleh Sky House JO ("SHJO") sebagai Kreditor dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 24 April 2024. SHJO selaku kreditor mengajukan permohonan PKPU terhadap PT SGP yang merupakan developer Apartemen SKY House BSD+ ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. SHJO memperkirakan bahwa PT SGP tidak dapat melanjutkan pembayar utangnya yang sudah jatuh tempo

¹³Cinthya Callista Simo Wibowo dan R. Geandho Kautsar Kusumo, "Akibat Hukum Permohonan Pernyataan Pailit karena Pembuktian Tidak Sederhana: Studi Putusan Nomor 19/Pdt.Sus-Pailit/2023/PN.Jkt.Pst.", *Journal of Comprehensive Science*, Vol. 3, No. 5, 2024, hlm. 6.

dan dapat ditagih, dan oleh karenanya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan PT SGP dalam keadaan PKPU.

SHJO dan PT SGP menguatkan dalilnya dengan mengajukan alat bukti surat masing-masing yang terdiri dokumen perusahaan, beberapa perjanjian kontrak termasuk perjanjian tambahan dan perubahan, beserta alat bukti saksi yang dihadirkan di persidangan yang secara singkat dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara SHJO dan PT SGP merupakan kontrak pembangunan proyek Apartemen Sky House BSD+ yang dalam hal ini SHJO merupakan perusahaan kontraktor dan PT SGP merupakan developer yang memiliki kreditor lain yaitu PT Asiaalum Trading Indonesia.
2. Klaim utang yang telah jatuh tempo dan tidak dibayar yang diajukan oleh SHJO adalah sebesar Rp86.860.575.453,-. Akan tetapi, PT SGP membantah perihal adanya utang tersebut dan menyatakan bahwa justru SHJO yang mempunyai utang sebesar Rp20.455.163.053,- kepada PT SGP sehingga atas dasar *exception non adimpleti contractus* pembuktian menjadi tidak sederhana. Bahkan, PT SGP membantah adanya utang kepada kreditor lain yang didalilkan SHJO, yaitu PT Asiaalum Trading Indonesia.
3. PT SGP mengajukan alat bukti surat berupa akta pendirian perusahaan yang menyatakan bahwa PT SGP berusaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang meliputi apartemen yang diperkuat dengan bukti izin berusaha berupa Nomor Induk Berusaha (NIB) dan Sertifikat Standar dengan Nomor Klasifikasi Baku Lapangan Usaha (KBLI) No. 68111 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Lingkungan, dan Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi.
4. Saksi-saksi dalam keterangannya berpendapat:
 - a. bahwa hubungan hukum SHJO dan PT SGP adalah kontrak pembangunan Apartemen Sky House BSD+ yang saat ini sudah jadi dan sudah ada penghuninya;
 - b. bahwa masih ada perbedaan pendapat mengenai adanya utang yang dipersoalkan.

Majelis Hakim kemudian tidak serta merta memutus perkara dengan mendasarkan pada kedudukan PT SGP sebagai developer rumah susun. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa berdasarkan kedudukan PT SGP selaku developer dan unit-unit apartemen sudah berpenghuni, maka menurut Majelis Hakim permohonan *a quo* tidak memenuhi syarat formal pengajuan PT SGP dalam perkara PKPU *a quo*. Oleh sebab itu, tanpa perlu memeriksa syarat material terlebih dahulu, Majelis Hakim memutuskan untuk menolak permohonan pernyataan PKPU terhadap PT SGP.

Kasus ini menjadi bukti bahwa pembuktian yang diajukan oleh para pihak akan dinilai dan dijadikan dasar oleh Majelis Hakim dalam menentukan kebenaran. Pembuktian yang diajukan haruslah relevan menunjukkan fakta-fakta dalam perkara dan tetap harus dapat dibuktikan secara sederhana. Pada dasarnya, Majelis Hakim dalam memeriksa perkara dapat melakukan penilaian yang didasarkan pada *freedom of judge*. Jika gedung telah selesai dibangun, telah dilakukan pembelian dan/atau serah terima unit, serta ditempati oleh pembeli sarusun, maka dalam hal Developer diputus pailit oleh Pengadilan Niaga, sita umum akan berlaku terhadap gedung apartemen/rumah susun

sebagai objek perkara. Hal ini tentu saja memerlukan proses yang sangat rumit dan merugikan penghuni rumah susun.

Apabila developer dinyatakan pailit ketika AJB belum dilakukan, maka aset pembeli akan turut disita dan dilelang. Bahkan, pembeli sarusun tidak serta merta mendapatkan bagian hasil dari lelang karena tidak ada jaminan bahwa hasil lelang akan cukup untuk melunasi seluruh tagihan utang Developer, terlebih lagi mengingat kedudukan pembeli yang merupakan kreditor konkuren. Pembeli akan mendapatkan pelunasan dari aset debitor pailit atas piutangnya paling akhir¹⁴ setelah debitor pailit melunasi utang kepada kreditor preferen dan kreditor separatis. Selain itu, dengan belum diterbitkannya AJB, hak kepemilikan atas sarusun belum beralih kepada pembeli dan oleh sebab itu tanah akan dilelang dan hasilnya dibagikan kepada kreditor separatis sebagai pemegang jaminan kebendaan.

Pembelian sarusun seringkali dilakukan melalui pemesanan terlebih dahulu dengan menggunakan PPJB sebagai bentuk pengikatan sementara, di mana pembeli akan memberikan uang muka (*down payment*) atau bahkan melakukan pelunasan penuh. Objek yang diperjualbelikan dalam PPJB adalah hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS) yang mencakup bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta fasilitas lainnya di lingkungan rumah susun. Namun, meskipun uang muka atau pelunasan telah dibayarkan, hak milik atas sarusun secara hukum belum berpindah dari developer kepada pembeli karena AJB belum diterbitkan dan penyerahan (*levering*) belum dilakukan.¹⁵

PPJB antara developer dan pembeli sarusun, meskipun mengikat secara hukum sebagai perjanjian jual beli, tetapi tidak secara langsung mengalihkan hak milik atas sarusun. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual (dalam hal ini sarusun) tidak berpindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata. Dengan kata lain, tanpa adanya penyerahan fisik, perpindahan hak milik tidak terjadi.

Rumah susun merupakan barang (benda) tidak bergerak yang kepemilikannya dibuktikan dengan SHMSRS, sehingga AJB harus dilakukan di hadapan PPAT. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa proses jual beli sarusun harus dilakukan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT untuk kemudian dilakukan penyerahan (*levering*) sarusun dari Developer kepada pembeli dan atas *levering* tersebut harus didaftarkan peralihan haknya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilakukan balik nama. Akan tetapi, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) yang belum pecah dari sertifikat induknya juga turut menjadi masalah tersendiri yang menjadi faktor penghambat dilaksanakannya AJB.

Lamanya jangka waktu antara PPJB dan AJB dalam proses jual beli sarusun juga memberikan celah bagi pembeli untuk mengalihkan sarusun kepada pihak ketiga dengan hanya berdasarkan PPJB. Terkait hal ini, terdapat pula SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa apartemen (rumah

¹⁴Siti Mahmudah dan Moh. Asadullah Hasan Al Asy'arie, "Consumer Protection Arrangements for Flat Houses in The Bankruptcy Regulation Regime in Indonesia", *Russian Law Journal*, Vol. 11, No. 6, 2023, hlm. 296.

¹⁵Hanafi, Eriyantouw Wahid, dan Gunawan Djajaputra, "Legal Protection on Apartment Units' Customers with PPJB when The Developer sis Failed", *Indonesian Journal of Multidisciplinary Science*, Vol. 1, No. 6, 2022, hlm. 567

susun) yang telah dibayar dengan lunas oleh pembeli dan objeknya telah dikuasai dengan itikad baik secara hukum SHMSRS telah beralih meskipun sertifikat belum pecah dan oleh sebab itu dimungkinkan dilakukan peralihan kepada pihak ketiga. Namun, ketentuan ini tidak berlaku untuk PPJB yang dilakukan dengan sistem angsuran, PPJB lunas yang pembangunan rumah susunnya belum rampung, dan PPJB yang dilakukan dengan penguasaan rumah susun tidak dengan itikad baik.

Beberapa kondisi di atas memperlihatkan bahwa hubungan hukum yang ada pada rumah susun sebagai objek kepailitan memerlukan pembuktian yang kompleks, yang meliputi pembuktian berkenaan dengan status kepemilikan tiap-tiap sarusun, bukti keabsahan kepemilikan sarusun (mulai dari PPJB, AJB, hingga SHMSRS), maupun keabsahan proses peralihan hak baik dari developer kepada pembeli maupun dari pembeli kepada pihak ketiga. Terlebih lagi, pengaturan mengenai SHMSRS dan pihak ketiga dalam transaksi sarusun juga diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang juga memberikan kebebasan kepada hakim untuk menilai dan memutus berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan.

Proses pemberesan ini menjadi masalah tersendiri karena diperlukan pemisahan antara sarusun yang sudah dibeli dan yang belum, yang memerlukan pembuktian rumit mengingat status kepemilikan sarusun pada tiap unit berbeda-beda. Klaim lunasnya pembelian sarusun oleh pembeli perlu dibuktikan pembayarannya, tanggal serah terima, serta hal-hal lain yang berkenaan dengan keabsahan perikatan tersebut. Kondisi demikian menjelaskan mengapa hakim dalam beberapa putusan tidak mengabulkan permohonan pernyataan PKPU maupun pailit atas dasar tidak terpenuhinya syarat pembuktian sederhana berkenaan dengan keadaan rumah susun yang telah dihuni dan oleh sebab itu memiliki status kepemilikan yang berbeda-beda untuk setiap sarusunnya.

Namun, apabila gedung apartemen/rumah susun belum selesai dibangun, belum dipasarkan dan/atau belum memiliki pembeli dan oleh sebab itu pembuktian terhadap utang yang diajukan oleh salah satu kreditornya dapat dibuktikan secara sumir, maka Majelis Hakim mungkin saja mengabulkan permohonan yang diajukan dan developer tersebut dinyatakan pailit. Pembuktian secara sumir dapat terjadi karena beberapa keadaan, contohnya baik debitor dan seluruh kreditor sama-sama mengakui keberadaan utang dan sepakat untuk menyelesaikannya melalui lembaga kepailitan walaupun debitor tersebut merupakan developer rumah susun yang permohonan atas kepailitannya menurut SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana sebagaimana diatur Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. Kebebasan Majelis Hakim dalam melakukan penilaian terhadap perkara ini merupakan bagian dari kewenangan *freedom of judge*.

Permohonan pernyataan PKPU dalam kasus PKPU PT SGP yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim membuktikan bahwa permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap developer rumah susun tetap dapat diajukan ke Pengadilan Niaga untuk kemudian diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim yang bersangkutan dengan mempertimbangkan fakta-fakta serta pembuktian dalam persidangan. Selain karena kedudukannya sebagai developer rumah susun, dalam kasus PT SGP juga terdapat fakta bahwa beberapa unit apartemen sudah dihuni sehingga dengan demikian status kepemilikan tiap-tiap sarusun sudah berbeda. Selain itu, antara PT SGP dan SHJO juga masih terdapat perbedaan pendapat terkait eksistensi utang, persoalan yang mana merupakan hal yang tidak boleh ada dalam proses penyelesaian utang piutang melalui lembaga kepailitan.

Pembuktian atas kedudukan seorang debitor sebagai developer rumah susun yang menurut SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak memenuhi pembuktian sederhana dapat dilakukan dengan melampirkan bukti-bukti berkenaan dengan identitas perusahaan, yang meliputi:

1. Akta Pendirian Perusahaan (dalam hal perusahaan merupakan perusahaan penanaman modal asing, debitor dapat membuktikannya melalui akta yang mencantumkan nomor KBLI);
2. Nomor Induk Berusaha (NIB);
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) / Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
4. Izin Lingkungan; dan
5. Dokumen-dokumen lain yang dianggap perlu.

PENUTUP

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 tidak bertentangan dengan UU KPKPU karena ditujukan untuk mengisi kekosongan hukum terkait batasan pembuktian sederhana dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU khususnya menyangkut developer rumah susun selaku debitor dan rumah susun sebagai objek kepailitan. Dengan kedudukannya yang berada di bawah undang-undang dan sifatnya sebagai pedoman, SEMA dapat dikesampingkan oleh hakim tanpa pengenaan sanksi dalam memutus perkara. Namun demikian, SEMA Nomor 3 Tahun 2023 memperkuat status debitor yang merupakan developer rumah susun sebagai salah satu pokok pertimbangan hakim dalam menentukan pemenuhan syarat pembuktian sederhana, mengingat keberadaan utang serta klasifikasi dan jumlah kreditor yang dimiliki sangat tergantung pada kondisi masing-masing developer dan kondisi rumah susun yang menjadi objek kepailitannya. Meskipun SEMA Nomor 3 Tahun 2023 cenderung memberikan tendensi bagi hakim untuk menolak permohonan yang diajukan pemohon PKPU/pailit, permohonan akan tetap diperiksa untuk kemudian Majelis Hakim dapat menilai dan memutuskan terkait dikabulkan atau ditolaknya permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU berdasarkan fakta-fakta di persidangan. Bilamana keberadaan para kreditor serta utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut, maka developer dapat saja dinyatakan berada dalam status PKPU atau pailit.

Interpretasi pembuktian sederhana yang berisiko timbul dalam praktik penanganan perkara kepailitan terhadap developer rumah susun dapat dihindari dengan cara melakukan rekonstruksi hukum dalam penjelasan ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU terkait pembuktian sederhana. Penerbitan SEMA juga sebaiknya turut menyertakan penjelasan mengenai alasan penetapan ketentuan yang diatur di dalamnya agar masyarakat di luar lembaga peradilan (dalam hal ini khususnya developer rumah susun selaku debitor dan para kreditornya) memahami latar belakang ditetapkannya suatu ketentuan oleh SEMA dan dengan demikian dapat menentukan langkah penyelesaian persoalan utang piutang yang paling efektif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Acara Pengadilan Niaga: Practical Guide to The Commercial Court*, Sinar Grafika, Jakarta: 2018.
- M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta: 2008.
- Sutan Remi Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)*, Kencana, Jakarta: 2016.
- Yenny Febriyanti, *Hukum Apartemen dan Kondominium*, CV Green Publisher, Cirebon: 2023.

Jurnal

- Cinthy Callista Simo Wibowo dan R. Geandho Kautsar Kusumo, "Akibat Hukum Permohonan Pernyataan Pailit karena Pembuktian Tidak Sederhana: Studi Putusan Nomor 19/Pdt.Sus-Pailit/2023/PN.Jkt.Pst.", *Journal of Comprehensive Science*, Vol. 3, No. 5, 2024.
- Daniel Mulia Djati, Dwi Jatmiko Cahyono, H. Dedi Candra Wijaya, "Penafsiran Asas Kepastian Hukum dan Kekosongan Hukum dalam Keputusan Mahkamah Konstitusi terhadap Undang-Undang Nomor 11 tentang Cipta Kerja (Kajian Keputusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020)", *Jurnal Ikamukum*, Vol. 2, No. 1, 2022.
- Fernando Situmorang, Ramlani Lina Sinaulan, dan Mohamad Ismed, "Kajian Hukum tentang Kedudukan SEMA Nomor 1 Tahun 2022 atas Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004", *Jurnal Studi Interdisipliner Perspektif*, Vol. 22, No. 2, 2023.
- Girianto Edy Purnomo dan Anang Dony Irawan, "Kedudukan Hukum Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2023 terhadap Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutus Perkara", *Media of Law and Sharia*, Vol. 5, No. 3, 2024.
- Hanafi, Eriyantouw Wahid, dan Gunawan Djajaputra, "Legal Protection on Apartment Units' Customers with PPJB when The Developer is Failed", *Indonesian Journal of Multidisciplinary Science*, Vol. 1, No. 6, 2022.
- Hasdi Hariyadi, "Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas", *SIGn Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020.
- Imanuel Rahmani, "Perlindungan Hukum kepada Pembeli dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun", *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 1, No. 1, 2018.
- M. Afif Gusti Fatah, "Kedudukan SEMA sebagai Dasar Pertimbangan Hukum Hakim", *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2024.
- Siti Mahmudah dan Moh. Asadullah Hasan Al Asy'arie, "Consumer Protection Arrangements for Flat Houses in The Bankruptcy Regulation Regime in Indonesia", *Russian Law Journal*, Vol. 11, No. 6, 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Sumber lain

Muhammad Yasin, Peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan, <https://www.hukumonline.com/berita/a/peradilan-yang-sederhana--cepat--dan-biaya-ringan-lt5a7682eb7e074/>.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/Pdt.Sus-Pailit/2023 jo. Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 320/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2022 jo. Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.