

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PROPERTI
ATAS PEMBATASAN PENYELESAIAN UTANG
PASCA TERBITNYA SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Sarjana
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya**

Oleh:

**ORLANDO MUHAMMAD ANGGARRA
02011282126097**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA
2025**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ORLANDO MUHAMMAD A.

NIM : 02011282126097

PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PROPERTI
ATAS PEMBATAAN PENYELESAIAN UTANG
PASCA TERBITNYA SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023**

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada Tanggal 7 Mei 2025 dan
Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi

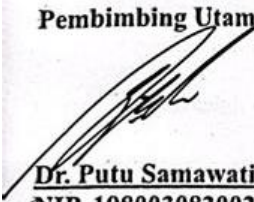
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya,

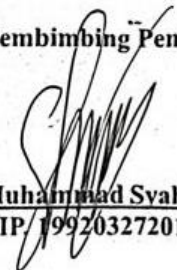
Mei 2025

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,


Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP. 1980030820022122002

Pembimbing Pembantu,


Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.
NIP. 199203272019031008

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**




Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

SURAT PERNYATAAN

Nama : Orlando Muhammad Anggarra
NIM : 02011282126097
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 19 Januari 2004
Fakultas : Hukum
Status Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 22 April 2025



Orlando Muhammad Anggarra
NIM. 02011282126097

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Nothing can stop the man with the right mental attitude from achieving his goal and nothing on earth can help the man with the wrong mental attitude.”

– Thomas Jefferson

Skripsi Ini Kupersembahkan Kepada

- 1. Kedua Orang Tua Saya;**
- 2. Kedua Dosen Pembimbing Skripsi
Saya;**
- 3. Sahabat dan Teman-Teman**
- 4. Almamater Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **"Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Properti atas Pembatasan Penyelesaian Utang Pasca Terbitnya SEMA No. 3 Tahun 2023"** untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Kekhususan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini baik secara penulisan dan materi penulisan. Dengan demikian, penulis dengan senang hati terbuka atas kritik dan saran yang membangun agar dapat memperbaiki di penulisan yang akan datang. Penulis harap skripsi ini dapat memberikan wawasan dan manfaat kepada para pembaca

Indralaya, 22 April 2025
Penulis



Orlando Muhammad Anggarra
NIM. 0201128212609

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Rabbil' Aalamin, puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat kesehatan dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini serta penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah meluangkan waktu untuk memberikan tenaga dan dukungan dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. Taufik Marwa, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Helena Primadianti S., S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama Penulis yang telah meluangkan waktu tidak kenal lelah untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik;

8. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah meluangkan waktu tidak lelah untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik;
9. Dr. Muhamad Erwin, S.H., M.Hum. selaku dosen Pembimbing Akademik saya yang selalu memberikan saran dan arahan dalam berkehidupan di masyarakat;
10. Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah berdedikasi memberikan ilmu dan pengetahuan selama perkuliahan;
11. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu dan tidak kenal lelah untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan terkait perkuliahan dan proses pembuatan skripsi
12. Kedua Orang Tua saya yang saya sayangi, Bapak Evry Yansah Astar S.H., SpN. dan Nani Suryani, terima kasih tak terhingga telah memberikan dukungan dan doa kepada saya selama ini serta terima kasih kepada kakak perempuan dan adik perempuan saya yang telah mendukung dan mendoakan selama ini.
13. Kepada Sahabat-Sahabat saya dimulai dari Muhamad Hendriyadi P.P.A, Muhammad Guntur, dan K.G.S. Farhan Rinaldi telah menjadi teman baik dan suportif dari bangku sekolah hingga sekarang meraih gelar sarjana di perguruan tinggi.

14. Kepada teman-teman terima kasih telah membantu dan menjadi rekan bertukar pikiran dimulai membuat jasa cuci sepatu, jasa *fotocopy* dan *print*, dan lain-lain.
15. Kepada Agathia, Meyshien, Deti, Nadia, Afizah, Nadhira yang menjadi teman baik dan secara mendukung serta sukarela membantu saya dalam membuat portofolio fotografi selama perkuliahan.
16. Kepada Tim PLKH A1, terima kasih atas kenangan yang tak terlupakan dan ilmu yang berharga; dan
17. Kepada semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, saya ucapkan terima kasih telah memberikan dukungan, bantuan, dan arahan selama perkuliahan ini.

Demikian, ucapan terima kasih yang penulis sampaikan, semoga kebaikan yang diberikan pihak-pihak terkait kepada penulis menjadi berkah dan kembali kepada pihak-pihak terkait.

Indralaya, 22 April 2025



Orlando Muhammad Anggarra
NIM. 0201128212609

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Ruang Lingkup Penelitian	11
F. Metode Penelitian	31
1. Jenis Penelitian	31
2. Pendekatan Penelitian.....	31
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	33
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	36
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	37
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	37
BAB II LANDASAN TEORI TENTANG HUKUM PERUMAHAN/ PROPERTI, HUKUM KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG	39
A. Landasan Teori.....	39
1. Teori Peran Negara	39
2. Teori Penyelesaian Sengketa	43
3. Teori Perlindungan Hukum.....	47
B. Perikatan dalam Kegiatan Usaha Properti Apartemen/Rumah Susun	50
1. Bentuk Pengikat Para Pihak dalam Kegiatan Usaha Properti Apartemen/Rumah Susun.....	50

2. Kedudukan <i>Developer</i> dalam Kegiatan Usaha Properti Apartemen/Rumah Susun.....	53
3. Kedudukan Pembeli dalam Kegiatan Usaha Properti Apartemen/Rumah Susun	59
C. Hukum Kepailitan dan PKPU di Indonesia.....	62
1. Perkembangan Hukum Kepailitan dan PKPU di Indonesia	62
2. Konsep Dasar Hukum Kepailitan	65
3. Mekanisme Kepailitan dan PKPU	73
BAB III PEMBATASAN PENYELESAIAN UTANG TERHADAP PEMBELI PROPERTI PASCA TERBITNYA SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023	80
A. Urgensi Pembatasan Tuntutan Pailit dan PKPU pada <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023..	80
1. Hubungan Hukum antara Pembeli dengan <i>Developer</i> Apartemen /Rumah Susun sebagai Dasar Utang dalam Permohonan Pailit dan PKPU	80
2. Analisis Hubungan Hukum antara Pembeli dengan <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun sebagai Dasar dalam Permohonan Pailit dan PKPU dalam Permohonan dengan Syarat Pembuktian yang Sederhana	91
B. Upaya Hukum Pembeli Properti untuk Memperoleh Perlindungan terhadap Haknya Pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023.....	112
1. Upaya Hukum dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.....	112
2. Upaya Hukum melalui Pengadilan Negeri	126
3. Upaya Hukum melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen..	132
BAB IV PENUTUP	140
A. Kesimpulan.....	140
B. Rekomendasi	142
DAFTAR PUSTAKA	144
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

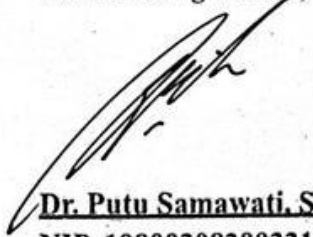
TABEL I Perbandingan Peneleitian Terdahulu	12
TABEL II Yurisprudensi Terkait Pembuktian Sederhana.....	101

ABSTRAK

Terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 menginstruksikan untuk menolak permohonan pailit dan PKPU dengan menyatakan bahwa permohonan pailit dan PKPU terhadap *Developer* tidak memenuhi pembuktian yang sederhana membatasi Pembeli dalam hal ini sebagai Kreditor untuk menyelesaikan utang dengan mekanisme permohonan pailit dan PKPU kepada Para *Developer* Apartemen/Rumah Susun. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan menjelaskan latar belakang diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang membatasi tuntutan pailit dan PKPU kepada *Developer* Apartemen/Rumah Susun dan untuk menganalisis dan menjelaskan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya Pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analitis. Hasil dari penelitian ini adalah hubungan hukum yang bersifat timbal balik dan kompleks antara Pembeli dan *Developer* Apartemen/Rumah Susun menjadi alasan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak dapat diselesaikan melalui tiga forum penyelesaian sengketa, yakni Pengadilan Niaga dengan permohonan pelaksanaan perjanjian timbal balik dan/ atau sebagai Kreditor Konkuren, Pengadilan Niaga atas dasar gugatan wanprestasi, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

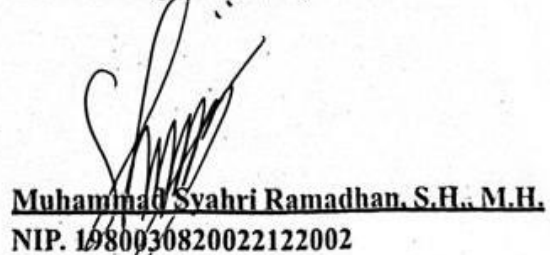
Kata Kunci: *Developer*; Pailit; Pembeli; PKPU; Surat Edaran Mahkamah Agung

Pembimbing Utama,



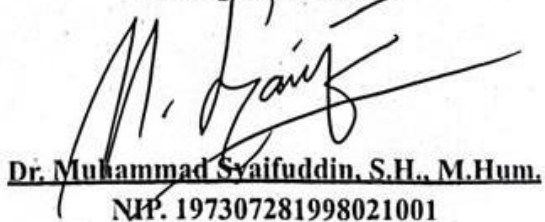
Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP. 1980030820022122002

Pembimbing Pembantu,



Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.
NIP. 1980030820022122002

Wakil Dekan I
Bidang Akademik



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia memiliki kebutuhan dasar yang wajib dipenuhi agar dapat hidup dengan sejahtera, salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi tersebut ialah kebutuhan akan tempat tinggal. Tempat tinggal berfungsi sebagai tempat memberikan rasa aman dan nyaman serta tempat berlindung dari bahaya.

Menurut Maslow, kebutuhan tempat tinggal merupakan keperluan mendasar manusia yang harus dipenuhi dalam hierarki kebutuhan.¹ Kebutuhan akan tempat tinggal juga dinyatakan di dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, dengan arti lain tempat tinggal merupakan hak bagi setiap warga negara yang dijamin di dalam konstitusi.

Berdasarkan informasi yang diungkapkan Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Indonesia mencapai 275 juta jiwa pada pertengahan tahun 2022.² Kemudian, pada tahun 2022 Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional (BKKBN) mengungkapkan terdapat 70 juta keluarga di seluruh

¹ Itania Ramadhanti, Sultan Suhab, dan Retno Fitrianti, 2023, Penentu *Backlog* Perumahan Tingkat Daerah, *Jurnal Ekonomika dan Dinamika Sosial*, Vol 2, No. 1, hlm 18.

² Akses internet di <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 14:58 WIB.

Indonesia.³ Namun, dari 70 juta keluarga di Indonesia, terdapat 12 juta lebih keluarga yang belum memiliki rumah.⁴ Menurut Pakpahan, setiap tahunnya jumlah rumah yang tersedia untuk memenuhi permintaan masyarakat hanya sebanyak 400.000 unit saja sedangkan jumlah permintaan masyarakat sebanyak 800.000-1.000.000. Ketimpangan antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang dibutuhkan tersebut menciptakan, dengan kata lain terdapat gap antara permintaan dan penawaran yang dikenal dengan *backlog*.⁵ Adapun faktor-faktor yang menyebabkan *backlog*:⁶

1. Penghasilan perkapita masyarakat
2. Minimnya modal untuk memproduksi rumah; dan
3. Kurangnya kebijakan pemerintah dalam penawaran perumahan

Tingginya permintaan hunian dan rendahnya ketersediaan hunian menciptakan peluang bisnis di bidang properti. Pelaku Usaha di bidang properti adalah *developer* atau pengembang. Berdasarkan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perlindungan Konsumen) “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau

³ Akses internet di <https://nasional.kompas.com/read/2022/12/20/08513221/bkkbn-dalam-setahun-jumlah-keluarga-di-ri-bertambah-2271917#:~:text=Dengan%20begitu%2C%20jumlah%20keluarga%20menjadi,bulan%20September%20hingga%20November%202022> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 15:30 WIB.

⁴ Akses internet di <https://www.voaindonesia.com/a/juta-rumah-tangga-di-tanah-air-belum-miliki-rumah/7254800.html> diakses pada tanggal 28 September 2023 pukul 15.48 WIB.

⁵ Akses internet di <https://anggaran.kemenkeu.go.id/api/Medias/d5d98b36-3ed8-4b9f-9d95-b95a6e8878cf#:~:text=Secara%20umum%20backlog%20perumahan%20dapat,rumah%20yang%20belum%20tidak%20tertangani> diakses pada tanggal 28 September 16:05 WIB.

⁶ Itania Ramadhanti, *Op. Cit*, hlm 30-31.

melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.” Selain adanya permintaan yang tinggi, faktor jumlah lahan yang semakin sedikit dan kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar membuat bisnis di bidang properti sangat potensial sehingga banyak investor yang berinvestasi di bidang properti baik investor yang berasal dari luar negeri ataupun dari dalam negeri hal ini. Hal tersebut diikuti dengan Laporan Realisasi Penanaman Modal Triwulan II dan Semester I Kementerian Investasi/BKPM, investasi subsektor perumahan, Kawasan industri, dan perkantoran mencapai 33.5 triliun dan berada di posisi keempat di bawah subsektor transportasi, gudang dan telekomunikasi.⁷ Namun, dibalik majunya pertumbuhan bisnis di bidang properti, terdapat permasalahan hukum yang sering terjadi antara Pembeli dan *Developer*.

Dalam jual beli properti, seringkali pihak *Developer* tidak memenuhi kewajibannya dalam jual beli properti. Sebagai contoh, berdasarkan surat kabar elektronik Warkotalive.com terdapat permasalahan hukum yang terjadi, yakni Pembeli berjumlah 46 orang dengan PT MAS sebagai *Developer*.⁸ Berdasarkan keterangan kuasa hukum Pembeli, Pembeli telah melakukan pelunasan secara penuh terhadap kondotel dan sampai saat ini pihak *Developer* belum menyerahkan unit kondotel tersebut kepada Pembeli. Kuasa hukum Pembeli

⁷ Akses internet <https://www.bkpm.go.id/id/info/realisasi-investasi> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 19:36 WIB.

⁸ Akses internet <https://keuangannews.id/tak-ada-kejelasan-bertahun-tahun-46-Konsumen-korban-Pembelian-properti-laporkan-developer-ke-polisi/> diakses pada tanggal 28 September puku 19:49 WIB.

menyatakan juga telah melakukan somasi terhadap PT MAS tetapi tidak ada itikad baik untuk memenuhi prestasinya. Selain itu, terdapat juga kasus yang terjadi di Ciledug, bahwa Apartemen Green Cleosa Ciledug dalam hal ini PT Bhakti Agung Propertindo sebagai *Developer* belum menyerahkan unit apartemen yang dijualnya kepada Konsumen yang seharusnya penyerahan unit paling lambat dilaksanakan pada akhir tahun 2021 tetapi hingga pada tahun 2024 *Developer* belum melaksanakan prestasinya. Kuasa hukum dari Pembeli juga telah melayangkan somasi kepada *Developer* tetapi belum ada itikad baik dari *Developer* untuk melaksanakan prestasinya.⁹ Kuasa hukum dari Pembeli memperingatkan kepada *developer* agar segera melaksanakan kewajibannya untuk menghindari upaya tuntutan hukum pidana, BANI, dan pailit.¹⁰

Berdasarkan permasalahan hukum yang ada, yakni setiap Debitor memiliki lebih dari satu Kreditor dan utang telah jatuh tempo, maka dapat diselesaikan dengan pengajuan permohonan pailit dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) tanpa melalui koridor tuntutan wanprestasi di pengadilan negeri, adapun dengan memenuhi syarat permohonan pailit dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Kepailitan dan PKPU) “Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas

⁹ Akses internet <https://indonesiasatu.co.id/lembaga-advokasi-Konsumen-dki-jakarta-somasi-apartemen-green-cleosa-ciledug> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 22.38 WIB.

¹⁰ Akses internet <https://hukumid.co.id/tak-ada-itikad-baik-lak-dki-somasi-pt-bhakti-agung-propertindo/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2024 pukul 20.00 WIB.

permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditornya.”

Dan permohonan PKPU Pasal 222 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yakni:

1. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh Kreditor.
2. Debitor yang tidak dapat atau memperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon penundaan kewajiban pembayaran utang, dengan maksud untuk mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor.
3. Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya.

Proses persidangan permohonan pailit dan PKPU memiliki kelebihan salah satunya adalah proses persidangan yang singkat dan cepat berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (5) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyatakan bahwa proses persidangan Tingkat pertama dan apabila terdapat ketidakpuasan terkait amar putusan terkait, upaya hukum yang tersedia adalah kasasi dan peninjauan Kembali. Maka dari itu, jalur penyelesaian sengketa melalui permohonan pailit dan PKPU di Pengadilan Niaga merupakan jalan pintas bagi

pihak yang bersengketa. Hal tersebut berkesesuaian dengan perilaku pelaku bisnis, Rahayu Hartini mengemukakan bahwa perilaku pelaku bisnis yang cenderung mengkonstruksikan sengketa keperdataan untuk diselesaikan secara cepat dan tidak rumit.¹¹ Selain itu, terdapat kelebihan penyelesaian sengketa pailit dan PKPU, yakni menghindari pertentangan antara Kreditor dalam permintaan pemenuhan pembayaran piutang dari pihak Debitor dan menghindari kecurangan yang dilakukan oleh Debitor.¹²

Mahkamah Agung sebagai Lembaga peradilan tertinggi yang menaungi Lembaga peradilan di bawahnya memiliki kewenangan, antara lain untuk memberikan petunjuk, teguran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada pengadilan di semua lingkungan peradilan dan untuk membuat peraturan sebagai pelengkap untuk mengisi kekurangan atau kekosongan hukum yang diperlukan bagi kelancaran jalannya peradilan.¹³ Salah satu produk hukum yang dikeluarkan Mahkamah Agung untuk memberikan petunjuk dan mengisi kekosongan hukum adalah Surat Edaran Mahkamah Agung atau SEMA.

Pada tahun 2023, Mahkamah Agung menerbitkan SEMA No. 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut dengan SEMA 3/2023) sebagai pedoman bagi Pengadilan Niaga mengisyaratkan untuk menolak permohonan pailit dan PKPU kepada

¹¹ Elyta Ras Ginting, 2018, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 44.

¹² Jono, 2017, *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 3.

¹³ Akses internet <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kekuatan-hukum-produk-hukum-ma--perma-sema--fatwa--dan-sk-kma-cl6102/> diakses pada 21 Januari 2025 pukul 15:28 WIB.

Developer Apartemen/Rumah Susun.¹⁴ Rumusan kamar hukum perdata menyatakan permohonan pailit dan PKPU terhadap *Developer* Apartemen/Rumah Susun selaku Debitor tidaklah memenuhi pembuktian yang sederhana sebagaimana dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.¹⁵ Dengan demikian, SEMA 3/2023 membatasi Pembeli dalam hal ini sebagai Kreditor untuk menyelesaikan utang dengan mekanisme permohonan pailit dan PKPU kepada *Developer* Apartemen/Rumah Susun.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, pasca diterbitkannya SEMA 3/2023 secara tidak langsung memberikan keputusan kepada Pembeli dalam hal terjadi permasalahan hukum jual beli antara Pembeli dengan *Developer* Apartemen/Rumah Susun terutama bagi Pembeli yang telah beritikad baik. Menurut James Jasmalin Purba, seharusnya instruksi untuk tidak bisa dipailitkannya *developer*. *Developer* Apartemen/Rumah Susun sebagai termohon melalui mekanisme permohonan pailit dan PKPU seharusnya dilakukan melalui produk hukum yang setara dengan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU atau melalui pembaruan undang-undang.¹⁶

Seorang ahli juga berpendapat sama terkait dengan produk hukum Mahkamah Agung tersebut, yakni Hadi Shubhan. Hadi Shubhan berpendapat

¹⁴ Angga Yonar Kesuma dan Siti Mahmudah, 2024, Violation of the Principle of Lex Superior Derogate Legi Inferiori in the Formation of Circular Letter of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3 of 2023, *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Vol 11, No. 5, hlm 3.

¹⁵ Sri Redjeki Slamet dan Fitria Olivia, 2024, Permohonan Kepailitan Atas Developer Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan dan Kepastian Hukum, *Lex Jurnalica*, Vol. 21, No. 4, hlm 115.

¹⁶ Akses internet <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/?page=2> diakses pada tanggal 18 Januari 2025 pukul 10:24 WIB.

bahwa apabila kompleksitas dari dampak yang ditimbulkan dari dipailitkannya developer merupakan *ratio legis* dari rumusan kamar hukum perdata untuk menolak permohonan pailit dan PKPU terhadap *Developer* Apartemen/Rumah Susun susun tersebut tidak dapat dilakukan.¹⁷ Hadi Shubhan juga menambahkan apabila properti yang dibeli secara lunas tersebut tidak boleh dimasukkan dalam boedel pailit, dan dilakukan *going concern* terhadap *Developer* Apartemen/Rumah Susun serta Hadi Shubhan menilai terbitnya SEMA 3/2023 merugikan Konsumen dan tidak memberikan kepastian hukum apabila proyek yang dijalankan oleh *Developer* Apartemen/Rumah Susun tersebut mangkrak.¹⁸

Selain itu, SEMA 3/2023 sendiri tidak menjabarkan alasan lebih rinci mengapa permohonan pailit dan PKPU dianggap tidak memenuhi persyaratan pembuktian yang sederhana sehingga sulit untuk menganalisisnya lebih lanjut. Dengan demikian, dengan adanya kehadiran SEMA 3/2023 tersebut meskipun permohonan pailit dan PKPU belum diperiksa dan diteliti atau diajukan, permohonan tersebut dinyatakan sebagai permohonan yang tidak memenuhi pembuktian sederhana sehingga kehadiran SEMA 3/2023 secara tidak langsung menjadi pelindung hukum bagi *Developer* Apartemen/Rumah Susun susun nakal dan membatasi Pembeli dalam hal ini sebagai Kreditor untuk menyelesaikan utang dengan mekanisme permohonan pailit dan PKPU kepada *Developer* Apartemen/Rumah Susun serta mengakibatkan distorsi terhadap Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Selain itu, Oleh karena itu, penulis

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

tertarik untuk melakukan penulisan skripsi yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Pembatasan Penyelesaian Utang Pasca Terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU kepada para *Developer* Apartemen/Rumah Susun?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka diketahui tujuan penelitian, antara lain:

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan latar belakang diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang membatasi tuntutan pailit dan PKPU kepada Para *Developer* Apartemen/Rumah Susun; dan
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya Pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

D. Manfaat Penelitian

Dari tujuan penelitian yang telah dijabarkan di atas, maka diketahui manfaat penelitian, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini, memberikan kontribusi ilmu dan pengetahuan di lingkup hukum perdata khususnya terkait dengan kepailitan dan PKPU. Selain itu, hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai acuan di dunia akademis, yakni dalam penelitian dan pembelajaran di bidang kepailitan dan PKPU atau digunakan demi kepentingan Tri Dharma Perguruan Tinggi, yakni pendidikan dan pengajaran, penelitian, dan pengabdian masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini memberikan manfaat praktis kepada pihak-pihak, antara lain:

a. Konsumen

Diharapkan dari penelitian ini Pembeli yang kedudukannya sebagai Kreditor menggunakan penelitian ini sebagai acuan dalam menghadapi permasalahan yang sama.

b. *Developer* Apartemen/Rumah Susun

Diharapkan dari penelitian ini *Developer* Apartemen/Rumah Susun yang kedudukannya sebagai penjual untuk melaksanakan prestasinya secara penuh sesuai dengan kesepakatan berlaku di antara Pembeli dan penjual.

c. Pemerintah

Diharapkan dari penelitian ini menjadi bahan evaluasi terkait pengaturan dan penegakan hukum khususnya dalam Kepailitan dan PKPU.

d. Komisi Pengawas Persaingan Usaha

Diharapkan dari penelitian ini menjadi bahan masukan terkait pengaturan dan penegakan hukum dalam sektor persaingan usaha khususnya di pasar properti.

e. Masyarakat

Diharapkan dari penelitian ini memberikan wawasan terkait terkait perlindungan hukum bagi Pembeli pasca berlakunya SEMA 3 Tahun 2023 dan meningkatkan kewaspadaan Masyarakat untuk membeli properti.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis membatasi ruang lingkup penelitian yang berfokus pada mengapa SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU pada para *Developer* Apartemen/Rumah Susun dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan judul penelitian “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti atas Pembatasan Penyelesaian Utang Pasca terbitnya SEMA 3/2023. Adapun tabel

perbandingan terkait ruang lingkup penelitian antara penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian terdahulu pada **Tabel 1**.

Tabel 1

Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Identitas Karya	Substansi Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Skripsi ini
1	Alfit Jenifer, "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023", <i>Iuris Studia</i> , Volume 5, Nomor 3, 2024.	Adapun ringkasan struktur penelitian ini yang terdiri dari: A. Pendahuluan Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA No. 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (" SEMA 3/2023 "). Salah satu aspek yang diatur dalam SEMA 3/2023 adalah permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (<i>Developer</i>) dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dalam maksud ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Apakah SEMA 3/2023 tersebut diperbolehkan memuat norma hukum baru untuk membatasi penilaian hakim terkait pembuktian sederhana sebagaimana Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU terhadap pengembang (<i>developer</i>)	Hal yang membedakan bahwa penelitian ini adalah penelitian yang dengan judul "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023" dilatar belakangi apakah SEMA 3/2023 diperbolehkan untuk memuat hukum baru untuk membatasi penilaian hakim pembuktian sederhana sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Analisis yang digunakan. pada penelitian ni berfokus pada hakikat Surat Edaran Mahkamah Agung atau SEMA dengan hasil penelitian yang menyatakan bahwa SEMA merupakan

		apartemen dan/atau rumah susun? Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. B. Pembahasan SEMA pada dasarnya merupakan produk hukum yang dikeluarkan dengan dasar hukum Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa Mahkamah Agung kewenangan dalam mengeluarkan peraturan pelengkap untuk mengisi kekuarangan/celah hukum. Pada hakikatnya SEMA merupakan pedoman internal untuk para hakim dan merupakan peraturan kebijakan (<i>bleidsregel</i>) serta dalam tatanan peraturan perundang-undangan sulit untuk menemukan posisi dari SEMA karena tidak ada ketentuan yang mengatur tetapi jika mengacu pada segi bentuk dan substansi SEMA berada di bawah Peraturan Mahkamah Agung (PERMA). C. Penutup Penelitian ini berkesimpulan bahwa SEMA 3/2023 tidak memiliki kekuatan membatalkan karena adanya asas <i>lex superiori derogat legi inferiori</i> dan hakikatnya SEMA merupakan peraturan yang sifatnya internal tetapi SEMA bisa saja mempengaruhi kebebasan hakim dalam memutus suatu perkara.	peraturan internal atau pedoman bagi para hakim dan merupakan produk hukum yang dikeluarkan atas dengan dasar untuk mengisi kekosongan hukum dan dalam hierarki peraturan perundang-undangan posisi SEMA itu sendiri tidak dinyatakan secara eksplisit tetapi berada di bawah Peraturan Mahkamah Agung sehingga berkesimpulan bahwa SEMA tidak memiliki kekuatan secara hukum tetapi bisa saja berpengaruh pada keputusan hakim Sedangkan Penelitian yang penulis lakukan berfokus pada urgensi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU kepada para <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3
--	--	--	---

			Tahun 2023 dengan hasil penelitian hubungan hukum yang bersifat timbal balik dan kompleks antara Pembeli dan <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun menjadi alasan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak dapat diselesaikan melalui tiga forum penyelesaian sengketa, yakni Pengadilan Niaga dengan permohonan pelaksanaan perjanjian timbal balik dan/ atau sebagai Kreditor Konkuren, Pengadilan Niaga atas dasar gugatan wanprestasi, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
2	Helmi Ibrahim, Hendri dan Serlika Aprita " Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU	Adapun ringkasan struktur penelitian ini yang terdiri dari: A. Pendahuluan Terbitnya SEMA No. 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA 3/2023") menimbulkan polemik di berbagai kalangan baik di masyarakat, praktisi, dan mahasiswa. Ada yang	Hal yang membedakan dengan penelitian skripsi ini adalah penelitian yang berjudul "Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen atau Rumah Susun terhadap Surat

	kepada <i>Developer</i> Apartemen Atau Rumah Susun terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023" <i>Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan</i>, Volume 6, Nomor 2, 2024	mendukung kebijakan tersebut karena dianggap melindungi industri properti dan mencegah terganggunya industri properti dan ada juga yang mempertanyakan kebijakan tersebut karena mengurangi akses kreditur terhadap mekanisme hukum yang ada. Dengan demikian, perlindungan atas Konsumen belum mencapai asas keseimbangan bagi Kreditor dan Debitor sebagaimana yang dianut pada pranata hukum perlindungan Konsumen dan pranata hukum kepailitan dan PKPU. B. Metode Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-perundangan (<i>statue approach</i>) dan pendekatan konseptual (<i>conceptual approach</i>) serta studi kepustakaan digunakan dalam mengumpulkan bahan hukum. Kemudian, bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif C. Hasil dan Pembahasan Adapun pembahasan yang dibahas dalam penelitian ini, yakni membahas prinsip pembuktian sederhana terhadap perusahaan pengembang apartemen/rumahsusun pasca SEMA 3/2023 dan penerapan asas keadilan bagi Konsumen yang tidak dapat memohonkan pailit dan PKPU kepada <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun terhadap SEMA 3/2023 dengan hasil pembahasan yang	Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023" berfokus pada analisis terhadap prinsip pembuktian sederhana pada perusahaan pengembang apartemen/rumah susun pasca SEMA 3/2023 serta penerapan asas keadilan bagi Konsumen yang tidak dapat memohonkan pailit dan PKPU kepada <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun terhadap SEMA 3/2023, dengan hasil penelitian bahwa pasca berlakunya SEMA 3/2023 terkait pembuktian sederhana para hakim seharusnya tidak terikat pada SEMA tersebut karena pada hakikatnya SEMA memiliki kekuatan seperti undang-undang dan hakim memiliki sebuah diskresi dalam menafsirkan sebuah perkara, kemudian implementasi asas keadilan tidak berjalan dengan baik bagi Konsumen karena
--	--	---	--

		menyatakan pasca berlakunya SEMA 3/2023 terkait pembuktian sederhana para hakim seharusnya tidak terikat pada SEMA tersebut karena pada hakikatnya SEMA memiliki kekuatan seperti undang-undang dan hakim memiliki sebuah diskresi dalam menafsirkan sebuah perkara dan bahwa implementasi asas keadilan tidak berjalan dengan baik bagi Konsumen karena mengharuskan Konsumen menyelesaikan perkaranya di Pengadilan Negeri yang tidak memberikan kejelasan bahwa Konsumen memiliki kedudukan sebagai Kreditor Konkuren atau Kreditor preferen. D. Kesimpulan Pertama, pembuktian sederhana adalah sebuah keadaan atau fakta secara nyata memenuhi syarat-syarat kepailitan dan PKPU. Kedua, setelah terbitnya SEMA 3/2023, maka mengharuskan menyelesaikan utang tersebut melalui Pengadilan Negeri yang berkapasitas tetapi masih tidak menggambarkan adanya sebuah asas keadilan karena tidak jelasya kedudukan Konsumen selaku Kreditor Konkuren atau preferen.	mengharuskan Konsumen menyelesaikan perkaranya di Pengadilan Negeri yang tidak memberikan kejelasan bahwa Konsumen memiliki kedudukan sebagai Kreditor Konkuren atau Kreditor preferen, sehingga berkesimpulan bahwa prinsip pembuktian sederhana merupakan keadaan atau fakta secara nyata memenuhi syarat-syarat kepailitan dan PKPU, dan pasca terbitnya SEMA 3/2023 asas keadilan tidak tergambar di dalamnya karena ketidakjelasan dalam kedudukan Konsumen selaku Kreditor Konkuren atau preferen. Sedangkan Penelitian yang penulis lakukan berfokus pada urgensi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU kepada para <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh
--	--	--	--

			Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dengan hasil penelitian hubungan hukum yang bersifat timbal balik dan kompleks antara Pembeli dan <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun menjadi alasan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak dapat diselesaikan melalui tiga forum penyelesaian sengketa, yakni Pengadilan Niaga dengan permohonan pelaksanaan perjanjian timbal balik dan/ atau sebagai Kreditor Konkuren, Pengadilan Niaga atas dasar gugatan wanprestasi, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
3	Hezekiel Melanthon Sumantoro" Analisis Pembuktian Tidak	Adapun ringkasan struktur penelitian ini yang terdiri dari: BAB I Pendahuluan A. Latar belakang	Hal yang membedakan dengan penelitian skripsi ini adalah penelitian yang berjudul "Analisis

	Sederhana Dalam Perkara Kepailitan Dan PKPU Terhadap <i>Developer</i> Apartemen Pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2024	Hadirnya Undang-Undang Kepailitan dan PKPU merupakan sebuah inovasi yang baik bagi perekonomian bangsa karena kepailitan merupakan salah satu sarana untuk menyelesaikan permasalahan utang dan sejenisnya secara cepat, adil, dan efektif. Pada praktiknya, pranata hukum kepailitan dan PKPU sering terjadi pada berbagai industri, tak terkecuali di bidang industri properti. Hal ini sejalan dengan data yang menunjukkan dalam empat tahun terakhir terdapat 7 <i>Developer</i> Apartemen yang dimohonkan PKPU. Dibalik banyaknya permohonan yang dilayangkan kepada pengembang, Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA No. 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA 3/2023") yang salah satu ketentuan di dalamnya menyatakan pengembang (<i>developer</i>) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Kemunculan SEMA 3/2023 banyak menimbulkan kritik dan juga banyak menganggap bertentangan dengan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.	Pembuktian Tidak Sederhana Dalam Perkara Kepailitan Dan PKPU Terhadap <i>Developer</i> Apartemen Pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023" berfokus pada analisis terhadap pengaturan pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan dan PKPU menurut hukum positif Indonesia dihubungkan dengan SEMA 3/2023, hubungan antara perkara kepailitan dan PKPU terhadap <i>Developer</i> apartemen di Indonesia dengan SEMA 3/2023 serta akibatnya, dan kekuatan mengikat SEMA 3/2023 bagi hakim dalam memutus perkara permohonan pernyataan pailit dan PKPU terhadap <i>Developer</i> partemen, dengan hasil penelitian bahwa ketentuan SEMA 3/2023 terkait permohonan pailit dan PKPU terhadap <i>Developer</i> apartemen tidak memenuhi pembuktian sederhana bertentangan dengan
--	--	--	---

	Oleh karena itu, penulis skripsi ini memilih judul penelitian ini dan akan mengupas secara mendalam terkait dengan ketentuan pengembang (<i>developer</i>) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang secara mendalam serta apakah terdapat masih kebebasan hakim dalam menangani perkara kepailitan dan PKPU. B. Perumusan Masalah Adapun pokok rumusan masalah dari penjabaran latar belakang di atas: 1. Bagaimana pengaturan pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan dan PKPU menurut hukum positif Indonesia dihubungkan dengan SEMA 3/2023? 2. Bagaimana perkara kepailitan dan PKPU terhadap <i>Developer</i> apartemen di Indonesia dihubungkan dengan SEMA 3/2023 beserta akibatnya? 3. Bagaimana kekuatan mengikat SEMA 3/2023 bagi hakim dalam memutus perkara permohonan pernyataan pailit dan PKPU terhadap <i>Developer</i> apartemen? C. Metode Penelitian	UUKPKPU. Pada UUKPKPU, hakim harus mengabulkan permohonan pernyataan pailit apabila Debitor memiliki setidaknya 2 (dua) Kreditor atau lebih dari 1 (satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta dibuktikan secara sederhana dalam artian terbukti meyakinkan. Sementara pada SEMA 3/2023 terkesan mengistimewakan <i>Developer</i> apartemen, seperti menjadikan <i>Developer</i> apartemen kebal dari pailit dan PKPU, padahal semestinya Kreditor memiliki hak untuk meminta pembayaran piutangnya kepada Debitor melalui mekanisme kepailitan dan PKPU berdasarkan UUKPKPU. Kemudian kepailitan terhadap <i>Developer</i> apartemen dapat menimbulkan kerugian bagi Konsumen yang berdasarkan PPJB. Hal ini dikarenakan PPJB yang dibuat antara <i>Developer</i>
--	---	---

	Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Pengolahan data yang dilakukan berfokus pada bahan-bahan tertulis yang mengacu pada peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan. BAB II Tinjauan Umum Hukum Kepailitan, Hukum Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan Surat Edaran Mahkamah Agung A. Sejarah Hukum Kepailitan B. Pengertian dan Tujuan Hukum Kepailitan C. Asas atau Prinsip Umum dalam Hukum Kepailitan D. Syarat-Syarat Kepailitan E. Pihak yang dinyatakan Pailit F. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang G. Surat Edaran Mahkamah Agung dalam Hukum Indonesia BAB III Kasus Posisi Perkara Kepailitan dan PKPU terhadap <i>Developer</i> (Pengembang) Apartemen/rumah susun BAB IV Analisis SEMA No. 3 Tahun 2023 Mengenai Pembuktian tidak Sederhana pada Perkara Kepailitan dan PKPU terhadap <i>Developer</i>	apartemen dan Konsumen tidak mengalihkan hak milik. Hak milik atas sarusun baru akan beralih apabila telah dibuat AJB. Maka apabila <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun pailit, Konsumen hanya akan berkedudukan sebagai Kreditor Konkuren, yang dalam pembagian hasil penjualan harta pailit Kreditor Konkuren akan mendapatkan bagiannya setelah Kreditor preferen dan Kreditor Separatis. Keadaan tersebut tentunya dapat merugikan Konsumen. Pendirian SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang secara tidak langsung menyatakan bahwa <i>Developer</i> apartemen kebal pailit pun tidak dapat dibenarkan. Hal ini karena para Kreditor kerap kali menggunakan pranata kepailitan dan PKPU untuk memperoleh hak mereka, termasuk Kreditor Konsumen. Selain itu, terkait kekuatan mengikat bagi hakim, pada SEMA 3/2023
--	--	---

		Apartemen Serta Keberlakukannya A. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 Mahkamah Agung mengeluarkan produk hukumnya, yakni SEMA 3/2023. Adapun substansi dari SEMA 3/2023, antara lain permasalahan teknis dan non-teknis yudisial terhadap masing-masing kamar pidana, kamar perdata, kamar militer, kamar tata usaha negara, dan kamar kesekretariatan. Namun, pada penelitian ini penulis berfokus pada rumusan kamar perdata yang membahas terkait dengan Kepailitan dan PKPU antara lain: 1. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) a. AYDA tidak dikonstruksikan sebagai jual beli objek jaminan, melainkan hanya penyerahan objek jaminan secara sukarela kepada bank untuk dijual sebagai pelunasan utang. b. Selama AYDA belum terjual maka status bank tetap sebagai Kreditor Separatis dan objek AYDA merupakan boedel pailit, namun ketika objek AYDA sudah terjual, sedangkan masih ada sisa piutang, maka bank dapat menagihnya dalam status sebagai Kreditor Konkuren. c. Hakim Pengawas dalam menjalankan tugasnya	melanggar prinsip kebebasan hakim dalam memutus suatu perkara. Sebagaimana diatur dalam UUD NRI 1945, UUMA dan UUKH, hakim dalam memutus suatu perkara tidak boleh dipengaruhi oleh kekuasaan ekstra yudisial, sementara dalam SEMA 3/2023 bersifat mengatur hakim dalam memutus perkara yang mana semestinya hakim harus berdasarkan pada bukti-bukti yang ada di persidangan, sehingga berkesimpulan bahwa terdapat pertentangan substansi antara SEMA 3/2023 dengan UUKPKPU terkait permohonan pailit dan PKPU terhadap <i>Developer</i> apartemen tidak memenuhi pembuktian sederhana, kepailitan terhadap <i>Developer</i> apartemen berpotensi menimbulkan kerugian bagi Konsumen yang berdasarkan PPJB, sebab kedudukan mereka hanya akan menjadi Kreditor
--	--	---	--

		mengacu kepada informasi yang tersedia pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) pada Otoritas Jasa Keuangan yang selalu di update dengan data dari bank bersangkutan untuk menentukan status Debitor. 2. Permohonan pernyataan pailit atau PKPU terhadap pengembang (<i>developer</i>) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. B. Pembuktian tidak sederhana Perkara Kepailitan dan PKPU terhadap <i>Developer</i> Apartemen Ditinjau dari Hukum Kepailitan dan PKPU Pembuktian sederhana diatur dalam Pasal 8 (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa apabila terdapat keadaan yang terbukti secara sederhana dalam hal ini persyaratan pailit, yakni terdapat dua Kreditor atau lebih dan setidaknya memiliki satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Jika mengacu pada pembuktian sederhana Pengadilan dapat menolak dengan alasan, antara lain: a. Tidak terbukti adanya utang	Konkuren yang pada pembagian hasil penjualan harta pailit, mereka hanya akan mendapatkan bagiannya setelah Kreditor preferen dan Kreditor Separatis dan hal ini menimbulkan kerugian, kemudian terkait kekuatan mengikat SEMA 3/2023 bagi hakim, pada SEMA 3/2023 melanggar prinsip kebebasan hakim dalam memutus suatu perkara sebagaimana yang diatur dalam UUD 1945, UUMA, dan UUKH. Sedangkan Penelitian yang penulis lakukan berfokus pada urgensi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU kepada para <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli properti agar mendapatkan perlindungan terhadap haknya pasca diberlakukannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dengan hasil penelitian
--	--	---	--

		b. Tidak terbukti bahwa utang telah jatuh tempo dan dapat ditagih c. Keberadaan utang atau status jatuh waktu dan dapat ditagih dari suatu utang masih disengketakan d. Debitor tidak memiliki Kreditor lain e. Keadaan kahar (<i>force majeure</i>) sebagai alasan pemaaf tidak dilaksanakannya suatu kntrak f. Debitor (termohon) menggunakan doktrin <i>exceptio non adimpleti contractus</i> Keberadaan SEMA 3/2023 memberikan sebuah perspektif yang mengabaikan nilai sebuah pembuktian tanpa adanya sebuah pembuktian terutama jika kita melihat pada nilai pembuktian pada PKPU yang tidak sekomplek pembuktian pada permohonan pailit sehingga secara tidak langsung SEMA 3/2023 mengabaikan prinsip pada hukum kepailitan yakni prinsip <i>pari passu pro rata arte</i> atau mendapatkan pembayaran secara kolektif dan adil serta malah secara tidak langsung menginstruksikan Kreditor untuk mengeksekusi secara sendiri-sendiri melalui gugatan perdata yang menghilangkan esensi dari kepailitan dan PKPU itu sendiri. C. Kepailitan dan PKPU terhadap <i>Developer</i> Apartemen Dihubungkan dengan Surat Edaran	hubungan hukum yang bersifat timbal balik dan kompleks antara Pembeli dan <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun menjadi alasan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 membatasi tuntutan pailit dan upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak dapat diselesaikan melalui tiga forum penyelesaian sengketa, yakni Pengadilan Niaga dengan permohonan pelaksanaan perjanjian timbal balik dan/ atau sebagai Kreditor Konkuren, Pengadilan Niaga atas dasar gugatan wanprestasi, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
--	--	---	--

		Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 (Studi Putusan) Putusan No.352/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst) antara Riza Reifa Yadi, Mohamad Abdul Khodir, Andrean Filano, dan Munira A. Zainuddin selaku para pemohon dan PT Permata Sakti Mandiri dan Putusan No.125/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst (<i>voluntary petition</i>) keduanya terjadi karena terdapat keadaan <i>financial distress</i> sehingga PKPU menjadi langkah yang tepat untuk menyelesaikan utang. Melihat dua kasus di atas pranata Hukum Kepailitan dan PKPU sangatlah dibutuhkan dalam menyelesaikan utang tetapi dengan keberadaan SEMA 3/2023 menyebabkan Konsumen hanya dapat melalui pranata pengadilan negeri dengan mengajukan gugatan perdata hal itu juga berlaku bagi Debitor tidak dapat mengajukan <i>voluntrary petition</i> yang ingin keluar dari <i>financial distress</i>. Penulis berasumsi SEMA 3/2023 ini dikeluarkan karena terdapat kasus di mana Konsumen selaku Kreditor Konkuren terhadap PT Mitra Safir Residence hanya mendapatkan 20% dari total pembayarannya sehingga Mahkamah Agung bertindak untuk melindungi Konsumen. Namun, terdapat juga pandangan bahwa dikeluarkannya SEMA 3/2023 untuk melindungi <i>Developer</i> apartemen/rumah susun karena	
--	--	--	--

		sifat dari pranata Hukum Kepailitan dan PKPU yang masif tetapi menjadikan <i>Developer</i> kebal dari kepailitan tidak menjadi sebuah jalan hal tersebut karena Hukum Kepailitan dan PKPU menyatakan Kreditor berhak mendapatkan pembayaran dari harta pailit sebagaimana pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. D. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 sebagai Peraturan SEMA 3/2023 memiliki permasalahan sebagai sebuah peraturan. Pada hakikatnya SEMA merupakan peraturan kebijakan karena SEMA hanya ditujukan kepada pihak tertentu dalam hal ini, seperti hakim yang berbanding terbalik dengan peraturan perundang-undangan yang sifatnya mengikat secara umum. SEMA dikeluarkan oleh Mahkamah Agung berdasarkan Pasal 79 Undang-Undang Mahkamah Agung tetapi produk hukum yang dikeluarkan untuk mengisi kekosongan hukum tersebut tidak boleh mencampuri dan melampaui tentang hak dan kewajiban warga negaranya serta tidak boleh mengatur mengenai sifat, kekuatan, alat pembuktian, serta penilaiannya ataupun pembagian beban pembuktian. Faktanya SEMA 3/2023 berisi peniadaan nilai	
--	--	--	--

		pembuktian terhadap <i>Developer</i> apartemen/rumah susun. Apabila mengikuti logika dasar Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, secara langsung menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan dalam permohonan pailit atau PKPU tidak memiliki nilai pembuktian sehingga pembuktiannya menjadi tidak terbukti secara sederhana. Dengan demikian, SEMA 3/2023 melanggar Pasal 79 Undang-Undang Mahkamah Agung. Selanjutnya, SEMA 3/2023 melanggar terkait dengan prinsip kebebasan hakim dalam memutus sebuah perkara sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 dan juga terdapat larangan intervensi ekstra yudisial Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman serta larangan intervensi oleh lembaga peradilan termasuk Mahkamah Agung itu sendiri yang diatur pada Pasal 32 ayat (5) UU Mahkamah Agung dan Pasal 39 ayat (4) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman. Terlebih lagi dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa suatu putusan pengadilan harus berisi Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangans sehingga tidak bisa didasarkan dari SEMA saja sebagai dasar putusan. Dengan demikian, SEMA 3/2023 bertentangan dengan Undang-Undang	
--	--	--	--

		Kepailitan dan PKPU, Undang-Undang Mahkamah Agung, dan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman. BAB V Kesimpulan dan Saran A. Simpulan 1. Ketentuan SEMA 3/2023 terkait permohonan pailit dan PKPU terhadap <i>Developer</i> apartemen tidak memenuhi pembuktian sederhana bertentangan dengan UUKPKPU. Pada UUKPKPU, hakim harus mengabulkan permohonan pernyataan pailit apabila Debitor memiliki setidaknya 2 (dua) Kreditor atau lebih dari 1 (satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta dibuktikan secara sederhana dalam artian terbukti meyakinkan. Sementara pada SEMA 3/2023 terkesan mengistimewakan <i>Developer</i> apartemen, seperti menjadikan <i>Developer</i> apartemen kebal dari pailit dan PKPU, padahal semestinya Kreditor memiliki hak untuk meminta pembayaran piutangnya kepada Debitor melalui mekanisme kepailitan dan PKPU berdasarkan UUKPKPU.	
--	--	---	--

		2. Kepailitan terhadap <i>Developer</i> apartemen dapat menimbulkan kerugian bagi Konsumen yang berdasarkan PPJB. Hal ini dikarenakan PPJB yang dibuat antara <i>Developer</i> apartemen dan Konsumen tidak mengalihkan hak milik. Hak milik atas sarusun baru akan beralih apabila telah dibuat AJB. Maka apabila <i>Developer</i> Apartemen/Rumah Susun pailit, Konsumen hanya akan berkedudukan sebagai Kreditor Konkuren, yang dalam pembagian hasil penjualan harta pailit Kreditor Konkuren akan mendapatkan bagiannya setelah Kreditor preferen dan Kreditor Separatis. Keadaan tersebut tentunya dapat merugikan Konsumen. Pendirian SEMA 3/2023 yang secara tidak langsung menyatakan bahwa <i>Developer</i> apartemen kebal pailit pun tidak dapat dibenarkan. Hal ini karena para Kreditor kerap kali menggunakan pranata kepailitan dan PKPU untuk memperoleh hak mereka, termasuk Kreditor Konsumen	
--	--	---	--

		3. Pada SEMA 3/2023 melanggar prinsip kebebasan hakim dalam memutus suatu perkara. Sebagaimana diatur dalam UUD NRI 1945, UUMA dan UUKH, hakim dalam memutus suatu perkara tidak boleh dipengaruhi oleh kekuasaan ekstra yudisial, sementara dalam SEMA 3/2023 bersifat mengatur hakim dalam memutus perkara yang mana semestinya hakim harus berdasarkan pada bukti-bukti yang ada di persidangan. B. Saran 1. Mahkamah Agung semestinya mengatur terkait mekanisme khusus yang diperkenankan untuk <i>Developer</i> Apartemen dapat dimohonkan pailit atau PKPU, hal ini bertujuan agar <i>Developer</i> Apartemen dapat untuk dimohonkan pailit atau PKPU sebagaimana yang tertera dalam Pasal 2 ayat (3) hingga ayat (5) UUKPKPU, alih-alih menjadikan <i>Developer</i> apartemen kebal akan pailit dan PKPU. 2. Mahkamah Agung dapat mengatur terkait ketentuan pada saat proses kepailitan atau pembagian hasil	
--	--	--	--

		penjualan harta pailit, seperti terhadap Konsumen atas PPJB yang telah lunas dapat mendapatkan sarusunnya, mekanisme pembayaran terhadap Kreditor Konsumen, hak-hak dari Kreditor Konsumen selama proses kepailitan, atau berbagai peraturan yang dianggap perlu tanpa perlu membatasi hak Kreditor dan Debitor. 3. Mahkamah Agung dalam mengeluarkan produk hukumnya harus memastikan bahwa produk hukum tersebut tidak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan serta prinsip kebebasan hakim dalam memutus perkara. Hal ini ditujukan agar menjaga kepastian hukum dalam masyarakat, terkhusus pada perkara kepailitan dan PKPU. Selain itu, produk hukum yang dikeluarkan juga harus konsisten dalam substansinya. 4. Pemerintah dan DPR RI harus mulai memikirkan kerugian Konsumen jika Debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan, sehingga dalam revisi UUKPKPU nantinya diperlukan adanya sinkronisasi dengan UUPK agar penerapan hukum kepailitan dan	
--	--	---	--

		PKPU kedepannya dapat terlaksana lebih maksimal serta kerugian yang dialami oleh para pihak termasuk Konsumen dapat diminimalisir.	
--	--	--	--

Sumber: Hasil Pengolahan data, Februari 2025

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang diterapkan dalam rangkaian penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian di ruang lingkup hukum yang kajian dan penelitiannya menggunakan kaidah perangkat hukum positif, prinsip hukum, asas hukum, teori hukum, pendapat sarjana hukum dan bahan kepustakaan yang relevan dalam penelitian ini.¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini berfokus pada penelaahan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.²⁰

Adapun hal yang harus dipahami dalam penelitian ini, yakni sifat dari hukum sebagai sistem yang tertutup, antara lain:²¹

¹⁹ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani dan Farkhani, 2020, *Metodologi Riset Hukum*, Sukoharjo: Oase Pustaka, hlm 29-35.

²⁰ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, hlm 56.

²¹ Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenamedia Group, hlm 132.

1. *Comprehensive*, artinya norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait satu sama lain secara logis;
2. *All-inclusive*, artinya kumpulan norma hukum yang cukup mampu menampung permasalahan yang ada sehingga tidak akan ada terjadinya kekurangan hukum;
3. *Systematic*, artinya norma-norma hukum yang berkaitan satu sama lain itu juga tersusun secara hierarkis.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Penggunaan pendekatan konseptual dalam penelitian ini, penulis akan menganalisis melalui doktrin hukum yang berkembang dan relevan dengan penelitian ini. Dengan mengkaji perspektif dalam doktrin-doktrin ilmu hukum, peneliti dapat menemukan pokok pikiran yang membentuk pemahaman tentang konsep-konsep hukum, aspek-aspek hukum, dan prinsip-prinsip hukum yang berhubungan permasalahan dalam penulisan ini.

c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Penggunaan pendekatan analisis bertujuan untuk memahami makna yang terkandung di dalam terminologi yang tertera di dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional dalam rangka mengetahui nilai implementasinya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.²² Dalam konteks penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan tersebut sebagai serangkaian ungkapan dan asumsi bahasa yang menjadi dasar untuk

²² *Ibid*, hlm 138.

menyusun argumen hukum dalam merespons permasalahan yang dihadapi dalam penelitian.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan-pendekatan tersebut sebagai serangkaian ungkapan yang menjadi dasar untuk membuat argumen hukum dalam merespon permasalahan yang dihadapi dalam penelitian dengan pengkajian secara menyeluruh terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau norma hukum yang berlaku dengan mengetahui makna maksud dari substansi norma tersebut serta direfleksikan dengan konsep dasar ilmu hukum secara teoritis.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

- a. Bahan Hukum Primer, antara lain adalah bahan hukum yang memiliki sifat mengikat, yaitu;
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847).
 2. *Herziene Indonesische Reglement* (*Staatsblad* No. 16 tahun 1847)
 3. *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (*Staatsblad* No. 227 Tahun 1927)
 4. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 381).
 5. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1999 Nomor 138, Lembaran Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

6. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 No. 131 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4443).
7. Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3327).
8. Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379).
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 684)

12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883).
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).
14. Peraturan Menteri Perdagangan No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen.
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 24/Prt/M/2018 tentang Akreditasi Dan Registrasi Asosiasi Pengembang Perumahan Serta Sertifikasi Dan Registrasi Pengembang Perumahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1487).
16. SEMA No. 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang mendukung substansi dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku ilmu hukum, literatur ilmiah di bidang hukum (jurnal hukum dan artikel hukum) yang diperoleh melalui internet atau digital dan diperoleh berbentuk fisik
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang dapat mendukung substansi dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yakni KBBI, kamus hukum, media, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, yakni dengan mengumpulkan dan melihat referensi berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur ilmiah di bidang hukum, kamus hukum, dan lain-lain yang diperoleh secara fisik maupun digital.²³ Teknik pengumpulan ini menjadi relevan karena metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode penelitian normatif sehingga dengan metode studi kepustakaan dapat ditemukan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan tersier yang digunakan sebagai bahan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, yakni mengapa SEMA 3/2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU pada para *Developer* Apartemen/Rumah Susun dan upaya hukum yang dapat dilakukan Pembeli untuk mendapatkan perlindungan terhadap haknya melalui berbagai forum penyelesaian sengketa

²³ Muhaimin, *Op. Cit.*, hlm 69-70.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik yang digunakan dalam analisis bahan hukum penelitian ini adalah diagnostik-preskriptif, artinya bahan hukum yang telah dikumpulkan akan dianalisis untuk memberikan argumentasi terhadap permasalahan di dalam penelitian berupa keterangan terkait sebab terjadinya sebuah permasalahan tersebut dan keterangan terkait apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut.²⁴ Teknik analisis bahan hukum diagnostik-preskriptif menjadi relevan dalam penelitian ini karena permasalahan dalam penelitian ini untuk mengetahui mengapa SEMA 3/2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU pada *Developer Apartemen/Rumah Susun* dan upaya hukum yang dapat dilakukan Pembeli untuk mendapatkan perlindungan terhadap haknya melalui berbagai forum penyelesaian sengketa.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Metode yang digunakan untuk menyimpulkan hasil analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah melalui penarikan kesimpulan deduktif. Maksud dari penarikan kesimpulan deduktif adalah penarikan kesimpulan dari aspek-aspek umum dan dilakukan penarikan kesimpulan yang spesifik sesuai dengan inti permasalahan tersebut.²⁵ Penarikan kesimpulan deduktif menjadi relevan karena hasil penelitian dalam penelitian ini beranjak dari prinsip-prinsip umum dalam ilmu hukum untuk menjawab permasalahan yang konkrit atau khusus, yakni mengapa SEMA 3/2023 membatasi tuntutan pailit dan PKPU pada para

²⁴ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), hlm 141.

²⁵ Muhaimin, *Op. Cit.*, hlm 72.

Developer Apartemen/Rumah Susun dan upaya hukum yang dapat dilakukan Pembeli untuk mendapatkan perlindungan terhadap haknya melalui berbagai forum penyelesaian sengketa sehingga hasil penelitian yang didapatkan ialah sebuah argumen yang logis.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aprita, Serlika. 2017. *Wewenang Dan Tanggung Jawab Hukum Kurator dalam Proses Hukum Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit*. Makassar: Pena Indis.
- Asshiddiqie, Jimly. 2020. *Perihal Undang-Undang*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Asyhadie, Zaeni. 2017. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Barkatullah, Abdul Halim. 2009. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Ecommerce Lintas Negara di Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press, Yogyakarta.
- Effendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenamedia Group.
- Erwin, Muhamad. 2019. *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis terhadap Hukum dan Hukum Indonesia (dalam Dimensi Ide dan Aplikasi)*. Depok: Rajagrafindo.
- Gadjong, Agussalim Andi, dkk. 2019. *Ilmu Negara*. Makassar: Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
- Ginting, Elyta Ras, 2018, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Gullifer, Louise dan Jennifer Payne. 2020. *Corporate Finance Law: Principles and Policy*. New York: Oxford.
- HR, Ridwan. 2011. *Hukum Administrasi Negara: Edisi Revisi*. Jakarta: Rajawali
- H.S, Salim. 2004. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Ade Rizqi Naulina, Soesi Idayanti, dan Kanti Rahayu. 2022. *Perlindungan Hukum terhadap Sistem Pembayaran Transaksi Elektronik Lintas Batas Negara*, Pekalongan: Penerbit NEM.

- Harahap, Yahya. 2016. *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jono. 2017. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kansil, C.S.T dan Christine S.T Kansil. 2004. *Ilmu Negara (Umum dan Indonesia)*. Jakarta: Pradya Paramita.
- Komandoko, Kukuh. 2023. *Krisis Sistem Keuangan di Indonesia: Precautionary Principle sebagai Prinsip dan Norma Hukum Penanganan*. Depok: Rajagrafindo.
- Leks, Eddy M. 2016. *Panduan Praktis Hukum Properti: Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Marbun, S.F. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Raja Grafindo Persada.
- Mochtar, Zainal Arifin. 2022. *Politik Hukum Perundang-Undangan*. Yogyakarta: EA Books.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nugroho, Sigit Sapto, Anik Tri Haryani, dan Farkhani. 2020. *Metodologi Riset Hukum*. Sukoharjo: Oase Pustaka.
- Purnomo, Serfianto Dibyo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani. 2011. *Kitab Hukum Bisnis Properti*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia.
- Qamar, Nurul dan Farah Syah Rezah. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal*. Makassar: CV. Social Politic Genius.

- Rachman, Hasanudin. 2003. *Contract Drafting: Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Redi, Ahmad. 2017. *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rosmawati. 2018. *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Depok: Prenamedia Group.
- Saliman, Abdul Rasyid Saliman dan Wirazilmustaan, 2020, *Hukum Bisnis: Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Jakarta: Kencana.
- Sarwono. 2016. *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satriawan, Iwan dan Siti Khoiriah. 2016. *Ilmu Negara*. Depok: Rajagrafindo.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shubhan, Hadi. 2024. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- Simanjuntak, P.N.H. 2021. *Hukum Perdata Indonesia*. Depok: Kencana.
- Sobandi. 2021. *Limitasi Hakim: Gagasan Rekonstruksi Kewenangan Pengadilan Niaga*. Jakarta: Rayyana Komunikasindo.
- Solihatin, Etin, Rahardjo dan Iqbal Syafrudin. 2023. *Ilmu Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Subekti. 2017, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sunarmi. 2017. *Hukum Kepailitan*. Depok: Kencana.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syahdeini, Sutan Remi. 2002. *Hukum Kepailitan: memahami Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

Thong Kie, Tan. 2007. *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.

Tjandra, W. Riawan. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika.

Winarta, Frans Hendra. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

Adichandra, Muhammad Boma dan Reni Budi Setianingrum. 2021, Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan Pengembang. *Media of Law and Sharia*. 3 (1) : 17.

Alamsyah, Bustanul. 2021. Upaya Hukum Keberatan Atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Dalam Kasus Penarikan Unit Kendaraan Melalui Pihak Eksternal (Debt Collector). *Unnes Law Review*. 4 (2) : 231.

Alka, Reisar dan Tivana Arbiani Candini. 2022. Insolvensi Tes Sebagai Dasar Permohonan Pailit Dalam Hukum Kepailitan di Indonesia. *Jurnal Gloria Justitia*. 2 (2) : 184-185.

Andani, Devi dan Wiwin Budi Pratiwi. 2021. Prinsip Pembuktian Sederhana dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*. 28 (3) : 636.

Anugraha, Viki dan Adlin Budhiawan. Prinsip Pembuktian Sederhana sebagai Syarat Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. 4 (2) : 743.

Apriandini, Dian, dan Amad Sudiro. 2023. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari *Developer* yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum*. 12 (1) : 59.

- Armeilia, Dwi. Perlindungan Hukum dan Hak Memperoleh Keselamatan Kerja Bagi Tenaga Kesehatan Akibat Pandemi Covid-19. *Al'Adl : Jurnal Hukum*. 13 (2) : 312.
- Asnawi, M. Natsir. 2017. Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer. *Masalah-Masalah Hukum*. 46 (1) : 60.
- Azzalea, Garin Dinda dkk. 2021. Bentuk Tanggung Jawab Pemerintah Dalam Permasalahan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Jika Pengajuan Pailit Ditolak Oleh Pengadilan Niaga. *Diponegoro Private Law*. 8 (1) : 70.
- Brilianto, Hasna Farida dan Devi Siti Hamzah Marpaung. 2022. Exceptio Non Adimpleti Contractus Pada Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*. 5 (2) : 25.
- Cipta, Rifky Anggatiastara, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandar. 2020. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *NOTARIUS*. 13 (2) : 891.
- Dewanto, Bisma Aryo Putra Hutomo, Amelia Nur Widyanti. 2024. Kepastian Hukum Akta Perdamaian dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Ulayat dengan Tanah Sertipikat. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*. 3 (5) : 2364.
- Ghiffary, Kemal Azhardhia, Kurnia Toha. 2022. Analisis Yuridis Penyimpangan Pasal 285 Ayat (2) Undangundang Nomor 37 Tahun 2004 pada Perjanjian Perdamaian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Pkpu) Dikaitkan Dengan Syarat Sah Perjanjian. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*. 7 (7) : 6148.
- Hadiyono, Venatius. 2020. Indonesia dalam Menjawab Konsep Negara Welfare State dan Tantangannya. *Jurnal Hukum Politik Dan Kekuasaan*. 1 (1): 24.
- Jaya, Firman Indra, Muhammad Idris Alfarisi, dan Kurniati. 2024. Peran Etika Lembaga Yudikatif dalam Mewujudkan Keadilan Sosial: Perspektif Politik Islam. *Jurnal Imu Pendidikan dan Sosial (JIPSI)*. 3 (2) : 146.
- Jenifer, Alfit. 2024. Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*. 5 (3) : 98.

- Kesuma, Angga Yonar dan Siti Mahmudah. 2024. Violation of the Principle of Lex Superior Derogate Legi Inferiori in the Formation of Circular Letter of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3 of 2023. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*. 11 (5) : 3.
- Kornelis, Yudi dan Florianus Yudhi Priyo Amboro. 2020. Implementasi Restrukturisasi dalam Prosesi Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia'. *Jurnal Selat*. 7 (2) : 263.
- Lubis, Jeffrey Thomas, Elisatris Gultom, dan Somawijaya. 2021. Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Terindikasi Tindak Pidana Melalui Lembaga Kepailitan. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*. 5 (1) : 251.
- Mantili, Rai. 2018. Upaya Pemanggilan Paksa oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terhadap Pelaku Usaha yang Tidak Hadir dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen. *VYAVAHARA DUTA*. 13 (1) : 19.
- Mantili, Rai dan Putu Eka Trisna Dewi. 2020. Perlindungan Kreditor Konkuren Dalam Hukum Kepailitan. *Jurnal Akses*. 12 (2) : 99-100.
- Manurung, Karina Hasiyanni dkk. 2023. Perlindungan Konsumen Terhadap Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. 1 (4) : 82.
- Mubaroq, M. Ali Husaen. 2023. Analisis Yuridis Urgensi Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Syarat Permohonan Pailit, *Jurnal Hukum EGALITAIRE*. 1 (2) : 133.
- Murtadho, Nazhif Ali. 2024. Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Preferen dalam Pemberesan Proses Kepailitan. *Journal of Contemporary Law Studies*. 2 (3) : 221.
- Naim, Yogi Khoirul, Lexsy Fernanda Azuar, Pepriyani, Ririn Kemas Putri HS, Shabina Zulfisri Rekmya. 2024. Evaluasi Peran Eksekutif, Legislatif, dan Yudikatif dalam Menjalankan Fungsi Negara. *Aeterna*. 1 (1) : 22.
- Octarina, Varah Aisyah, Antarin Prasanthi Sigitb, Arsin Lukmanc. 2021. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*. 10 (2) : 174-175.

- Oktavinanda, Pramudya A. 2015. Litigasi Keuangan di Bidang Pasar Modal dalam Perspektif Hukum & Ekonomi (Financial Litigation in the Capital Market Sector in Law & Economics Perspective). *Jurnal Hukum dan Pasar Modal*. 9 : 6.
- Patricia, Yoshe Agatha. 2022. Sistem Pembuktian Gugatan Lain-Lain dalam Kepailitan. *Jurisdiction*. 5 (6) : 2360.
- Prasetiawan, Duwi Galih, Abdurrahman Konoras, dan Deasy Soeikromo. 2021. Wanprestasi *Developer* Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj). *Lex Administratum*. 9 (1) : 54.
- Prayuti, Yuyut. 2023. Urgensi Pembaruan Hukum Perlindungan Konsumen dengan Pembentukan Pengadilan Khusus sebagai Upaya Pemenuhan Akses terhadap Keadilan bagi Konsumen. *Unnes Law Review*. 6 (1) : 2184.
- Priscilla, Karouw Chintya Claudia Priscilla. 2020. Kajian Yuridis Pengadilan Niaga Sebagai Lembaga Penyelesaian Perkara Kepailitan. *Lex Privatum*. 8 (1) : 7-8.
- Ramadhanti, Itania, Sultan Suhab, dan Retno Fitrianti. 2023. Penentu *Backlog* Perumahan Tingkat Daerah. *Jurnal Ekonomika dan Dinamika Sosial*. 2 (1) : 18.
- Ramadhon, Syahrul dan AAA. Ngr. Tini Rusmini Gorda. 2020. Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan Sebagai Korban Kekerasan dalam Rumah Tangga Secara Preventif dan Represif. *Jurnal Analisis Hukum*. 3 (2) : 209.
- Ritonga, Francois Geny. 2024. Kepastian Hukum Bagi Kreditor Konkuren Dalam Penyelesaian Dan Pembersan Boedel Kepailitan. *Jurnal Hukum to-ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat*. 10 (3) : 524.
- Safa'at, Rheina Aini, Graciella Azzura Putri Ananda, dan Rasji. 2024. Kedudukan dan Kewenangan Mahkamah Agung dalam Menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*. 8 (1) : 304-305.
- Simanjuntak, Enrico. 2019. Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum di Indonesia. *Jurnal Konstitusi*. 16 (1) : 17.

- Slamet, Sri Redjeki dan Fitria Olivia. 2024. Permohonan Kepailitan Atas *Developer* Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan dan Kepastian Hukum. *Lex Jurnalica*. 21 (4) : 115.
- Subagyo, Heri dan I Made Kanthika. 2023. Perlindungan Hukum Kreditor Separatis Terhadap Jaminan Kebendaan Pihak Ketiga Dalam Perkara Kepailitan (Studi Kasus Perkara Kepailitan Nomor : 21/Pdt.Sus.Gugatan Lainlain/2019/Pn.Niaga Sby Juncto Perkara Nomor : 18/Pdt.Sus/Pkpu/2018/Pn.Sby. *Journal Equitable*. 8 (2) : 214.
- Sutisari, Werdi dan Nia Kurniati. 2023. Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Objek Tanah. *Kabuyutan: Jurnal Kajian Ilmu Sosial dan Humaniora Berbasis Kearifan Lokal*. 2 (1) : 58.
- Ulaen, Raymond Randa, Debby Telly Antow, dan Victor Demsi D. Kasenda. 2024. Analisis Karakteristik Kompetensi Pengadilan Niaga Sebagai Pengadilan Khusus dalam Menangani Perkara Perniagaan. *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT*. 12 (4) : 2.
- Warsito, Lilik. 2024. Urgensi Pembuktian Syarat Kepailitan dan Tes Insolvensi Dalam Permohonan Kepailitan. *Jurnal USM Law Review*. 7 (2) : 823.
- Wijaya, Alvian Dwiangga dan Teddy Prima Anggriawan. 2022. Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Dalam Penggunaan Aplikasi di Smartphone. *Journal Inicio Legis*. 3 (1): 67.

C. Internet

- Akses internet di <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 14:58 WIB.
- Akses internet di <https://nasional.kompas.com/read/2022/12/20/08513221/bkkbn-dalam-setahun-jumlah-keluarga-di-ri-bertambah-2271917#:~:text=Dengan%20begitu%2C%20jumlah%20keluarga%20menjadi,bulan%20September%20hingga%20November%202022> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 15:30 WIB.

Akses internet di <https://www.voaindonesia.com/a/juta-rumah-tangga-di-tanah-air-belum-miliki-rumah/7254800.html> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 15.48 WIB.

Akses internet di <https://anggaran.kemenkeu.go.id/api/Medias/d5d98b36-3ed8-4b9f-9d95-b95a6e8878cf#:~:text=Secara%20umum%20backlog%20perumahan%20dapat,rumah%20yang%20belum%20tidak%20tertangani> diakses pada tanggal 28 September 2024 16:05 WIB.

Akses internet di <https://www.bkpm.go.id/id/info/realisasi-investasi> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 19:36 WIB.

Akses internet di <https://keuangannews.id/tak-ada-kejelasan-bertahun-tahun-46-Konsumen-korban-Pembelian-properti-laporkan-developer-ke-polisi/> diakses pada tanggal 28 September pukul 19:49 WIB.

Akses internet di <https://indonesiasatu.co.id/lembaga-advokasi-Konsumen-dki-jakarta-somasi-apartemen-green-cleosa-ciledug> diakses pada tanggal 28 September pukul 22.38 WIB.

Akses internet di <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html> diakses pada tanggal 28 September 2024 pukul 14:58 WIB.

Akses internet di <https://hukumid.co.id/tak-ada-itikad-baik-lak-dki-somasi-pt-bhakti-agung-propertindo/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2024 pukul 20.00 WIB.

Akses internet di <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/?page=2> diakses pada tanggal 18 Januari 2025 pukul 10:24 WIB.

Akses internet di <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-apa-itu-hubungan-hukum-lt62e7a7b36fa7e/?page=1> diakses pada 19 Januari 2025 pukul 08.32 WIB.

Akses internet di <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kekuatan-hukum-produkhukum-ma--perma-sema--fatwa--dan-sk-kma-cl6102/> diakses pada 21 Januari 2025 pukul 15:28 WIB.

D. Skripsi

Arini Dyah Septiana. 2011. Skripsi, diakses dari <https://lib.ui.ac.id/file?file=digital%2F2016-8%2F20325817-S24871-Arini+Dyah+Septiana.pdf>.

Indah Indriawati. 2009. Tinjauan Hukum Definisi Utang Studi Kasus Permohonan Pailit PT. Istana Karang Laut dan PT. Sanggar Kaltim Jaya terhadap Total E & P Indonesia. Skripsi. Sarjana Hukum, Universitas Indonesia.

Natashya Friska Salsabila. 2021. Implementasi Pembuktian terhadap Fakta atau Keadaan Sederhana dalam Permohonan Pernyataan Pailit. Skripsi. Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, diakses dari <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/45609/TA%2017410493%20Natashya%20Friska%20Salsabila.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Purba, Jannah. 2022. Tanggung Jawab Kurator Dalam Kepailitan Terhadap Peralihan Tanah Dan Bangunan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Skripsi. Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi, diakses dari <https://repository.unja.ac.id/36326/>.

E. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847).

Herziene Indonesische Reglement (*Staatsblad* No. 16 tahun 1847)

Rechtreglement voor de Buitengewesten (*Staatsblad*No. 227 Tahun 1927

Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3327)

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 381).

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Lembaran Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379)

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 No. 131 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4443).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 684)

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624)

Peraturan Menteri Perdagangan No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 24/Prt/M/2018 tentang Akreditasi Dan Registrasi Asosiasi Pengembang Perumahan Serta Sertifikasi Dan Registrasi Pengembang Perumahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1487)

SEMA No. 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

F. Majalah

Lotulung, Paulus E. 2004 "Pengertian Pembuktian Sederhana dalam Perkara Kepailitan", *Majalah Ombudsman*, No. 5