LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria
Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804
Volume 05, Nomor 01, Oktober 2025
Artikel diterbitkan: Oktober 2025 DOI: https://doi.org/10.24198/litra.v5i1.2404

Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan Rumah Susun "The Oasis": Analisis Regulasi Dicabutnya Penetapan Kepailitan

Simple Evidence In The Bankruptcy Of The Apartment 'The Oasis': Analysis Of The Regulation On The Removal Of The Bankruptcy Decision

Agung Rachmat Hidayat[a], Yani Pujiwati[b]
[a,b] Magister Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, Jl. Banda No. 42 Kota Bandung, Indonesia, 40115
e-mail: agung24007@mail.unpad.ac.id

ABSTRAK

Permasalahan dalam penelitian ini adalah penerapan pembuktian sederhana yang mengakibatkan pencabutan penetapan pailit terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses dalam Putusan No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, serta dampaknya terhadap hak kepemilikan satuan rumah susun oleh kreditor konkuren. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dari pencabutan kepailitan oleh hakim pengawas setelah masuknya investor baru. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif melalui studi kepustakaan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pencabutan pailit memberikan peluang penyelamatan hak kreditor konkuren, namun tetap menyisakan risiko pengelolaan yang merugikan di masa depan. Diperlukan penguatan sistem pembuktian dan perlindungan hukum bagi kreditor agar tidak dirugikan dalam proses hukum kepailitan yang menggunakan asas pembuktian sederhana.

Kata kunci: hakim pengawas; kepailitan; kreditor; pembuktian sederhana; rumah susun

ABSTRACT

The issue addressed in this study concerns the application of summary evidence that led to the bankruptcy ruling against PT Nusantara Prospekindo Sukses under Decision No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, and its impact on the ownership rights of strata title units held by concurrent creditors. This study aims to analyze the legal implications of the revocation of bankruptcy status by the supervising judge following the entry of a new investor. The method used is normative juridical, employing a literature-based approach focused on statutory regulations and court rulings. The findings reveal that the revocation of bankruptcy provides an opportunity to preserve the rights of concurrent creditors, although it still poses future risks related to potential mismanagement. Strengthening evidentiary standards and enhancing legal protection mechanisms are essential to prevent losses among creditors in bankruptcy proceedings governed by the principle of summary evidence.

Keywords*: bankruptcy; concurrent creditors; housing units; summary evidence; supervising judge*

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara hukum. Artinya, tidak ada satu pun yang berada di atas hukum, dan hukumlah yang berkuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, hukum harus menjadi panglima dalam menjalankan proses ketatanegaraan.[1] Jalannya pemerintahan tidak boleh didasarkan pada kehendak kepala negara semata. Seluruh lembaga negara dan pemerintahan dalam bertindak harus berdasarkan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Kekuasaan harus bersumber dari dan tunduk pada kedaulatan hukum (supremasi hukum), dengan tujuan mewujudkan ketertiban dan keadilan hukum dalam masyarakat.[2]

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah suatu sistem norma. Norma merupakan pernyataan yang menekankan aspek *"seharusnya"* (*das sollen*), yakni mengenai apa yang semestinya dilakukan.[3] Norma-norma ini merupakan hasil aksi deliberatif manusia dan menjadi pedoman umum bagi individu dalam bertingkah laku, baik secara pribadi dengan individu lain maupun dalam kehidupan bermasyarakat. Norma tersebut berfungsi sebagai penghalang tindakan sewenang-wenang dan menjamin tegaknya hukum dalam kehidupan sosial masyarakat.[4]

Perselisihan hukum dapat terjadi setiap saat dan di mana saja, termasuk dalam perkara hak atas tanah, baik yang sempit maupun yang luas, yang merupakan bagian dari hak kebendaan tidak bergerak.[5] Untuk mendapatkan keabsahan atas suatu bidang tanah, masyarakat wajib mengikuti prosedur dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hal-hal yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia telah dituangkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuannya adalah untuk menciptakan kepastian hukum. Dalam Pasal 19 UUPA ditegaskan bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Dengan demikian, masyarakat dijamin dapat memperoleh keabsahan sertifikat hak atas tanah.anah, yang secara fungsional memiliki nilai sosial dan ekonomi, merupakan aset yang sangat berharga bagi masyarakat. Oleh karena itu, hak kepemilikan atas tanah harus mendapatkan perlindungan hukum guna memberikan rasa aman dan kenyamanan, serta agar penggunaan tanah dapat diwujudkan sesuai tujuan dan kebutuhan pemiliknya.[6]

Ketentuan lanjutan dari Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18

---

[1] Aturkian, Laia. 2022. "Hukum Sebagai Panglima dalam Dunia Mitos dan Politik sebagai Raja pada Realitasnya." *Civic Society Research and Education* 3 (2): 4.
[2] Azhary. 2003. *Negara Hukum Indonesia: Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-Unsurnya*. Jakarta: UI-Press, hlm. 30.
[3] Darmini Roza, dan Gokma Toni Parlindungan S. 2021. "Teori Positivisme Hans Kelsen Mempengaruhi Perkembangan Hukum di Indonesia." *Lex Jurnalica* 18 (1): 21.
[4] Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 158.
[5] Kandelif, Kheista, et al. 2024. "Implementasi Hukum Benda (Zaak) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia." *Jurnal Kewarganegaraan* 8 (1): 882.
[6] Tiara Dwi Rahayu, et al. 2023. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah." *Jurnal LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria* 2 (2): 252.

Tahun 2021), diatur mengenai pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah dalam rangka pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah, baik secara vertikal maupun horizontal. Termasuk pula pemberian surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang sudah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sementara itu, Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar. Hal ini juga bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan hak kepemilikannya dan memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum atas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat. Dapat dibayangkan betapa rumitnya persoalan yang muncul jika tanah tidak terdaftar secara baik dan teliti, karena hal tersebut dapat memicu berbagai bentuk persengketaan mengenai identitas dan status hukum tanah.[7] Kebutuhan untuk menetap di suatu tempat dan lingkungan pilihan merupakan peran strategis dalam pembentukan karakter masyarakat, sekaligus sebagai faktor penting dalam mewujudkan manusia Indonesia yang seutuhnya, berkualitas, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab menjamin pemenuhan kebutuhan hak atas tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Salah satu upaya pemenuhannya adalah melalui pembangunan rumah susun, mengingat keterbatasan lahan di perkotaan.[8]

Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang jumlahnya terbatas, khususnya untuk pembangunan perumahan dan permukiman, serta untuk mengefektifkan penggunaan tanah di daerah padat penduduk, maka perlu dilakukan pengaturan, penataan, dan penggunaan tanah secara efektif. Jika dikaitkan dengan hak asasi manusia, tempat tinggal (perumahan dan permukiman) merupakan hak setiap warga negara sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kebutuhan dasar ini wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan, dan dimajukan oleh pemerintah.[9]

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, diharapkan dapat meminimalisir kesenjangan sosial yang terjadi di masyarakat dengan menciptakan peluang bagi masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Namun, dalam praktiknya, tidak semua rumah susun yang telah dibeli masyarakat bebas dari permasalahan, baik dari segi kepemilikan maupun bangunan rumah susun itu sendiri. Banyak proyek rumah susun yang pembangunannya terhenti dan tidak dapat diselesaikan oleh pengembang atau developer.

---

[7] Fuady, Munir. 2023. *Teori-Teori dalam Hukum Agraria*. Depok: Rajawali Pers, hlm. 131.
[8] Pujiwati, Yani, et al. 2024. *Mengenal Pembangunan Rumah Susun Melalui Skema Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG)*. Bandung: Logoz Publishing, hlm. 5.
[9] *Ibid*., hlm.10.

Tak jarang rumah susun yang telah dibeli oleh masyarakat mengalami kendala pembangunan hingga tidak selesai, sehingga masyarakat yang telah membelinya tidak dapat menempati unit tersebut. Hal ini menjadi permasalahan serius, karena selain kehilangan hak untuk menempati rumah susun yang telah dibeli, masyarakat juga berpotensi kehilangan dana yang telah dikeluarkan karena perusahaan developer mengalami pailit.

Kepailitan merupakan salah satu instrumen dalam sistem hukum ekonomi modern, berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian utang-piutang ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Institusi kepailitan tidak hanya melindungi hak-hak kreditur untuk memperoleh pelunasan utang, tetapi juga memberikan perlindungan kepada debitur dari tuntutan yang bersifat persekutif.[10] Dalam konteks ekonomi, kepailitan berperan sebagai *safety valve* untuk mencegah ketidakstabilan sistemik akibat gagal bayar (*default*) yang meluas, serta memastikan distribusi aset debitur secara adil dan teratur di antara para kreditur.[11]

Undang-Undang Kepailitan di suatu negara tidak boleh mengganggu dunia usaha, khususnya, dan perekonomian nasional pada umumnya. Di Indonesia, dasar hukum kepailitan diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yang merupakan penyempurnaan dari UU Nomor 4 Tahun 1998. Regulasi ini mengadopsi prinsip-prinsip hukum kepailitan modern, termasuk mekanisme pembuktian sederhana (*summary evidence*) untuk mempercepat proses pemeriksaan permohonan kepailitan.

Masyarakat yang membeli rumah susun di kemudian hari ternyata dapat terancam kehilangan hak kepemilikannya setelah perusahaan developer mengalami pailit. Hal ini terjadi pada masyarakat yang membeli rumah susun "The Oasis" di Cikarang. Perusahaan developer, yaitu PT Nusantara Prospekindo Sukses yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi, dinyatakan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dalam perkara No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo. Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 26 Januari 2021. Putusan pailit tersebut mengakibatkan masyarakat pembeli rumah susun “The Oasis” terancam kehilangan hak kepemilikan atas hunian mereka. Fakta ini sangat ironis, karena masyarakat yang telah membayar dan berharap memiliki rumah susun justru menghadapi risiko kehilangan hak atas tempat tinggal yang selama ini mereka idam-idamkan. Keadaan ini menuntut perjuangan hukum dari masyarakat untuk mempertahankan hak kepemilikannya.

Tantangan yang dihadapi masyarakat dalam membuktikan hak kepemilikannya adalah minimnya perlindungan hukum dan rendahnya pemahaman terhadap hukum, yang membuat mereka mudah terjebak dalam persoalan kepailitan rumah susun.[12] Terdapat pula risiko penyalahgunaan mekanisme kepailitan oleh developer yang memanfaatkan celah hukum dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004. Akibatnya, muncul inkonsistensi dalam putusan pengadilan, karena sebagian hakim menerapkan pembuktian

[10] Sjahdeini, Sutan Remy. 2016. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 219.
[11] *Ibid*., hlm 204.
[12] Muhamad Rizki Sudrajat, et al. 2023. "Analisis Perlindungan Hukum terhadap Satuan Rumah Susun Terkait Sebagai Hak Kepemilikan." *Karimah Tauhid* 2 (4): 979.

sederhana secara ketat, sementara yang lain masih mempertimbangkan pembelaan debitur.

Pembuktian dalam hal kepailitan merupakan instrumen penting, tetapi memerlukan pengawasan ketat agar tidak disalahgunakan.[13] Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji hak kepemilikan rumah susun oleh masyarakat pembeli rumah susun "The Oasis" serta mengidentifikasi dampak hukum yang timbul apabila ketetapan pailit dicabut oleh Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam putusan perkara Nomor 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo. Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif-analitis. Penelitian yuridis normatif merupakan pendekatan yang menitikberatkan pada analisis terhadap asas dan norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan serta bahan hukum lainnya, yang diperoleh melalui studi kepustakaan.[14] Dalam penelitian ini, Penulis menelaah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan di bidang Pertanahan, Kepailitan, dan Rumah Susun; serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat para sarjana hukum.

Spesifikasi penelitian deskriptif-analitis digunakan untuk menggambarkan secara sistematis dan terperinci peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan sistem dalam praktik di Pengadilan Niaga. Dengan pendekatan ini, Penulis berupaya mengidentifikasi dan menganalisis efektivitas norma dalam *pembuktian sederhana* pada perkara kepailitan, sekaligus mengungkap kelemahan-kelemahan dalam penerapannya di lapangan, khususnya dalam konteks dampak yang dapat terjadi bagi kreditor akibat dicabutnya Ketetapan Pailit oleh Hakim Pengawas.

PEMBAHASAN

Dalam penyelenggaraan rumah susun di Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, mengatur secara menyeluruh mengenai kemanfaatan, fungsi, sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Rumah susun itu sendiri, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Rumah Susun, adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal, serta terdiri atas satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian. Rumah susun dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[15]

---

[13] Mulyadi, Kartini. 2004. *Kepailitan dan Penyelesaian Utang Piutang*. Bandung: Alumni, hlm. 168.
[14] Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 24.
[15] Rubiati, Betty. 2023. "Kepemilikan Rumah Susun Umum yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah." *Acta Diurnal* 6 (2): 208.

Lebih lanjut, ketiga elemen tersebut dijelaskan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian satuan rumah susun, tetapi dimiliki secara bersama dan digunakan untuk kepentingan bersama, seperti ruang pertemuan, taman, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, area bermain, dan tempat parkir, baik yang menyatu maupun tidak dengan struktur bangunan rumah susun.[16] Bagian bersama merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.[17] Bagian bersama ini antara lain mencakup fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi. Sementara itu, yang dimaksud dengan tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri bangunan secara vertikal berupa rumah susun dan telah ditetapkan batasnya dalam persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).[18]

Namun demikian, berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Rumah Susun beserta penjelasannya, terdapat 13 asas penyelenggaraan rumah susun yang satu sama lain memiliki makna untuk kepentingan masyarakat sebagai konsumen, yaitu: asas kesejahteraan; asas keadilan dan pemerataan; asas kenasionalan; asas keterjangkauan dan kemudahan; asas keefisienan dan kemanfaatan; asas kemandirian dan kebersamaan; asas kemitraan; asas keserasian dan keseimbangan; asas keterpaduan; asas kesehatan; asas kelestarian dan berkelanjutan; asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; serta asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan.[19] Dalam Pasal 1 angka 7, 8, 9, dan 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dijelaskan bahwa rumah susun terbagi menjadi empat jenis utama. Masing-masing jenis rumah susun disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi masyarakat, yaitu:[20]

1. Rumah Susun Umum
   Rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak dan terjangkau.
2. Rumah Susun Khusus
   Rumah susun ini disediakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, seperti tempat tinggal bagi korban bencana, masyarakat di wilayah tertentu, atau untuk tujuan strategis pemerintah lainnya.
3. Rumah Susun Negara
   Rumah susun ini merupakan milik negara dan difungsikan sebagai fasilitas tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas bagi pejabat dan/atau pegawai negeri.
4. Rumah Susun Komersial
   Rumah susun ini dibangun dengan tujuan memperoleh keuntungan secara komersial oleh pengembang (developer).

---

[16] *Ibid.*
[17] *Ibid.*
[18] Pujiwati, Yani, et al., *Op. cit.*, hlm. 18–19.
[19] *Ibid*., hlm. 23-25
[20] Ransa, Heni Nikita, dan Siti Malikhatun Badriyah. 2023. "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing di Indonesia." *Notarius* 16 (2): 1085.

Terkait rumah susun komersial, peraturan perundang-undangan mewajibkan pengembang untuk menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Rumah susun umum tersebut dapat berada dalam satu kawasan atau terpisah dari kawasan rumah susun komersial. Kewajiban penyediaan rumah susun umum tersebut harus dibuktikan melalui dokumen rencana teknis dalam pendirian bangunan.[21] Dokumen ini harus menggambarkan struktur perencanaan pembangunan rumah susun komersial beserta rumah susun umum yang menjadi bagian dari kewajiban sosial pengembang.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) memberikan pedoman teknis penting dalam pelaksanaan pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan, salah satunya tertuang dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Kepailitan. PERMA ini memberikan panduan operasional berupa formulir standar permohonan (beserta lampiran dokumen wajib), memperketat jangka waktu pemeriksaan, serta menetapkan syarat minimum dokumen yang harus dilampirkan oleh kreditor. Selain itu, PERMA No. 3 Tahun 2019 tentang Administrasi Peradilan mengatur digitalisasi berkas kepailitan, yang bertujuan mempercepat proses verifikasi dokumen serta memfasilitasi sistem pemberitahuan elektronik kepada debitur.

Kontribusi kedua PERMA tersebut terhadap efisiensi dan standardisasi proses hukum sangat signifikan. Standarisasi ini mengurangi variasi putusan, membatasi ruang diskresi yudisial hakim dalam menerima bukti, serta memperkuat asas kecepatan (*speed is of the essence*) dalam kepailitan. Hakim dapat menolak pembuktian tambahan dari debitur dengan berpedoman pada ketentuan dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 yang membatasi masa sanggah. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), Pengadilan Niaga berwenang memeriksa dan memutus perkara kepailitan, PKPU, serta sengketa Hak Kekayaan Intelektual (HAKI).[22] Beberapa daftar lokasi Pengadilan Niaga di Indonesia beserta yurisdiksinya yaitu:[23]

1. Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
2. Pengadilan Niaga Surabaya, Jawa Timur.
3. Pengadilan Niaga Medan, Sumatera Utara.
4. Pengadilan Niaga Semarang, Jawa Tengah
5. Pengadilan Niaga Makassar, Sulawesi Selatan

Pengadilan Niaga merupakan bagian dari Pengadilan Negeri (PN), namun memiliki kewenangan khusus untuk menangani perkara Kepailitan dan HAKI. Upaya hukum lanjutan dari tingkat pertama diajukan ke Mahkamah Agung melalui proses kasasi. Dalam pelaksanaannya, Pengadilan Niaga memeriksa dan memutus perkara dengan Majelis Hakim yang dibantu oleh panitera pengganti dan juru sita. Secara umum, Undang-Undang Kepailitan didasarkan pada asas-asas fundamental seperti: asas Keseimbangan, Kelangsungan Usaha, Keadilan, dan Integrasi. Asas-asas ini saling berkaitan dalam mewujudkan sistem hukum formal dan materiil yang terpadu dalam kerangka hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

[21] Pujiwati, Yani, et al., *Op. cit.*, hlm. 38–39.
[22] Pasal 3, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
[23] Wijayanta, Tata. 2010. "Urgensi Pembentukan Pengadilan Niaga Baru." *Mimbar Hukum* 22 (2): 342.

Adapun hukum acara perdata yang berlaku dalam pengadilan niaga merujuk pada HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*). Ketentuan Pasal 299 UU Kepailitan dan PKPU menyatakan bahwa terhadap pengajuan permohonan pailit dan proses pemeriksaannya, maka acuan utama adalah HIR.

Pembuktian Sederhana

Prinsip *cessie* dan *parate executie* merupakan dasar filosofis pembuktian sederhana dalam mengatur hak kreditur untuk mengalihkan piutang kepada pihak lain, serta hubungannya dengan pembuktian sederhana, yaitu dokumen *cessie* (akta pengalihan) yang menjadi bukti sederhana yang sah, dan turut meningkatkan likuiditas piutang dalam sistem kepailitan.[24] Dalam kasus kepailitan, Pengadilan Niaga dapat menerima akta *cessie* dari perusahaan pembiayaan sebagai bukti sah tanpa perlu dilakukan verifikasi lebih lanjut.[25] Prinsip *parate executie* (eksekusi langsung) mengatur hak kreditur separatis untuk langsung menyita jaminan, yang berpengaruh terhadap pembuktian, memperpendek rantai pembuktian bagi Kreditur Separatis, Preferen, maupun Konkuren, serta membatasi ruang gugatan debitur atas eksekusi.[26]

Dalam perkara putusan Nomor 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, di mana PT Nusantara Prospekindo Sukses dipailitkan oleh Kreditur Separatis yaitu Perbankan Asing (Qatar National Bank), PT Bank QNB Indonesia, Tbk dan Qatar National Bank (Q.P.S.C) Singapore Branch, menegaskan hak *parate executie* bank atas jaminan fidusia tanpa perlu pembuktian yang panjang. Kedua prinsip ini mengutamakan kepastian dokumen atas pemeriksaan fakta, mereduksi proses litigasi yang berbelit, serta memperkuat posisi kreditur dalam struktur kepailitan.

Pembuktian sederhana (*summary evidence*) bahwa debitur mempunyai lebih dari satu kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih merupakan konsep sentral dalam hukum kepailitan Indonesia yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.[27] Mekanisme ini tidak berdiri sendiri, tetapi berkaitan dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) yang mengatur teknis acara kepailitan serta prinsip *cessie* (pengalihan piutang) dan *parate executie* (eksekusi langsung) sebagai dasar filosofis efisiensi dalam kepailitan. Sementara itu, Pasal 8 UU No. 37/2004 memperkuatnya sebagai dasar hukum pembuktian sederhana, di mana ketentuan inti dalam pasal tersebut menjadi fondasi pembuktian sederhana, dengan menetapkan bahwa permohonan pailit dikabulkan jika terdapat bukti cukup bahwa debitur mempunyai lebih dari satu kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Elemen kuncinya adalah standar bukti cukup (bukan lengkap), fokus pada dokumen formal (akta, perjanjian, faktur), dan tidak mensyaratkan pemeriksaan substantif atas utang. Selain itu, pembatasan dalam Pasal 2 ayat (5) mengedepankan kesederhanaan, di mana Undang-Undang ini membatasi penerapan pembuktian

[24] Dharmawan, Rifky Dwi. 2024. "Implikasi Kedudukan Akta Cessie Terhadap Objek Jaminan yang Telah Melewati Masa Berlaku." *Hukum Bisnis* 8 (2): 1295.
[25] Fedhitama, Muhammad Farhan. 2023. *Disparitas Pengadilan Niaga dalam Memutus Permohonan Pailit dengan Dasar Cessie atas Sebagian Jumlah Piutang*. Tesis, Universitas Islam Indonesia, hlm. 63.
[26] Sularto. 2012. "Perlindungan Hukum Kreditur Separatis dalam Kepailitan." *Mimbar Hukum* 24 (2): 242.
[27] Pasal 2, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

sederhana untuk utang yang tidak diakui debitur, serta utang yang telah dibuktikan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan.

Tantangan implementasi terjadi karena ketidakseimbangan perlindungan hukum terhadap kreditur yang sering kali tidak mampu memenuhi standar pembuktian balik, dan adanya asimetri informasi antara kreditur profesional dan debitur awam menjadi masalah tersendiri dalam pembuktian sederhana di persidangan kepailitan. Ditambah lagi dengan risiko penyalahgunaan oleh kreditur nakal yang memanfaatkan percepatan proses untuk mempailitkan debitur sehat, serta adanya putusan *ex parte* yang mengabaikan hak pembelaan. Selain itu, inkonsistensi yudisial seperti variasi dalam penafsiran "bukti cukup" antar Pengadilan Niaga dan ketidaksinkronan antara Undang-Undang Kepailitan dan KUHPerdata juga menjadi masalah tersendiri dalam regulasi hukum di Indonesia. Pembuktian sederhana juga meliputi definisi pembuktian sederhana (*summary evidence*) dalam hukum acara perdata, di mana syarat penerapan pembuktian sederhana seperti dokumen tagih yang jelas, pengakuan debitur, atau fakta yang tidak disangkal menjadi perbandingan dengan sistem *summary judgment* dalam hukum *common law*.

Dalam kepailitan, advokat memegang peranan yang sangat sentral. Permohonan pernyataan pailit baik yang diajukan oleh debitur maupun kreditur tidak dapat diajukan sendiri oleh pihak bersangkutan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Sehubungan dengan Pasal 7 tersebut pada ayat (2), pembentuk undang-undang dengan tegas meniadakan keharusan menggunakan jasa pengacara, manakala pihak yang memohon pailit adalah Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, dan Menteri Keuangan.[28] Proses kepailitan di Indonesia menerapkan sistem pembuktian sederhana (*summary proof*) yang berbeda dengan pembuktian dalam perkara perdata biasa. Sistem ini diatur dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan). Pembuktian sederhana ini dimaksudkan untuk mempercepat proses pemeriksaan permohonan kepailitan tanpa melalui tahap pembuktian yang rumit.[29]

Dasar hukum pembuktian sederhana terdapat dalam Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan yang menyatakan, "Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan jika terdapat cukup bukti bahwa debitor mempunyai lebih dari satu kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih".[30] Peraturan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 1998 tentang tata cara permohonan kepailitan mempertegas bahwa hakim hanya perlu memeriksa bukti permulaan (*prima facie evidence*). Hal ini berbeda dengan pembuktian dalam hukum perdata biasa yang memerlukan alat bukti lengkap sesuai HIR/RBg.

Mekanisme pembuktian sederhana dalam praktiknya mensyaratkan adanya minimal dua kreditur, utang yang telah jatuh tempo, *default* (wanprestasi) dalam pembayaran, dan bukti permulaan berupa

[28] Pasal 7, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
[29] Prameswari, Alfani Rizky, et al. 2024. "Kualifikasi Pembuktian Sederhana dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun ditinjau dari SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang tentang Kepailitan dan PKPU." *Acta Diurnal* 8 (1): 102.
[30]Pasal 8, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

perjanjian utang, somasi atau teguran, serta bukti penolakan pembayaran.[31] Berdasarkan implikasi yuridisnya, sistem ini memiliki beberapa konsekuensi penting, yakni beban pembuktian yang ringan bagi kreditur, serta proses yang cepat (putusan dalam 60 hari). Namun demikian, risikonya tinggi bagi debitur karena mudah dipailitkan sehingga kesempatan untuk membela diri menjadi terbatas. Problematika yang muncul dalam implementasinya antara lain adalah potensi *abuse of process* oleh kreditur karena minimnya perlindungan bagi debitur yang beritikad baik, sehingga putusan yang bersifat *final and binding* menjadi sulit dibatalkan.

Praktik Pembuktian Sederhana diterapkan dalam Kasus Kepailitan Pada Perkara No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

Dalam putusan ini, subjek perkara adalah pemohon kepailitan yakni Qatar National Bank (QNB) terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses (Debitur) sebagai termohon. Pokok perkara dalam putusan ini adalah bahwa Qatar National Bank selaku pemegang Hak Tanggungan terhadap aset milik PT Nusantara Prospekindo Sukses mengajukan permohonan pailit karena debitur tidak mampu memenuhi kewajiban keuangan kepada pemegang Hak Tanggungan, dan terdapat indikasi insolvensi (ketidakmampuan membayar) berdasarkan laporan keuangan. Oleh karena itu, pembuktian sederhana yang diterapkan dalam hal ini berupa alat bukti yang diajukan Qatar National Bank, yakni laporan keuangan PT Nusantara Prospekindo Sukses sebagai debitur, yang menunjukkan defisit dan ketidakmampuan memenuhi kewajiban.

Perkara kepailitan PT Nusantara Prospekindo Sukses diawali dengan diajukannya permohonan PKPU sementara oleh PT Mitralanggeng Prama Konstruksi (selaku kreditor) terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses (selaku debitur) dengan Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. PT Bank QNB Indonesia, Tbk, dan Qatar National Bank (Q.P.S.C) Singapore Branch merupakan kreditor separatis dalam PKPU tersebut. Namun karena tidak puas dengan hasil keputusan PKPU sementara berupa homologasi (perdamaian), Qatar National Bank sebagai kreditor separatis mengajukan upaya hukum kasasi untuk mempailitkan PT Nusantara Prospekindo Sukses melalui Perkara No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.[32] Adapun Majelis Hakim Mahkamah Agung mengabulkan permohonan tersebut melalui Putusan No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST dengan membatalkan perjanjian perdamaian yang telah disahkan sebelumnya oleh Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Dengan menerapkan pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU No. 37/2004 tentang Kepailitan, laporan keuangan yang menunjukkan ketidakmampuan membayar dijadikan dasar bahwa pembuktian sederhana telah terpenuhi, karena terdapat lebih dari satu kreditor, utang jatuh tempo, dan terjadi wanprestasi (*default*) yang dibuktikan melalui somasi dan laporan keuangan.[33] Ciri khas pembuktian sederhana dalam putusan ini adalah tidak dilakukannya pemeriksaan mendalam atas penyebab

[31] Harding, Haryadi. 2024. "Teori Pembuktian Sederhana dalam Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Piutang." *Pamulang Law Review* 7 (1): 67.
[32] Putusan Perkara No. 1433K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST.
[33] Sjahdeini, S. R. 2019. *Kepailitan Perusahaan Asuransi*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 89.

default, serta tidak dipertimbangkannya itikad baik debitur dalam upaya restrukturisasi, meskipun telah terjadi homologasi pada tingkat pertama dalam proses PKPU.

Kritik terhadap penerapan pembuktian sederhana secara positif adalah efisiensi proses yang sesuai dengan tujuan UU Kepailitan, yaitu putusan yang cepat serta perlindungan terhadap kreditor dari moral hazard debitur. Namun secara negatif, terdapat minimnya ruang pembelaan bagi debitur. PT Nusantara Prospekindo Sukses mengajukan eksepsi bahwa *default* terjadi karena *force majeure* (krisis keuangan), namun hakim tidak memperdalam pembuktian tersebut pada tingkat kasasi. Kepailitan PT Nusantara Prospekindo Sukses menyebabkan kreditor konkuren terancam kehilangan hak atas kepemilikan satuan rumah susun, yang menunjukkan pentingnya pertimbangan kepentingan publik dalam penerapan pembuktian sederhana.

Putusan ini menunjukkan adanya rigiditas dalam penerapan pembuktian sederhana yang mengabaikan kompleksitas kasus, sehingga perlu adanya penyempurnaan standar pembuktian untuk menyeimbangkan kepentingan semua pihak. Dalam pertimbangannya, hakim pengadilan menerima pembuktian sederhana berupa dokumen sebagai bukti permulaan yang cukup (*prima facie*), yaitu bahwa utang atau kewajiban debitur benar ada (terhadap nasabah dan regulator), dan debitur berada dalam keadaan *default*, sehingga tidak diperlukan pembuktian kompleks seperti saksi atau ahli, karena dokumen dan laporan keuangan dianggap valid (Pasal 8 UU Kepailitan). Amar putusan perkara tersebut mengabulkan permohonan pailit dan menyatakan PT Nusantara Prospekindo Sukses pailit serta menunjuk kurator untuk mengurus aset debitur. Dasar hukum putusan ini mengacu pada Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 UU No. 37/2004 tentang Kepailitan dan PKPU, serta Putusan MA No. 1073 K/Pdt.Sus/2020 sebagai yurisprudensi tentang standar pembuktian sederhana.

Pembuktian sederhana (*simple proof* atau *prima facie evidence*) dalam kepailitan sebagaimana pada putusan Perkara No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst merupakan salah satu metode pembuktian dalam hukum yang bertujuan untuk memudahkan proses peradilan tanpa mengurangi keadilan substantif. Konsep ini sering diterapkan dalam perkara-perkara tertentu, seperti perdata ringan, pidana dengan ancaman hukuman rendah, atau sengketa administratif. Pembuktian sederhana dianggap efektif karena mengurangi beban administrasi pengadilan dan mempercepat penyelesaian perkara.[34] Pembuktian sederhana merujuk pada metode yang tidak memerlukan prosedur rumit seperti pembuktian formil dalam hukum acara perdata atau pidana. Dalam konteks hukum perdata, Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa alat bukti meliputi tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.[35] Namun dalam pembuktian sederhana, hakim dapat memutus berdasarkan dokumen atau bukti awal yang cukup meyakinkan (*prima facie*). Dalam hukum pidana, pembuktian sederhana sering diterapkan dalam perkara tindak pidana ringan

[34] Rahardjo, Satjipto. 2020. *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*. Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 78.
[35] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1866.

(*misdemeanor*), seperti pelanggaran lalu lintas atau kasus-kasus yang tidak memerlukan penyidikan mendalam.[36]

Salah satu keunggulan pembuktian sederhana adalah mempercepat proses peradilan.[37] Dalam sistem hukum yang kompleks, banyak perkara tertunda karena formalitas pembuktian yang berlebihan. Dengan metode ini, hakim dapat mengambil keputusan berdasarkan bukti awal yang jelas, seperti dokumen otentik atau rekaman elektronik.[38] Pengadilan di banyak negara menghadapi permasalahan penumpukan perkara (*case backlog*). Pembuktian sederhana membantu mengurangi beban tersebut dengan memprioritaskan penyelesaian perkara yang tidak memerlukan analisis mendalam.

Masyarakat dengan sumber daya terbatas sering kesulitan memenuhi persyaratan pembuktian formal. Pembuktian sederhana memungkinkan mereka mengajukan gugatan tanpa harus menyiapkan bukti-bukti yang rumit. Meskipun demikian, pembuktian sederhana memiliki beberapa kelemahan, seperti risiko keadilan yang tidak mendalam karena keputusan diambil terlalu cepat dan dapat mengabaikan fakta-fakta tersembunyi, serta potensi penyalahgunaan oleh pihak yang memiliki akses lebih baik terhadap bukti sederhana (seperti dokumen resmi) yang dapat dimanfaatkan secara tidak adil. Ketergantungan pada integritas hakim yang tinggi juga menjadi catatan, karena hakim memiliki kewenangan besar dalam menilai bukti sederhana sehingga risiko subjektivitas meningkat.[39]

Di Indonesia, pembuktian sederhana diatur dalam beberapa peraturan, seperti Hukum Acara Perdata Pasal 164 HIR/283 RBg yang mengizinkan hakim memutus berdasarkan bukti awal yang kuat. Perkara Tindak Pidana Ringan (Tipiring) dalam proses pemeriksaan di pengadilan negeri juga dapat disederhanakan sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 11 Tahun 2021 tentang Peradilan Pidana. Contoh penerapannya adalah dalam sengketa utang-piutang kecil, di mana hakim dapat memutus berdasarkan kuitansi atau perjanjian sederhana tanpa perlu pemeriksaan saksi panjang. Oleh karena itu, pembuktian sederhana merupakan instrumen penting dalam sistem hukum modern karena mempercepat proses peradilan dan meningkatkan akses terhadap keadilan. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada kualitas hakim dan pengaturan hukum yang ketat guna mencegah penyalahgunaan. Diperlukan reformasi prosedural agar pembuktian sederhana dapat berfungsi optimal tanpa mengorbankan keadilan substantif.

Status Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun Atas Pencabutan Kepailitan Pada Perkara No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

Setiap orang yang membeli Satuan Rumah Susun (Sarusun) akan memiliki tanda kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), baik atas sarusun yang berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik, maupun atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), Hak

[36] Muallif, Rizqi, dan Elfrida Ratnawati Gultom. 2023. "Aspek Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Pembangunan Ekonomi Nasional." *Unes Law Review* 5 (4): 1747.
[37] Sari, Eka Putri Amalia, et al. 2023. "Kepastian Hukum Pembuktian Sederhana Utang Debitor dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)." *Mimbar Yustitia* 7 (2): 181.
[38] Kaino, Michihiro. 2023. "Bentham's Universal Jurisprudence and Theory of Legal Transplant." *Revue d'études benthamiennes* 24. Accessed October 30, 2023. https://journals.openedition.org/etudes-benthamiennes/10870.
[39] Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 134.

Pakai atas tanah negara, atau Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. Sertifikat Hak Milik Sarusun diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bagi setiap orang yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Akta jual beli Sarusun dibuat di hadapan PPAT, termasuk dalam hal pengalihan hak. Pengalihan kepemilikan dibuktikan dengan akta PPAT, yang dalam hal ini, SHM Sarusun dapat dialihkan melalui jual beli, pewarisan, atau cara lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Sertifikat Hak Milik Sarusun merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan, terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak atas tanah bersama, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan, serta pertelaan mengenai besarnya hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[40] Sertifikat tersebut menyatukan kepemilikan satuan rumah susun dengan tanah bersama, yang menunjukkan praktik hukum berdasarkan asas perlekatan. Hal ini berarti bahwa kepemilikan dan kepenghunian atas Sarusun juga mencakup kepemilikan atas tanahnya, berbeda dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun, yang memungkinkan kepemilikan bangunan terpisah dari tanahnya, sebagaimana dikenal dalam asas pemisahan horizontal.[41]

Lebih lanjut, untuk membedakan struktur kepemilikan tersebut, diperlukan akta pemisahan rumah susun, yang menjadi kewajiban bagi pelaku pembangunan rumah susun milik (baik umum maupun komersial) untuk memisahkan Sarusun, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Pemisahan ini bertujuan memberikan kejelasan atas batas Sarusun yang dapat digunakan secara terpisah oleh setiap pemilik, termasuk uraian mengenai bagian bersama dan besar bagian yang menjadi hak setiap pemilik.[42]

Ketentuan-ketentuan di atas semestinya diketahui dan dipahami oleh para kreditor, khususnya kreditor konkuren, dalam perkara Putusan Nomor 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo. Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, di mana PT Nusantara Prospekindo Sukses dipailitkan oleh kreditor separatis, yaitu Qatar National Bank. Perusahaan developer tersebut, PT Nusantara Prospekindo Sukses, berkedudukan di Kabupaten Bekasi dan beralamat di Jalan Raya Cikarang–Cibarusah, Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi. Proyek yang dibangunnya adalah Rumah Susun "The Oasis". Dengan adanya putusan pailit tersebut, masyarakat pembeli rumah susun "The Oasis" terancam kehilangan hak kepemilikan atas Sarusun mereka, dan akibatnya kehilangan uang yang telah mereka bayarkan sebagai kreditor konkuren. Hal ini sangat bertentangan dengan harapan masyarakat yang sejak awal menginginkan kepastian untuk memiliki hunian yang telah lama mereka impikan. Fakta ini menjadi sangat ironis, karena di tengah pembangunan rumah susun yang telah dibeli dan dibayar sebagian atau seluruhnya oleh masyarakat kepada developer, justru terjadi kepailitan.

Seiring berjalannya waktu, penyelesaian perkara pailit PT Nusantara Prospekindo Sukses dilakukan dengan hadirnya investor baru, yaitu PT Nusa Mandiri Properti, yang menyatakan akan

[40]Pujiwati, Yani, et al., *Op. cit.*, hlm. 43–44.
[41] *Ibid*., hlm. 44.
[42] *Ibid*., hlm. 44–45.

melakukan akuisisi. Dalam rangka meminimalisir potensi hilangnya hak kepemilikan atas Sarusun bagi para kreditor konkuren, langkah akuisisi ini disambut dengan kepasrahan. Sebab apabila eksekusi terhadap Putusan Kepailitan Nomor 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo. Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dilanjutkan, sangat mungkin para kreditor konkuren tidak akan memperoleh bagian sama sekali dari hasil eksekusi *boedel* pailit PT Nusantara Prospekindo Sukses. Namun demikian, ketidakpastian terhadap hak kepemilikan Sarusun "The Oasis" tetap ada, mengingat belum adanya atau belum terjadinya akta jual beli yang sah antara PT Nusantara Prospekindo Sukses dan para pembeli atau kreditor konkuren.

PT Nusa Mandiri Properti yang berniat mengakuisisi PT Nusantara Prospekindo Sukses telah menawarkan suatu perjanjian penyelesaian kepada para kreditor, baik preferen maupun konkuren, sebagai upaya menuju perdamaian.[43] Perjanjian tersebut baru dapat dilaksanakan setelah adanya keputusan resmi tentang pencabutan status pailit terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa jika harta pailit tidak mencukupi untuk menutupi biaya kepailitan, maka Pengadilan atas usul Hakim Pengawas dan setelah mendengar panitia kreditor sementara (jika ada) serta debitor, dapat mencabut putusan pernyataan pailit.[44] Sementara ayat (2) menegaskan bahwa pencabutan tersebut harus diumumkan dalam sidang terbuka untuk umum.[45]

Pada tanggal 11 Juni 2025, telah diselenggarakan sidang terbuka di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat oleh Hakim Pengawas, yang memutuskan pencabutan status pailit terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses serta mengesahkan perjanjian penyelesaian antara PT Nusa Mandiri Properti dengan para kreditor PT Nusantara Prospekindo Sukses. Opsi ini menjadi satu-satunya peluang yang realistis agar para kreditor konkuren tetap dapat memiliki hak kepemilikan atas Sarusun Komersial "The Oasis" dan menghindari pelelangan aset atau boedel pailit milik PT Nusantara Prospekindo Sukses.

Namun demikian, terdapat konsekuensi berupa kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh para kreditor konkuren sesuai dengan skema dan tenggat waktu dalam perjanjian penyelesaian tersebut. Di sisi lain, risiko manajemen yang tidak akuntabel dari pihak investor yang akan melakukan akuisisi tetap perlu diwaspadai agar tidak menimbulkan kerugian baru bagi para kreditor, khususnya kreditor konkuren, di masa mendatang.

PENUTUP

Kesimpulan

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan hak atas tanah hasil modifikasi dari Hukum Adat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, yang menegaskan bahwa

[43] PT Nusa Mandiri Properti dan Para Kreditor PT Nusantara Prospekindo Sukses. *Perjanjian Penyelesaian terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses (Dalam Pailit)*.
[44] Pasal 18 ayat 1, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
[45] Pasal 18 ayat 2, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

hak tersebut mencakup bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dalam praktiknya, maraknya pembangunan Rumah Susun Komersial di kota-kota besar tidak terlepas dari risiko gagal bangun dan permasalahan hukum, seperti yang terjadi pada PT Nusantara Prospekindo Sukses, pengembang Rumah Susun "The Oasis", yang dipailitkan berdasarkan permohonan Qatar National Bank karena ketidakmampuan membayar utang. Proses kepailitan tersebut dibuktikan melalui mekanisme pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Akibatnya, masyarakat pembeli Sarusun "The Oasis" sebagai kreditor konkuren terancam kehilangan hak kepemilikannya karena satuan rumah susun tersebut menjadi bagian dari boedel pailit. Namun, adanya pencabutan status pailit melalui putusan No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. membuka kembali peluang bagi kreditor konkuren untuk memperoleh kembali hak kepemilikan atas Sarusun yang telah mereka bayarkan, meskipun tetap diperlukan kewaspadaan terhadap risiko kegagalan manajemen oleh investor baru agar tidak mengalami kerugian serupa di kemudian hari.

Saran

Pembuktian sederhana dalam kepailitan memiliki kelebihan dari sisi efisiensi proses, kecepatan penanganan perkara, dan perlindungan terhadap kreditor dari moral hazard debitur. Namun, di sisi lain, kelemahan seperti minimnya ruang pembelaan bagi debitur, tidak dipertimbangkannya alasan *force majeure*, serta potensi kesalahan penilaian akibat laporan keuangan yang tidak diaudit menjadi persoalan yang perlu diperhatikan. Esensi dari pembuktian sederhana yang hanya menilai keberadaan utang dan wanprestasi tanpa analisis yang mendalam dapat menimbulkan ketidakadilan, sebagaimana tergambar dalam perkara No. 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo. No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst yang berujung pada pencabutan pailit terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses. Oleh karena itu, perlu adanya penyempurnaan terhadap standar pembuktian sederhana agar mampu menyeimbangkan kepentingan kreditor, debitur, dan masyarakat secara proporsional. Mekanisme pembuktian sederhana tetap relevan dalam sistem hukum modern, tetapi harus dilengkapi dengan sistem pengawasan dan partisipasi masyarakat hukum, termasuk organisasi kemasyarakatan, dalam bentuk ruang pengaduan yang terbuka agar potensi kerugian publik dalam perkara kepailitan dapat diminimalkan. Selain itu, perlu dilakukan revisi terhadap Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU agar hak-hak semua kreditor, baik separatis, preferen, maupun konkuren, dapat terlindungi secara adil, karena negara wajib hadir untuk melindungi kepentingan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Azhary. 2003. *Negara Hukum Indonesia: Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-Unsurnya*. Jakarta: UI-Press.

Fuady, Munir. 2023. *Teori-Teori dalam Hukum Agraria*. Depok: Rajawali Pers.

Kusumaatmadja, Mochtar, and Arief Sidharta. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: PT Alumni.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Pujiwati, Yani, Betty Rubiati, Manda Machyus, dan Cut Sabina Anasya Z. 2024. *Mengenal Pembangunan Rumah Susun Melalui Skema Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG)*. Bandung: Logoz Publishing.

Rahardjo, Satjipto. 2020. *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Sjahdeini, Sutan Remy. 2016. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Sjahdeini, S. R. 2019. *Kepailitan Perusahaan Asuransi*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Waren, E., dan J. L. Westbrook. 2009. *The Law of Debtors and Creditors*. New York: Aspen Publishers.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 1998 tentang Tata Cara Permohonan Kepailitan.

Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Kepailitan.

Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2019 tentang Administrasi Peradilan.

Jurnal/Artikel

Darmini Roza, dan Gokma Toni Parlindungan S. 2021. "Teori Positivisme Hans Kelsen Mempengaruhi Perkembangan Hukum di Indonesia." *Lex Jurnalica* 18 (1): 21.

Dharmawan, Rifky Dwi. 2024. "Implikasi Kedudukan Akta Cessie Terhadap Objek Jaminan yang Telah Melewati Masa Berlaku." *Hukum Bisnis* 8 (2): 1295.

Fakhrudin, Irawan. 2015. "Aspek Masalah Kepailitan dalam Tataran Teori dan Problematikanya yang Berlaku di Indonesia." *Jurnal Iqtishaduna*.

Harding, Haryadi. 2024. "Teori Pembuktian Sederhana dalam Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Piutang." *Pamulang Law Review* 7 (1): 67.

Kaino, Michihiro. 2023. "Bentham's Universal Jurisprudence and Theory of Legal Transplant." *Revue d'études benthamiennes* 24: Online. https://doi.org/10.4000/etudesbenthamiennes.10870.

Kandelif, Kheista, et al. 2024. "Implementasi Hukum Benda (Zaak) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia." *Jurnal Kewarganegaraan* 8 (1): 882.

Muallif, Rizqi, dan Elfrida Ratnawati Gultom. 2023. "Aspek Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Pembangunan Ekonomi Nasional." *Unes Law Review* 5 (4): 1747.

Muhamad Rizki Sudrajat, et al. 2023. "Analisis Perlindungan Hukum terhadap Satuan Rumah Susun Terkait Sebagai Hak Kepemilikan." *Karimah Tauhid* 2 (4): 979.

Prameswari, Alfani Rizky, et al. 2024. "Kualifikasi Pembuktian Sederhana dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun ditinjau dari SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang tentang Kepailitan dan PKPU." *Acta Diurnal* 8 (1): 102.

Ransa, Heni Nikita, dan Siti Malikhatun Badriyah. 2023. "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing di Indonesia." *Notarius* 16 (2): 1085.

Rubiati, Betty. 2023. "Kepemilikan Rumah Susun Umum yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah." *Acta Diurnal* 6 (2): 208.

Sari, Eka Putri Amalia, et al. 2023. "Kepastian Hukum Pembuktian Sederhana Utang Debitor dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)." *Mimbar Yustitia* 7 (2): 181.

Sularto. 2012. "Perlindungan Hukum Kreditur Separatis dalam Kepailitan." *Mimbar Hukum* 24 (2): 242.

Tiara Dwi Rahayu, et al. 2023. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah." *Jurnal LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria* 2 (2): 252.

Wijayanta, Tata. 2010. "Urgensi Pembentukan Pengadilan Niaga Baru." *Mimbar Hukum* 22 (2): 342.

Sumber Lain

Fedhitama, Muhammad Farhan. 2023. *Disparitas Pengadilan Niaga dalam Memutus Permohonan Pailit dengan Dasar Cessie atas Sebagian Jumlah Piutang*. Tesis, Universitas Islam Indonesia.

Perjanjian Penyelesaian antara Investor PT Nusa Mandiri Properti dengan Para Kreditor PT Nusantara Prospekindo Sukses terhadap PT Nusantara Prospekindo Sukses.

Putusan Perkara Nomor 1433 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 jo Perkara No. 188/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST.