

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur prosedur hukum di Indonesia yang disebut Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Debitur yang masih bersedia untuk membayar tagihan mereka dan memiliki kemampuan keuangan untuk mengatur kembali kewajiban mereka mungkin memenuhi syarat untuk memanfaatkan program PKPU. Kreditur dan debitur diberikan kesempatan untuk mendiskusikan dan mengatur ulang utang mereka dalam rangka menyusun strategi untuk perjanjian penyelesaian utang melalui PKPU.

Kreditur dan debitur di Indonesia dapat memperoleh perlindungan dan kejelasan hukum melalui sistem Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yang dirancang untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan utang. Menjaga stabilitas ekonomi dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat adalah tujuan utama dari peraturan ini.<sup>1</sup> Regulasi kepailitan sangat penting dalam konteks ekonomi global untuk mencegah dampak negatif yang lebih serius terhadap perekonomian, terutama bagi negara berkembang seperti Indonesia.<sup>2</sup> Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)

---

<sup>1</sup> Darwish Anatami, *Pengenalan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan Kepailitan*, (Batam : Deepublish, 2021), hal. 47.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal.48.

merupakan instrumen hukum yang krusial dalam menjaga stabilitas ekonomi dan memberikan jalan keluar bagi perusahaan yang mengalami kesulitan likuiditas.<sup>3</sup> Proses ini penting karena bertujuan untuk memastikan bahwa baik kreditur maupun debitur memiliki jalan keluar yang sah dalam menyelesaikan sengketa utang, yang sekaligus mencegah dampak domino yang merugikan ekonomi nasional. Namun, implementasi aturan Kepailitan dan PKPU di Indonesia sering kali menghadapi kendala terkait ketidaksesuaian regulasi, khususnya antara Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) dan undang-undang yang berlaku.

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menjadi dasar hukum dalam menyelesaikan sengketa utang. Salah satu ketentuan utama dalam undang-undang ini adalah pembuktian sederhana, yang bertujuan untuk mempercepat proses peradilan agar tidak memakan waktu dan biaya yang besar.<sup>4</sup> Namun, penerapan pembuktian sederhana ini kerap menjadi tantangan karena adanya interpretasi yang berbeda antara hakim dan pihak yang terlibat. Hal ini menjadi semakin krusial ketika ketentuan hukum tersebut berhadapan dengan sektor properti yang membutuhkan kejelasan dan kepastian hukum.

SEMA No. 3 Tahun 2023 diterbitkan oleh Mahkamah Agung dengan tujuan memberikan panduan bagi hakim dalam menangani perkara kepailitan, terutama dalam menentukan kriteria pembuktian sederhana. SEMA ini bertujuan untuk memberikan panduan bagi hakim dalam menangani permohonan pailit dan PKPU,

---

<sup>3</sup> Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan : Teori Kepailitan*. (Jakarta : Bumi Aksara, 2018), hal. 276.

<sup>4</sup> Sri Redjeki Slamet dan Fitria Olivia, *Permohonan Kepailitan Atas Developer Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta Yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan Dan Kepastian hukum*, *Lex Jurnalica* , Vol 21, No.1, 2024, hal. 116.

khususnya yang melibatkan pengembang (developer) apartemen. Namun, terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan dalam SEMA No. 3 Tahun 2023 dan prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, khususnya dalam aspek pembuktian sederhana.<sup>5</sup> Pembuktian sederhana, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, seharusnya mempermudah proses peradilan dan mempercepat penyelesaian sengketa.<sup>6</sup>

Namun, kebingungan atas implementasi hukum telah muncul karena adanya perbedaan antara standar yang ditetapkan dalam SEMA No. 3 Tahun 2023 dan undang-undang No. 37 Tahun 2004. Secara spesifik, SEMA No. 3 Tahun 2023 huruf B butir 2 ayat 2 dianggap memberikan interpretasi baru yang justru mempersulit proses pembuktian sederhana yang menyatakan bahwa “Permohonan Pernyataan Pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) Apartemen dan/atau Rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana,” Selain itu, sesuai dengan hukum, perlu juga diberikan contoh yang jelas mengenai apa yang disyaratkan oleh Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan. Pasal ini menyatakan bahwa permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila memenuhi persyaratan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, pembuktian sederhana yang dimaksudkan itu “Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas

---

<sup>5</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu-sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/?page=1>, terakhir di akses pada tanggal 25 April 2023, Pukul 13.00 WIB

<sup>6</sup> Mirza Ajeng Thiasari,. *Reformulasi Pengaturan Pembuktian Sederhana Dalam UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Disertasi doctor Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. 2023, hal. 44.

sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.”<sup>7</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, pembuktian sederhana adalah syarat utama untuk mengajukan permohonan pailit, ini bertujuan untuk mempercepat proses hukum dan mempermudah penyelesaian sengketa kepailitan. Ketidaksiuaian ini menimbulkan berbagai kontroversi dan dampak signifikan terhadap industri properti dan praktik kepailitan di Indonesia. Beberapa ahli hukum berpendapat bahwa SEMA ini mengancam kredibilitas dan kepastian hukum dalam sistem kepailitan nasional, yang seharusnya berfungsi untuk melindungi hak kreditur secara efektif. Perbedaan ini mengakibatkan interpretasi yang beragam di kalangan praktisi hukum dan mempengaruhi proses pengambilan keputusan dalam kasus kepailitan, terutama yang melibatkan pengembang apartemen.<sup>8</sup>

Seiring dengan berkembangnya praktik bisnis dan investasi di sektor properti, terutama di kota-kota besar, tantangan hukum yang dihadapi semakin kompleks. Pengembang apartemen, sebagai pelaku utama dalam industri properti, sering kali menghadapi permasalahan likuiditas yang berujung pada permohonan pailit atau PKPU. Sebagai contoh, pengembang apartemen harus mampu menyelesaikan proyek tepat waktu agar tetap bisa memenuhi kewajiban finansial mereka kepada kreditur dan konsumen. Ketika mereka gagal, sering kali kasus kepailitan menjadi

---

<sup>7</sup> Devi Andani, dan Wiwin Budi Pratiwi, *Prinsip Pembuktian Sederhana dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol 28, No. 3, 2021, hal. 639.

<sup>8</sup> *Ibid.*

opsi terakhir untuk mengatasi krisis finansial.<sup>9</sup> pengembang apartemen menjadi sorotan utama dalam konteks ini karena industri properti sangat rentan terhadap ketidakpastian hukum, yang dapat berdampak langsung pada konsumen dan investasi. sehingga pengembang apartemen menghadapi masalah finansial yang menyebabkan mereka harus mengajukan permohonan pailit atau PKPU.

Ketidakjelasan mengenai penerapan pembuktian sederhana dalam proses ini sering memperlambat proses peradilan, dan pada akhirnya, konsumen yang telah membayar unit apartemen terkena dampaknya. Sehingga Pengembang apartemen sering kali terlibat dalam sengketa kepailitan akibat tidak mampu memenuhi kewajiban finansial kepada kreditur atau konsumen mereka. Jika regulasi yang mengatur proses kepailitan tidak konsisten, hal ini dapat menghambat proses hukum dan menimbulkan ketidakpastian bagi seluruh pihak yang terlibat.<sup>10</sup>

Lebih lanjut, Perbedaan antara SEMA No. 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 memunculkan masalah ketidaksesuaian hukum yang dapat berdampak signifikan terhadap penyelesaian kasus-kasus kepailitan, Berikut beberapa putusan pengadilan atau yurisprudensi yang ditolak disebabkan perkara tidak dapat dibuktikan secara sederhana yang memunculkan masalah Ketidakpastian Hukum dan tidak adanya Keadilan yang dapat berdampak signifikan terhadap penyelesaian kasus-kasus kepailitan :

---

<sup>9</sup> Christiana Derita R, *Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)*, Jurnal Education and Development , Vol 10, No. 3, 2022, hal. 36.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 599.

1. Di Pengadilan Niaga, PT Prima Jaya Informatika menyatakan bahwa utang yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama distribusi produk Telkomsel (kartu perdana dan voucher isi ulang) telah jatuh tempo dan belum dibayar, dan oleh karena itu perusahaan tersebut mengajukan permohonan pailit terhadap Telkomsel. Terkait dengan sengketa kepailitan PT Prima Jaya Informatika, Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan No. 704 K/Pdt.Sus/2012. Dalam kasus ini pertimbangan hukum yang disampaikan oleh Majelis Hakim, terdapat penekanan pada kesalahan penerapan hukum oleh Judex Facti. Ada atau tidaknya utang antara Tergugat dan Penggugat dalam kasus ini sulit untuk dipastikan. Alasannya adalah karena Tergugat telah menyangkal klaim Penggugat bahwa Tergugat berutang kepada Penggugat. Bantahan tersebut membuat majelis hakim menyimpulkan bahwa permohonan pailit yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi persyaratan Pasal 8 ayat 4 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.<sup>11</sup> Termohon telah menyangkal adanya kewajiban apapun kepada Pemohon, dan kompleksitas pembuktian membuat kasus ini harus ditangani oleh Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Niaga.
2. Putusan Nomor 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby Kasus ini berkaitan dengan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh dua pihak perseorangan, Willy Gunawan dan Marisca Anggraini

---

<sup>11</sup> <https://dedykurniadi.com/pembuktian-sederhana-dalam-permohonan-pkpu-terhadap-pengembang.html>, diakses pada tanggal 30 January 2024.

Gunawan, terhadap PT Graha Orbit Lintas Dunia (CitiNine Property).<sup>12</sup> Permohonan diajukan karena para Pemohon PKPU telah melakukan pemesanan unit rumah, namun pengembang properti tidak memenuhi tanggung jawabnya untuk menyerahkan unit rumah sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Majelis Hakim menekankan ketidakjelasan mengenai jenis utang yang dimiliki oleh Termohon PKPU terhadap Pemohon I dan Pemohon II PKPU, Ketidakjelasan ini berkaitan dengan apakah utang tersebut berupa kewajiban untuk menyerahkan unit rumah atau kewajiban untuk mengembalikan dana yang telah disetor maka fakta dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar tidak terbukti secara sederhana. Kondisi ini menjadi krusial karena untuk memenuhi syarat pengajuan permohonan PKPU, harus ada bukti yang jelas mengenai adanya dua atau lebih kreditor serta utang yang telah jatuh tempo dan tidak dibayar. Dalam hal ini, Majelis Hakim menyatakan bahwa fakta-fakta tersebut tidak terbukti secara sederhana, yang berarti bahwa tidak ada bukti yang cukup kuat untuk mendukung klaim adanya utang yang jelas dan terukur, sehingga diperlukan pembuktian yang lebih jauh melalui pengadilan Negeri, bukan Pengadilan Niaga.

3. Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst. Kasus ini mencakup permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Sky House JO, sebuah kerja sama Operasi antara China State Construction Engineering Co. Ltd. dan PT Dacheng Engineering

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

Indonesia berhubungan dengan PT Sunny Garden Property sebagai Termohon PKPU. Terkait dengan Kontrak Pekerjaan Dekorasi Proyek Sky House BSD+ Tahap 1 dan Perjanjian Tambahan Kontrak Bangunan Utama Proyek Sky House BSD+ Tahap 2, pemohon PKPU tetap bersikukuh bahwa termohon PKPU masih harus melakukan pembayaran. Dalam mengambil keputusan, Majelis Hakim berpedoman pada SEMA No. 3 Tahun 2023 menyatakan “Permohonan pernyataan Pailit atau PKPU terhadap Perusahaan Pengembang (Developer) Apartemen dan/atau Rumah Susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sesuai dengan Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan & PKPU.” Selanjutnya, majelis hakim telah menetapkan bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat terkait dengan proyek Pembangunan Apartemen Sky House. Pengembang dikenal sebagai tergugat, sedangkan orang yang melakukan pekerjaan disebut penggugat. Saya telah mengambil keputusan setelah mempelajari dengan seksama permohonan penggugat dan mempertimbangkan dengan seksama bukti-bukti saksi. Majelis Hakim menolak permohonan PKPU tersebut karena rumah susun tersebut telah terjual dan telah dihuni oleh pemiliknya, sebagaimana ditunjukkan oleh keterangan para saksi. Oleh karena itu, permohonan PKPU dianggap tidak memenuhi syarat prosedural pengajuan PKPU oleh Majelis Hakim.

Bahwa berdasarkan putusan tersebut mencerminkan tantangan dalam penerapan hukum kepailitan mengenai kasus-kasus kepailitan dan PKPU terhadap pengembang (Developer) Apartemen atau rumah susun yang menimbulkan

sejumlah permasalahan bagi para hakim dalam penerapannya, di mana sering kali terdapat aspek hukum dan teknis yang kompleks yang menghalangi penyelesaian melalui mekanisme pembuktian sederhana. Bagi kreditur dan debitur, hal ini menimbulkan pertanyaan tentang keadilan dan kejelasan hukum. Keputusan Ketua Mahkamah Agung untuk mengeluarkan Surat Edaran tersebut menimbulkan pertanyaan tambahan, seperti mengapa dan atas dasar apa permohonan penetapan pailit terhadap pengembang rumah susun dan/atau rumah susun, atau permohonan pernyataan pailit, tidak dapat diajukan sebagai pembuktian sederhana. Bersamaan dengan penyelidikan ini adalah pengetahuan bahwa Surat Edaran diputuskan untuk dikirim. Untuk memastikan bahwa penyelesaian utang dilakukan dengan cara yang efektif dan terorganisir dan untuk memberikan perlindungan yang adil kepada kreditur dan debitur selama proses kepailitan, maka diberlakukanlah Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang merupakan bagian dari hukum kepailitan. Namun, perbedaan antara SEMA No. 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 menciptakan ketidaksesuaian hukum yang dapat mengganggu pencapaian tujuan tersebut. Ketidaksesuaian antara SEMA No. 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 bukan hanya berdampak pada pengembang apartemen, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang lebih luas bagi investor dan pemangku kepentingan lainnya. Ketidaksesuaian regulasi ini berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum di sektor properti. Ketidakpastian ini dapat mengurangi minat investor dan menghambat perkembangan sektor properti di Indonesia, mengingat investor membutuhkan kepastian bahwa investasi mereka

dilindungi oleh sistem hukum yang jelas dan konsisten. Pengembang yang menghadapi ketidakpastian ini juga berisiko kehilangan kepercayaan konsumen, yang berdampak langsung pada kinerja dan keberlanjutan bisnis mereka.<sup>13</sup> Ketika aturan hukum tidak konsisten, hal ini dapat mengurangi kepercayaan publik dan pelaku usaha terhadap sistem hukum, yang pada akhirnya merugikan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Dengan adanya ketidaksesuaian ini, diperlukan analisis mendalam mengenai implementasi pembuktian sederhana, SEMA No. 3 Tahun 2023, serta dampaknya terhadap pengembang apartemen dan industri properti secara keseluruhan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam ketidaksesuaian yang ada antara SEMA No. 3 Tahun 2023 dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 dalam konteks pembuktian sederhana pada kasus kepailitan dan PKPU di sektor properti, khususnya pengembang apartemen. Oleh karena itu, peneliti akan mengangkat judul penelitian tentang **“Pembuktian Sederhana Dalam Permohonan Pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Analisis Terhadap SEMA No. 3 Tahun 2023 Kaitannya Dengan UU Nomor 37 Tahun 2004).”**

---

<sup>13</sup> Syahril, *Tantangan Pengembang Apartemen dalam Menyelesaikan Sengketa Kepailitan*, Jurnal Hukum Properti, Vol 19, No.4, 2021, hal. 47.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis dapat menguraikan permasalahan dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah ketidaksesuaian antara SEMA No. 3 Tahun 2023 dengan Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 terkait pembuktian sederhana dalam permohonan Pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada pengembang (Developer) Apartemen ?
2. Apa akibat hukum Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 terhadap pelaksanaan hak kreditur dalam mengajukan permohonan pailit terhadap pengembang (Developer) yang gagal membayar utang ?

## **C. Tujuan dan Pemanfaatan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah :

1. Menganalisis ketidaksesuaian antara Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 dengan Undang – Undang No. 37 Tahun 2004 terkait pembuktian sederhana dalam permohonan Pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang pada pengembang (Developer) Apartemen.
2. Mengetahui akibat hukum Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2023 terhadap pelaksanaan hak kreditur dalam mengajukan permohonan pailit terhadap pengembang (Developer) yang gagal membayar utang.

Dalam penulisan penelitian ini, diharapkan penulis maupun pembaca mampu untuk memberikan manfaat, baik dari segi Teoretik maupun Praktis, dengan penjelasan sebagai berikut :

## 1. Manfaat Teoretik

- a. Memberikan kontribusi terhadap pemahaman yang lebih dalam mengenai interaksi antara perundang – undangan dan kebijakan praktik hukum, khususnya terkait pembuktian sederhana dalam permohonan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang pada pengembang (Developer) Apartemen.
- b. Dengan tujuan untuk memperluas akses terhadap sumber-sumber hukum, termasuk studi yang meneliti bagaimana peraturan yang saling bertentangan mempengaruhi proses pengadilan.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis penelitian ketidaksesuaian terkait pailit dan utang ini diharapkan dapat melatih penulis dalam kemampuan analitis, kritis dan argumentatif, yang sangat berguna dalam penelitian dan penulisan hukum.
- b. Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat membantu instansi pemerintah terkait dan pembuat undang-undang dalam mengkaji ulang Pembuktian Sederhana dalam Permohonan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bagi Pengembang Apartemen di Indonesia, khususnya Surat Edaran Mahkamah Agung, untuk menetapkan pedoman hukum yang jelas di bidang ini.
- c. Bagi penulis diharapkan bagi pihak lain dapat menjadi bahan sumber informasi kepada mahasiswa, masyarakat dan dapat bermanfaat bagi pihak khususnya para praktisi hukum

## **D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Salah satu tujuan dari mencari keadilan adalah mendapatkan kejelasan hukum, yang diperlukan karena hukum pada dasarnya adil dan jelas. Dalam hal peraturan tertulis, ini adalah aspek penting dari hukum karena setiap orang harus tahu apa yang diharapkan dari tindakan hukum mereka sendiri. Karena setiap orang berperilaku sesuai dengan kepastian, ketiadaan kepastian akan melemahkan relevansi hukum dan, lebih jauh lagi, maknanya. Salah satu definisi yang mungkin dari kepastian hukum, menurut Sudikno Martokusumo, adalah keyakinan yang teguh bahwa hukum harus ditegakkan dengan setia. Untuk memastikan bahwa suatu hukum ditaati sebagai suatu aturan, hukum tersebut harus disahkan oleh orang-orang yang memiliki otoritas yang diperlukan. Baik legitimasi maupun kejelasan hukum membutuhkan hal ini.<sup>14</sup>

Ketidaksesuaian ini dapat menyebabkan ketidakpastian tentang standar dan persyaratan proses pembuktian sederhana, yang pada akhirnya dapat merugikan salah satu pihak. Kreditur yang mungkin kesulitan menuntut haknya atau debitur dengan persyaratan pembuktian yang tidak jelas..

#### **b. Teori Keadilan**

Penerapan keadilan di Indonesia berakar kuat pada Pancasila, terutama pada sila kedua dan kelima, yang berfungsi sebagai landasan keadilan. Dalam hal

---

<sup>14</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Press, 2012), hal. 56.

keadilan, hal ini sangat benar. Menurut sila kelima Pancasila, “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia,” dasar negara Indonesia adalah gagasan keadilan. Begitu kata dokumen tersebut. Keadilan itu sendiri dapat dipahami sebagai suatu keadaan di mana kebenaran sejalan dengan norma-norma moral yang ideal, baik yang berkaitan dengan benda maupun manusia,

Alasannya, keadilan harus diwakili oleh karakter manusia, yang secara budaya dan alamiah adalah manusia yang cangguh. Oleh karena itu, keadilan sosial dan nilai-nilai kemanusiaan yang adil adalah satu dan sama. Untuk mencapai keadilan ini, seseorang harus adil terhadap diri sendiri, orang lain, masyarakat, bangsa, negara, iklim, dan Tuhan Yang Maha Esa.<sup>15</sup> Aristoteles berpendapat bahwa kebajikan keadilan berkaitan dengan hubungan interpersonal. Lebih lanjut, Aristoteles berpendapat bahwa keadilan adalah kesesuaian dengan aturan dan kesamaan dan kesesuaian. Untuk melengkapi semua itu, persyaratan hukum adalah adil.<sup>16</sup>

Secara keseluruhan, teori keadilan mencerminkan upaya manusia untuk mencapai kesetaraan dan keadilan dalam berbagai aspek kehidupan. Setelah mengetahui banyak pilihan, dapat mulai menerapkan ide-ide keadilan pada kebijakan dan praktik sosial. Masyarakat yang lebih adil dan merata akan lahir dari sini. Teori keadilan bukan hanya menjadi panduan dalam pengambilan keputusan,

---

<sup>15</sup>Agus Santoso, *Hukum, Moral, & Keadilan sebuah kajian Filsafat Hukum*, (Jakarta : KENCANA, 2012), hal. 91.

<sup>16</sup>Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum refleksi kritis terhadap hukum dan hukum Indonesia Edisi Revisi*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 297.

tetapi juga sebagai dasar untuk membangun hubungan yang harmonis dan saling menghormati antar individu.

### **c. Teori Pembuktian**

Teori pembuktian memainkan peran yang sangat penting dalam sistem peradilan, karena menentukan bagaimana bukti harus disajikan dan dinilai untuk mencapai keputusan yang adil. Baik dalam proses perdata maupun pidana, tujuan dari penyajian bukti adalah untuk meyakinkan para hakim tentang keabsahan argumen yang diajukan. Para ahli di bidang hukum, termasuk Suebekti, memberikan definisi tentang alat bukti pada tingkat ini.<sup>17</sup> Sedangkan menurut Eddy O.S.Hiariej, pembuktian adalah hal yang begitu penting dalam penyelesaian suatu sengketa atau permasalahan hukum karena pembuktian merupakan nyawa dalam pemeriksaan perkara di persidangan, dan hakim akan mengambil suatu keputusan berdasarkan hasil dari pembuktian itu sendiri untuk menghukum salah atau tidaknya seseorang atau pihak yang dipertanyakan.<sup>18</sup> Teori pembuktian tidak hanya berfungsi untuk memastikan bahwa fakta-fakta yang relevan dapat dibuktikan, tetapi juga untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat, sehingga keadilan dapat ditegakkan dalam setiap proses hukum.

### **d. Teori Perlindungan Hukum**

Konsep perlindungan hukum, seperti yang disajikan oleh Pancasila, berpusat pada premis bahwa kepentingan kolektif harus menggantikan kepentingan individu. Gagasan tentang hak asasi manusia termasuk dalam domain perlindungan hukum

---

<sup>17</sup> R. Suebekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2018), hal. 1.

<sup>18</sup> Eddy O.S.Hiariej, *Teori Dan Hukum Pembuktian*, (Jakarta : Erlangga, 2012), hal. 5.

di bawah kerangka Pancasila, menurut pembacaan ini. Ini berarti bahwa tanggung jawab masyarakat dan kepentingan semua anggota diprioritaskan. Untuk menjaga keharmonisan dan kesetaraan, dan untuk menjamin bahwa setiap orang dapat menghargai diri mereka sendiri, perlindungan hukum didefinisikan sebagai proses di mana masyarakat terlindungi dari tindakan yang berubah-ubah dari para pelanggar hukum.<sup>19</sup>

Di antara bagian terpenting dari teori perlindungan hukum adalah gagasan bahwa hak asasi manusia harus diakui. Penghormatan terhadap perlindungan hak-hak individu merupakan inti dari prinsip ini, yang menjadi dasar bagi sistem hukum yang adil dan merata. Dalam banyak negara, termasuk Indonesia, hak asasi manusia dijamin dalam konstitusi, yang menegaskan komitmen negara untuk melindungi dan menegakkan hak-hak tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum berfungsi sebagai perisai bagi individu terhadap tindakan sewenang-wenang baik dari pihak pemerintah maupun masyarakat. Sedangkan, menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum dimaksudkan untuk melindungi hak asasi manusia (HAM) orang lain sehingga mereka dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum.<sup>20</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Dalam suatu penelitian atau analisis, struktur yang mengorganisir dan menjelaskan konsep, variabel, dan hubungan antara mereka dikenal sebagai

---

<sup>19</sup> Chandra Adi Gunawan, I Nyoman Putu Budiarta, & Ni Made Ujianti, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 4, No.1, 2023, hal. 15.

<sup>20</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 53.

kerangka konseptual. Berikut ini adalah beberapa istilah penting yang digunakan dalam judul penelitian ini.

#### **a. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)**

Sebelum pernyataan pailit, debitur yang beritikad baik masih dapat mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang. Hal ini memungkinkan debitur untuk tetap menjalankan usahanya dan menjaga agar perekonomian tetap berjalan dengan baik. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah tindakan hukum yang dimaksudkan untuk membantu debitur yang mengalami kesulitan keuangan dalam menyelesaikan utang mereka melalui PKPU, debitur dapat meminta waktu tambahan untuk menyusun rencana pembayaran utang mereka tanpa khawatir bahwa kreditur akan mengambil tindakan hukum. Debitur memiliki kemampuan untuk merestrukturisasi tanggung jawab mereka melalui Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), seperti yang dinyatakan oleh Kartini Muljadi. Restrukturisasi ini dapat berupa pembayaran utang kepada kreditur konkuren secara keseluruhan atau sebagian. Dalam hal ini belum terlaksana dengan baik, debitur diharapkan dapat memenuhi kewajibannya dan melanjutkan usaha bisnisnya.<sup>21</sup>

#### **b. Kepailitan**

Kepailitan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan

---

<sup>21</sup> Achmad Sidik Jamaludin *et al.*, *Keabsahan Perdamaian Kedua oleh Debitur Pailit dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)*, UNES Law Review, Vol. 6, No. 1, 2023, hal.1444.

Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawasan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini”.<sup>22</sup> Pengelolaan dan likuidasi aset-aset tersebut merupakan tanggung jawab Kurator yang diawasi oleh Hakim Pengawas. Kepailitan adalah prosedur hukum yang muncul ketika debitur menyatakan bahwa ia tidak dapat membayar krediturnya, terlepas dari seberapa lancar atau jatuh tempo utangnya. Dalam hal ini PKPU memberi kesempatan bagi debitur untuk menunda pembayaran utang dalam mencari solusi pembayaran dengan kreditur, sedangkan kepailitan mengarah pada pembubaran aset atau penyitaan aset debitur untuk pembayaran utang.

### **c. Kreditur**

Kreditur menurut ketentuan pasal 1 ayat (2) Undang- Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, “Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan.”<sup>23</sup> Siapapun yang memiliki klaim hukum atas barang atau jasa pihak lain sebagai akibat dari kontrak atau perjanjian dapat dianggap sebagai kreditur, termasuk perorangan, bisnis, dan bahkan pemerintah. Orang, kelompok, dan bisnis dapat dianggap sebagai kreditur. Kreditur adalah mereka yang meminjamkan uang kepada orang lain yang mengalami kesulitan keuangan.

---

<sup>22</sup> Indonesia, *Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No.37 Tahun 2004, pasal 1 ayat (1).

<sup>23</sup> Indonesia, *Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No.37 Tahun 2004, pasal 1 ayat (2).

#### **d. Debitur**

Debitur menurut ketentuan pasal 1 ayat (3) Undang- Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, “Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka pengadilan.”<sup>24</sup> debitur biasanya memberikan agunan atau jaminan kepada pihak kreditur. Ini dilakukan agar pihak kreditur dapat menyita aset atau harta milik debitur sebagai jaminan untuk melunasi hutang jika debitur gagal membayar sesuai tenggat waktu.

#### **e. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)**

Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan sebuah dokumen yang mengikat secara hukum yang disebut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA). Dalam rangka menjaga keseragaman dalam sistem hukum dan mencegahnya menjadi terlalu berat sebelah, SEMA ini memberikan kerangka kerja bagi para hakim untuk diikuti ketika mengambil keputusan.<sup>25</sup> SEMA bertujuan memberikan arahan praktis kepada hakim mengenai penerapan hukum di pengadilan.

#### **f. Pembuktian Sederhana**

“Fakta atau Pembuktian Sederhana” didefinisikan dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU sebagai adanya fakta atau keadaan yang secara nyata

---

<sup>24</sup> Indonesia, *Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No.37 Tahun 2004, pasal 1 ayat (3).

<sup>25</sup> Maulana Ridho Al Fasil et al., *Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema Dalam Perspektif Akademisi : Kekuatan Hukum, Ketetapan Dan Konsistensi, Pengaruh Terhadap Ketetapan Dan Konsistensi, Pengaruh Terhadap Putusan Hakim*, Jurnal Hukum Keluarga Islam, Vol.4, No.2, 2023, hal. 232.

memenuhi syarat untuk dinyatakan pailit dan PKPU<sup>26</sup> Pedoman mengenai Syarat Pembuktian Sederhana ini diatur dalam Pasal 8 ayat 4 UU Kepailitan. Berdasarkan ketentuan ini, “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan jika memenuhi persyaratan pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU),” Sederhananya, UUK-PKPU, yang merupakan singkatan dari Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, mengatur gagasan transparansi, efisiensi, dan kecepatan dalam menyelesaikan masalah keuangan. Debitur dapat dinyatakan pailit menurut UUK-PKPU jika dapat dibuktikan bahwa ia “tidak mampu membayar utang-utangnya.”

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Topik ini termasuk dalam subbidang yuridis normatif yang dikenal sebagai studi hukum doktrinal atau normatif. Gabungan dari “penelitian hukum” dan “penelitian normatif”, istilah “penelitian hukum normatif” berakar dari hal tersebut. Penelitian di bidang hukum adalah proses pengumpulan informasi tentang aturan, prinsip, dan preseden untuk mengatasi dan menyelesaikan sengketa hukum. Hal yang sebaliknya terjadi pada pendekatan normatif, yang menghasilkan prinsip-prinsip, standar, atau peraturan. Dengan demikian, dari perspektif normatif dalam bidang hukum, penelitian hukum normatif adalah cara melakukan penyelidikan ilmiah yang berusaha mengungkap kebenaran. Apa yang tertulis dalam suatu

---

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*, cet. 3, (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2008), hal. 148.

undang-undang atau disebut sebagai “hukum” dalam suatu buku, semuanya dianggap sebagai “hukum” dalam penelitian ini.

## 2. Pendekatan Penelitian

Teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metodologi perundang-undangan dan konseptual. Teknik perundang-undangan digunakan dengan terlebih dahulu menelaah semua undang-undang dan peraturan yang relevan. Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa untuk menggunakan pendekatan perundang-undangan, pertama-tama harus menelaah semua undang-undang dan peraturan yang relevan. Sebagai sebuah taktik, pendekatan perundang-undangan berusaha untuk menyelesaikan situasi hukum saat ini dengan mengacu pada undang-undang dan peraturan yang relevan.<sup>27</sup> Para peneliti akan memiliki kesempatan untuk melakukan penelitian melalui penggunaan kerangka hukum ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan metode konseptual. Dengan menggunakan konsep atau teori yang telah diketahui sebelumnya, metode konseptual memberikan sudut pandang analitis terhadap topik yang sedang diteliti. Konsep keadilan dan kejelasan hukum dipilih untuk penelitian ini. Pentingnya hukum yang mudah dipahami dan tidak bertentangan satu sama lain ditekankan oleh konsep ini, yang juga mensyaratkan bahwa hukum harus jelas dalam penerapannya. Di sini, pendekatan komparatif dalam perbedaan antara keduanya dapat menimbulkan ketidakpastian dan kesalahpahaman bagi semua

---

<sup>27</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 157.

pihak yang terlibat dalam penyelidikan, yaitu SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.

### 3. Bahan Hukum

Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan rujukan dalam studi dan praktik hukum. Ini mencakup dokumen, peraturan, dan sumber-sumber lain yang relevan.<sup>28</sup> Bahan hukum ada 3 (tiga) jenis, yaitu :

#### a. Bahan Hukum Primer

Sumber hukum utama meliputi undang-undang, keputusan pengadilan, catatan resmi, dan surat-surat negara. Istilah “sumber hukum primer” menggambarkan bahan utama yang digunakan dalam kasus hukum.<sup>29</sup> Beberapa sumber hukum terpenting yang dikonsultasikan meliputi:

- 1) Undang-Undang 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- 2) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- 5) Peraturan Perundang-Undangan lain terkait permasalahan penelitian.

---

<sup>28</sup> Tan David, *Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum*, Nusantara, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Vol. 8, No.8, 2021, hal. 2471.

<sup>29</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : Unram Press, 2020), hal. 59.

## b. Bahan Hukum Sekunder

Informasi hukum sekunder digunakan untuk melengkapi penjelasan penelitian berdasarkan hukum primer yang telah digali dari berbagai sumber seperti buku, artikel, makalah, jurnal, media massa, dan sumber-sumber lain yang relevan.<sup>30</sup>

## c. Bahan Hukum Tersier

Teks-teks hukum sekunder dan hukum primer dilengkapi dengan sumber-sumber hukum tersier yang memberikan penjelasan dan arahan lebih lanjut. Kamus bahasa Inggris, Belanda, dan Indonesia merupakan contoh teks hukum tersier.<sup>31</sup>

## 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian kepustakaan, atau tindakan meneliti sumber-sumber hukum, adalah teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif. Tiga tingkatan sumber hukum adalah hukum dasar, hukum sekunder, dan hukum tersier. Oleh karena itu, hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen hukum, yang meliputi sumber-sumber seperti buku-buku, artikel ilmiah, dan peraturan perundang-undangan yang relevan.

## 5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah proses evaluasi dan penilaian terhadap sumber-sumber hukum yang relevan untuk memahami, menerapkan, dan menginterpretasikan hukum dalam konteks tertentu. Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan alasan-alasan yang mendukung hasil penelitian asli; baik yang bersifat normatif maupun preskriptif. Memberikan resep

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 61.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 62.

atau penilaian tentang kebenaran atau kesalahan dan apa yang perlu dilakukan sesuai dengan hukum adalah tujuan dari argumen ini. Hal ini tidak hanya mencakup aturan dan prinsip-prinsip hukum tetapi juga doktrin atau teori hukum yang relevan dengan peristiwa atau fakta yang sedang diselidiki. Tentu saja, hal ini sangat berkaitan dengan pendekatan yang digunakan, yang pada gilirannya mempengaruhi analisis terhadap bahan hukum yang ada dalam penelitian hukum normatif, Sehingga dengan begitu menjadi tulisan penting untuk dipelajari seorang dalam memperoleh gambaran atau jawaban terhadap permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan sinopsis dari materi yang ditampilkan dalam skripsi ini, paragraf telah disusun dalam bentuk garis besar. Skripsi ini akan disusun ke dalam lima bagian utama dan beberapa subbagian yang mencakup topik-topik yang relevan. Berikut ini merupakan struktur sistematika yang akan dikuti dalam penyusunan skripsi ini :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab I ini, penelitian yang akan menjadi dasar, diperkenalkan Bab ini memberikan sinopsis mengenai: konteks, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG**

Bab ini merupakan penelitian yang berisi mengenai tinjauan pustaka yang meliputi teori-teori yang akan digunakan didalam penelitian, konsep-konsep yang akan diteliti dengan topik yang relevan dengan judul, dan penulis akan menemukan tinjauan pustaka untuk membantu menganalisis serta menjawab rumusan masalah.

### **BAB III**

#### **KEDUDUKAN SEMA DALAM HUKUM DI INDONESIA**

Untuk memberikan penjelasan lebih lanjut, penulis akan mengeksplorasi posisi dan hirarki yang berhubungan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) secara lebih rinci dalam bab ini.

### **BAB IV**

#### **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 3 TAHUN 2023 DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TERKAIT PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM PERMOHONAN PAILIT DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG PADA PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN.”**

Terkait penggunaan pembuktian sederhana dalam permohonan kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang bagi pengembang rumah susun, bab ini akan melakukan analisis hukum terhadap inkonsistensi Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004. Dengan menggunakan metodologi ini, akan mengkaji konsep keadilan,

perlindungan, dan kejelasan hukum serta konsekuensinya bagi para pihak yang terlibat.

## **BAB V            PENUTUP**

Dalam bab ini akan diuraikan temuan penelitian, kesimpulan, dan saran yang diperoleh dari temuan-temuan tersebut.

