

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap kreditur.<sup>1</sup> Kewajiban tersebut dalam hal ini ialah pembayaran terhadap utang-utang yang dimiliki debitur terhadap kreditur yang telah jatuh tempo.<sup>2</sup> Keadaan debitur tidak mampu membayarkan kewajibannya kepada kreditur umumnya disebabkan oleh kesulitan kondisi keuangan atau dapat disebut dengan *financial distress* yang dialami oleh debitur pada saat kemunduran usahanya.

Kepailitan merupakan suatu bentuk keputusan pengadilan yang mengakibatkan terjadinya sita umum<sup>3</sup> yang mencakup seluruh harta kekayaan debitur pailit, baik atas kekayaan yang telah dimilikinya ataupun kekayaan yang akan ada di kemudian hari. Proses terjadinya kepailitan dalam penyelesaian perkara melalui peradilan niaga<sup>4</sup> dapat dimulai dari proses penundaan kewajiban

---

<sup>1</sup> Lihat Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menjelaskan bahwa:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

<sup>3</sup> Sita Umum merupakan istilah lain dari kepailitan itu sendiri. Sebagaimana yang diartikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Kepailitan dan PKPU, sita umum harta pailit merupakan tindakan kurator untuk mengumpulkan harta debitur sebelum pencocokan utang dengan para kreditornya. Lihat di Tesis Imanuel Rahmani, “Konflik Kewenangan Sita Umum Kepailitan dan Sita Pidana (Studi Kasus Kepailitan PT. Meranti Maritime dan Henry Djuhari Serta Kepailitan PT. Sinar Central Rezeki). Diakses di <https://repository.unair.ac.id/97087/> pada tanggal 19 Januari 2025.

<sup>4</sup> Ruang lingkup Pengadilan Niaga tidak hanya mencakup perkara kepailitan dan PKPU saja, melainkan berwenang menangani sengketa bidang Hak Kekayaan Intelektual dan sengketa dalam proses likuidasi bank yang dilakukan oleh Lembaga Penjamin Simpanan. Lihat artikel Diana Kusumasari, “Lingkup Kewenangan Pengadilan Niaga”, Hukum Online, Februari 7, 2011, pada

pembayaran utang yang gagal mencapai kesepakatan, atau juga bisa melalui proses kepailitan yang sejak pendaftaran perkaranya memang sudah dimohonkan oleh para pihak.

Hukum yang mengatur perihal kepailitan di Indonesia yaitu Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Kepailitan. Undang-Undang Kepailitan ditetapkan pada tanggal 18 Oktober 2004 dan berlaku pada hari yang sama pada saat ditetapkan. Alasan pembentukan Undang-Undang ini didasari oleh kebutuhan untuk mengatasi permasalahan utang piutang yang terjadi dalam masyarakat karena faktor perkembangan perekonomian dan perdagangan serta krisis moneter yang terjadi.<sup>5</sup>

Secara umum prosedur permohonan pailit dapat dimohonkan apabila memenuhi dua syarat yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan.<sup>6</sup> Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan oleh Pengadilan Niaga apabila dalam perkara tersebut terdapat keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa terdapat dua atau lebih kreditur dan utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih.<sup>7</sup> Menurut penjelasan yang disampaikan Ricardo Simanjutak dalam salah

---

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/lingkup-kewenangan-pengadilan-niaga-lt4d47fcb095f46/> diakses pada tanggal 19 Januari 2025.

<sup>5</sup> Pada masa sebelum ditetapkannya Undang-Undang Kepailitan terjadi perkembangan ekonomi global yang mengharuskan adanya penyesuaian peraturan, sehingga hukum ekonomi Indonesia pada saat itu berpotensi memunculkan beragam permasalahan utang piutang yang timbul dalam masyarakat, ditambah lagi adanya kesulitan besar dalam dunia usaha terkait penyelesaian utang piutang untuk meneruskan kegiatan usaha. Yuhelson, 2019, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, Ideas Publishing, Gorontalo, hal. 1-2

<sup>6</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menjelaskan bahwa:

“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 permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya”

satu podcast di channel youtube beliau mengatakan, Undang-Undang Kepailitan hadir dengan sangat kompleks dalam menjalankan fungsinya yaitu, sebagai penegas atau penegak perlunya *good governance*<sup>8</sup> dalam dunia bisnis.<sup>9</sup> Undang-Undang Kepailitan khusus digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat tidak dibayarnya utang yang sudah terbukti telah jatuh tempo dan dapat ditagih.<sup>10</sup>

Ricardo Simanjutak melalui podcast yang sama memaparkan bahwa, terdapat beberapa penyesuaian atau kekhususan yang diberikan kepada pihak-pihak tertentu dalam perkembangan hukum kepailitan. Perkembangan serta penyesuaian hukum kepailitan salah satunya dapat dilihat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023, selanjutnya disingkat menjadi SEMA 3 Tahun 2023.<sup>11</sup> Terdapat pemberian kekhususan kepada pihak pengembang (*developer*) apartemen dan/atau rumah susun dalam SEMA 3 Tahun 2023 Rumusan Pleno Kamar Perdata Khusus yang menyatakan pengembang apartemen tidak memenuhi syarat pailit melalui pembuktian secara sederhana.<sup>12</sup>

Pemberian kekhususan pada pihak pengembang apartemen yang tidak memenuhi syarat pailit melalui pembuktian secara sederhana masih perlu dilakukan

---

<sup>8</sup> *Good Governance* merupakan konsep tata kelola yang baik pada suatu usaha yang dilandasi oleh etika profesional dalam berusaha atau berkarya. Lihat artikel, "Pengertian Good Governance, Ciri dan Prinsipnya". Info Hukum, November 21, 2023, pada <https://fahum.umsu.ac.id/info/pengertian-good-governance-ciri-dan-prinsipnya/> diakses pada tanggal 10 Maret 2025.

<sup>9</sup> Lihat HukumID Channel. (2024, Februari 5). SEMA No. 3 Tahun 2023 ini Bertentangan Dengan UU No. 37 Tahun 2004!!. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=-zJ7Jtf4s7A&t=398s>

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Rumusan Pleno Kamar Perdata Khusus, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 menjelaskan bahwa:

(2) Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (*developer*) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

pengkajian lebih lanjut. Tidak adanya penjelasan, syarat, serta prosedur yang tegas mengenai "pembuktian secara tidak sederhana" didalam *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R), buku keempat KUHPer, maupun oleh Mahkamah Agung melalui SEMA 3 Tahun 2023 mengakibatkan ketidakpastian hukum dikalangan masyarakat terutama bagi pihak pengembang apartemen. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul " Analisis Makna Frase Pembuktian Tidak Sederhana Kasus Kepailitan Pengembang Apartemen Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan" guna mengkaji secara lebih dalam kepastian hukum terkait "pembuktian tidak sederhana" dalam kasus kepailitan yang diberlakukan bagi pihak pengembang apartemen, karena syarat dalam pembuktian pailit secara sederhana yang diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU tidak serta merta berlaku otomatis bagi pihak pengembang (*developer*) apartemen dan/atau rumah susun.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sesuai uraian latar belakang diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut;

Bagaimana kejelasan makna "Pembuktian Tidak Sederhana" dalam Permohonan Pailit Pengembang Apartemen didalam SEMA 3 Tahun 2023 Untuk Mencapai Kepastian Hukum Bagi Kreditur dan Debitur?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan dari penelitian ini yaitu guna menemukan unsur-unsur persamaan sekaligus perbedaan yang ada dalam peraturan yang saat ini sedang penulis teliti.<sup>13</sup> Adapun tujuan khusus penulis melalui penulisan hukum ini yaitu; Melalui penulisan hukum ini penulis ingin mengetahui makna frase "Pembuktian Tidak Sederhana" dalam permohonan pailit di Pengadilan Niaga guna menjamin kepastian hukum bagi debitur dan kreditur.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Penulis melalui tulisan hukum ini berharap dapat memberikan bahan masukan yang bersifat membangun bagi pihak-pihak lain yang ingin mengembangkan penelitian terkait hukum kepailitan khususnya perihal pembuktian secara tidak sederhana di Pengadilan Niaga;

#### 1. Secara Teoritis

Penulisan hukum ini dapat digunakan sebagai bahan pemikiran terkait pengembangan bidang ilmu hukum perdata khususnya pengembangan hukum kepailitan terkait pembuktian pailit secara tidak sederhana di Pengadilan Niaga yang melibatkan pihak tertentu yang dalam penulisan hukum ini merujuk kepada pihak pengembang (*developer*) apartemen dan/atau rumah susun

#### 2. Secara Praktis

Penulisan hukum ini dapat digunakan sebagai bahan referensi teknis yang dapat digunakan sebagai salah satu acuan dibidang keperdataan khusus terkait

---

<sup>13</sup> Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit Qiara Media, Pasuruan, hal. 49

kepailitan. Sejalan dengan kalimat diatas, Nur Solikin menegaskan manfaat praktis dalam suatu penelitian dalam bukunya yaitu untuk membantu upaya-upaya pembaharuan dan penyesuaian dibidang hukum, serta mendorong harmonisasi di bidang hukum guna menumbuhkan rasa pengertian antar bangsa.<sup>14</sup>

## 1.5 Metode Penelitian

Penggunaan metodologi yang tepat adalah salah satu cara untuk menjamin kebenaran suatu tulisan yang bersifat ilmiah. Suatu tulisan yang bersifat ilmiah tentunya tak luput dari metode penelitian, metode penelitian dalam hal ini merupakan faktor penting agar suatu analisis terhadap objek penelitian dapat dilakukan dengan tepat. Harapan dari pemerhatian faktor-faktor penting dalam penulisan tersebut agar tulisan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan memperoleh hasil yang konkrit. Penggunaan metode penulisan hukum dalam skripsi ini digunakan dalam mengolah fakta dan data agar dapat mengungkap kebenaran dan menjawab isu hukum yang sedang dihadapi.<sup>15</sup> Adapun metode yang penulis gunakan sebagai berikut:

### 1.5.1 Metode Pendekatan

Metode Pendekan merupakan istilah untuk mengungkapkan cara penulis dalam memandang serta menentukan ruang bahasan guna menemukan kejelasan terkait substansi dari suatu karya yang bersifat ilmiah.<sup>16</sup> Pendekatan yang

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Rizal, M. F., Adiwinarto, H. S., & SH, M. (2021). *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Karena Adanya Pandemi COVID-19.*

<sup>16</sup> Nur Solikin, *Op.cit*, hal. 58

digunakan dalam penelitian ini terdiri dari pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual:

1. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) menurut Peter Mahmud Marzuki dalam buku yang ditulis oleh Kristiawanto, pendekatan undang-undang adalah jenis pendekatan yang digunakan dalam kajian dan analisis yang mencakup seluruh undang-undang, dan pengaturan yang terkait dengan isu hukum yang sedang dihadapi.<sup>17</sup> Metode pendekatan ini secara khusus menangani peraturan yang berbentuk Undang-Undang. Fokus utama pendekatan undang-undang dalam konteks penelitian ini yaitu Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 dan SEMA No. 3 Tahun 2023. Analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini mencakup identifikasi norma hukum, interpretasi norma hukum, serta identifikasi celah atau ketidakjelasan suatu peraturan perundang-undangan.
2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang dimulai dari doktrin serta berbagai pandangan yang berkembang dalam bidang ilmu hukum.<sup>18</sup> Pendekatan konseptual mencakup analisis terhadap konsep hukum yang berkaitan dengan masalah yang sedang penulis teliti. Konsep yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu teori pembuktian dalam perkara kepailitan. Analisis ini bertujuan guna memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kejelasan pembuktian perkara kepailitan terhadap developer pengembang apartemen dan/atau rumah susun yang tidak memenuhi kriteria pembuktian sederhana.

---

<sup>17</sup> Kristiawanto, 2024, *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum*, Nasmedia, Klaten, hal. 43

<sup>18</sup> *Ibid.*

### 1.5.2 Jenis Penelitian

Peter Mahmud Marzuki melalui salah satu bukunya menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif atau legal research bertujuan untuk mengungkap kebenaran koherensi, yaitu untuk mengetahui apakah suatu aturan hukum sejalan dengan norma-norma hukum yang sudah ada, serta apakah norma-norma yang bersifat perintah atau larangan tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Penelitian ini tidak hanya memeriksa kecocokan suatu aturan dengan hukum positif yang berlaku, tetapi juga dengan norma-norma hukum secara lebih luas, termasuk prinsip-prinsip hukum yang mendasarinya.<sup>19</sup>

Peneliti dalam penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif<sup>20</sup> yang menitikberatkan kepada kaidah-kaidah yang sepatutnya berlaku dan mengikat.<sup>21</sup> Penelitian hukum ini bertujuan untuk menemukan asas atau doktrin hukum positif yang berlaku. Penulis dalam penelitian ini ingin mengetahui makna yang sebenarnya terkandung dalam pembuktian perkara kepailitan terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun yang tidak memenuhi kriteria pembuktian sederhana

### 1.5.3 Bahan Hukum

Penelitian di bidang hukum dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu penelitian hukum empiris dan penelitian hukum normatif. Penulis dalam penulisan ini menerapkan metode penelitian hukum normatif yang melibatkan

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia, Jakarta, hal. 47

<sup>20</sup> Ruang lingkup Normatif mencakup sejarah, erbandingan, sistematika, dan asas hukum. Lihat Jurnal Natasia Maharani Kasih, Kasih, N., M., (2023). Analisis Yuridis Hak Pesangon Pemutusan Hubungan Kerja Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Pubmedia: Social Sciences and Humanities*. 1(1).

<sup>21</sup> *Op.cit*

kajian terhadap bahan pustaka atau literatur yang relevan dikenal juga sebagai penelitian kepustakaan. Metode ini bersifat penelitian kualitatif, di mana penulis mengandalkan pada bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sendiri merupakan elemen yang sangat penting dalam penelitian hukum, karena tanpa adanya bahan hukum, tidak mungkin diperoleh jawaban atas permasalahan hukum yang diangkat untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi, bahan hukum digunakan sebagai sumber dalam penelitian, bahan hukum ini dibagi menjadi tiga kategori berdasarkan kekuatan mengikatnya yaitu:<sup>22</sup>

#### 1. Bahan Hukum Primer

Menurut Cohen dan Olson, bahan hukum primer mencakup semua peraturan yang ditetapkan oleh negara. Singkatnya, semua aturan yang diakui dan ditegakkan oleh negara termasuk dalam kategori bahan hukum primer yang dalam penulisan ini meliputi:<sup>23</sup>

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- b. *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R),
- c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan,
- d. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan
- e. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023.

---

<sup>22</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 7

<sup>23</sup> I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 142

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder mencakup berbagai sumber yang berisi analisis, komentar, dan interpretasi dari para pakar hukum. Sumber-sumber ini meliputi.<sup>24</sup>

- 1) Buku-buku hukum
- 2) Skripsi, Tesis, dan disertasi hukum
- 3) Jurnal-jurnal hukum
- 4) Tulisan media
- 5) Penelusuran website

## 3. Bahan Non Hukum/Tersier

Bahan Non-Hukum merupakan sumber yang sifatnya sebagai pelengkap dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan publikasi lainnya. Bahan hukum ini membantu menafsirkan istilah atau konsep hukum serta merujuk pada bahan-bahan hukum yang relevan. Bahan hukum tersier berperan sebagai referensi umum yang memperkaya konteks penelitian dengan penjelasan tambahan yang lebih mudah diakses.<sup>25</sup>

### 1.5.4 Teknik Analisa Bahan Hukum

Proses pengumpulan serta analisa bahan hukum dalam penelitian ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang relevan dan komprehensif guna membahas isu hukum yang diangkat. Analisa dalam penulisan ini dilakukan dengan cara mengolah bahan hukum yang telah dikumpulkan, setelah bahan

---

<sup>24</sup> Jonaedi Efendi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua*, KENCANA, Jakarta, hal. 189

<sup>25</sup> *Ibid.*

hukum tersusun secara terstruktur maka selanjutnya bahan hukum akan dianalisa dengan menggunakan metode perspektif sebagaimana seharusnya dan analisa dikembalikan pada norma hukum yang berlaku sehingga nantinya diperoleh kesimpulan yang sesuai dengan jawaban dari permasalahan hukum yang sedang diangkat.<sup>26</sup>Bahan hukum yang dikumpulkan terdiri dari tiga kategori: bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup aturan resmi yang memiliki kekuatan hukum, seperti undang-undang dan putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder meliputi literatur yang membantu memahami bahan primer, seperti buku dan jurnal ilmu hukum, sementara bahan hukum tersier menyediakan konteks tambahan, seperti ensiklopedia dan kamus hukum.

Tahap pertama dalam proses ini adalah inventarisasi dan klasifikasi bahan hukum sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Metode ini sering memanfaatkan sistem kartu untuk mendokumentasikan bahan hukum yang telah dikumpulkan. Setiap bahan hukum kemudian diidentifikasi, disusun secara sistematis, dan dianalisis secara mendalam, agar relevansinya dengan isu utama dapat dioptimalkan. Langkah-langkah ini memastikan bahwa bahan hukum yang terkumpul tidak hanya terstruktur, tetapi juga terfokus pada kebutuhan penelitian.<sup>27</sup>

Setelah bahan hukum terkumpul, analisis mendalam dilakukan terhadap isu hukum yang telah ditentukan. Bahan-bahan yang relevan ditelaah untuk mengembangkan argumentasi yang menjawab isu yang diajukan. Hasil dari

---

<sup>26</sup> Aris, Y., P., (2023). Perjanjian Kerja Bersama Wujud Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Bank Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Trilogi*, 3(1). Hal.79

<sup>27</sup> *Op.cit*

analisis ini kemudian dirangkum dalam bentuk preskripsi atau rekomendasi hukum yang sesuai dengan temuan penelitian. Dengan prosedur ini, penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangsih berarti dalam pemahaman serta penyelesaian masalah hukum yang sedang dikaji.<sup>28</sup>



---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hal. 170