

Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023

Helmi Ibrahim, Hendri, Serlika Aprita

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

 [10.32502/khdk.v6i2.9100](https://doi.org/10.32502/khdk.v6i2.9100)

Abstract

The implementation of Circular Letter of the Supreme Court of the Republic of Indonesia (SEMA) Number 3 of 2023 concerning the Implementation of the Formulation of the Results of the 2023 Supreme Court Chamber Plenary Meeting as Guidelines for the Implementation of Duties for the Court is considered inconsistent with Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations. This is because one of the points in SEMA regulates bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations (PKPU), namely that developers or developers of apartments or flats cannot apply for bankruptcy and PKPU. The type of research used in this writing is research. normative law and using secondary data. The results of the research show that the application for a bankruptcy declaration or PKPU against the developer (developer) of apartments and/or flats does not meet the requirements as simple evidence as intended in the provisions of Article 8 paragraph (4) of Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations. In detail, this results in the principle of justice not being achieved for consumers because they cannot apply for Bankruptcy and PKPU to the Developer so that the implementation of SEMA is considered to be contrary to one of the principles of bankruptcy law, namely the principle of justice. In the event that certain companies such as development companies cannot be filed for bankruptcy or PKPU, then they should be regulated in the form of regulations at the same level as Law or Law no. 37 of 2004 was revised.

Keywords: Bankruptcy, Developer, SEMA, Consumer, Justice

Abstrak

Pemberlakuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ini dinilai tidak sejalan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Hal ini disebabkan karena salah satu poin dalam SEMA tersebut yang mengatur terkait kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yakni di mana pengembang atau developer apartemen atau rumah susun tidak dapat dimohonkan pailit dan PKPU. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini yaitu penelitian hukum normatif dan menggunakan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (*developer*) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Secara rinci, hal ini mengakibatkan tidak tercapainya asas keadilan bagi konsumen dikarenakan tidak dapat memohonkan Pailit dan PKPU kepada Developer sehingga keberlakuan SEMA ini dianggap bertentangan dengan salah satu asas dalam hukum kepailitan yaitu asas keadilan. Dalam hal perusahaan tertentu seperti perusahaan pengembang (*developer*) tidak bisa dimohonkan pailit ataupun PKPU, maka seharusnya diatur dalam bentuk peraturan yang selevel dengan UU ataupun UU No. 37 tahun 2004 di revisi.

Kata Kunci: Kepailitan, Developer, SEMA, Konsumen, Keadilan

Info Artikel

Masuk: 19 Agustus 2024, Diterima: 21 Oktober 2024, Terbit: 3 Desember 2024



Email Corresponding Author:

Nama Author : 5312lika@gmail.com

A. PENDAHULUAN

Secara bahasa, kepailitan berarti segala hal yang berhubungan dengan pailit.¹ Berhubung pernyataan pailit terhadap debitor itu harus melalui proses pengadilan melalui fase-fase pemeriksaan, maka segala sesuatu yang menyangkut tentang peristiwa pailit disebut kepailitan.² Ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut dengan UUK dan PKPU) menyatakan bahwa:

“Kepailitan adalah sitaan umum atas semua harta kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur oleh undang-undang ini”

Sehubungan dengan pengertian kepailitan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUK dan PKPU menunjukkan bahwa tujuan pernyataan pailit sebenarnya adalah untuk mendapatkan suatu penyitaan umum atas harta kekayaan debitor (segala harta benda yang disita/dibekukan) untuk kepentingan kreditor-kreditornya yang pengurusan dan pemberesannya menjadi wewenang kurator.

Penyelesaian masalah utang piutang berfungsi sebagai filter untuk menyaring atas dunia usaha dari perusahaan-perusahaan yang tidak efisien. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Menteri Kehakiman, Muladi bahwa pada saat proses penyelesaian utang piutang diharapkan dapat terlaksana secara cepat, adil, terbuka, efisien, efektif dan profesional sehingga dunia usaha nasional dapat segera beroperasi secara normal dan

¹ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik Peradilan*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 1.

² Serlika Aprita, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang: Perspektif Teori*, Malang: Setara Press, 2018, hlm. 1.

pada gilirannya kegiatan ekonomi akan berjalan kembali.³ Suatu perusahaan dalam rangka pengembangan usahanya dimungkinkan mempunyai utang. Pemberian utang oleh kreditor terhadap debitor merupakan praktek yang lazim dalam interaksi bisnis. Perusahaan yang mempunyai utang bukanlah merupakan suatu hal yang buruk, asalkan perusahaan itu masih dapat membayar kembali. Perusahaan yang seperti ini biasanya disebut sebagai perusahaan yang *solvabel*, artinya perusahaan yang mampu membayar utangnya. Sebaliknya, jika suatu perusahaan yang sudah tidak mampu membayar utang-utangnya lagi disebut *insolvable*, artinya tidak mampu membayar. Keadaan yang demikian ini banyak muncul pelanggaran terhadap kewajiban pembayaran utang kepada kreditor-kreditornya, di sinilah diperlukan peranan Hukum Kepailitan.⁴

Hukum kepailitan di Indonesia dianggap belum dapat memberikan kepastian hukum. Hukum Kepailitan pada kenyataannya hanya merupakan suatu surat mati.⁵ Pada hakikatnya harus diakui pula bahwa permasalahan-permasalahan atau kendala prosedural yang timbul dalam penerapan Undang-Undang Kepailitan sudah ada sejak lama semenjak Tahun 1905 dimuat dan diatur dalam Peraturan Kepailitan yang sebelumnya berlaku, yaitu *Faillissements Verordening* S. 1905 Nomor 217 jo S. 1906 Nomor 348.⁶

³ Muladi, dalam Rudhy A. Lontoh, Deny Kailimang, Benny Ponto(eds), *Penyelesaian Utang Piutang melalui Kepailitan atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumi, 2001, hlm.181.

⁴ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis:Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada. 2005, hlm.1.

⁵ Jerry Hoff, *Indonesian Bankruptcy Law*, Terjemahan Kartini Muljadi, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, Jakarta: Tata Nusa, 2000, hlm.2.

⁶Kartini Muljadi, *Perubahan Faillissements Verordening Dan Perpu Nomor 1 Tahun 1998 jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Perpu No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU tentang Kepailitan menjadi UU*, Makalah Seminar Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia, Jakarta, 25 Juli 2003, hlm.1-10.

Pada perkembangannya, Hukum Kepailitan dalam teori dan praktek tidaklah mengalami kemajuan yang berarti dan hal ini dirasakan sampai pada tahun 1998 dan diganti dengan yang baru, dimana pada tanggal 18 Oktober 2004 disahkan UUK dan PKPU mempunyai cakupan yang lebih luas, hal ini diperlukan karena adanya perkembangan dan kebutuhan hukum dalam masyarakat sedangkan ketentuan yang selama ini berlaku belum memadai sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif.⁷

Materi pokok perubahan dalam UUK dan PKPU satu di antaranya adalah menyangkut syarat untuk dapat mengajukan Permohonan Pailit maupun Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Hutang (PKPU) adalah sama yaitu mengacu pada ketentuan Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 8 ayat 4 UUK-PKPU. Pasal 2 ayat (1) UUK-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 permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya”. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU tersebut diatas, maka dapat ditentukan unsur-unsur utama yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan pailit (Persyaratan Permohonan Pernyataan Pailit), yaitu: Adanya Debitor, terdapat minimal 2 (dua) orang Kreditor, Tidak membayar lunas sedikitnya satu utang; dan Utang tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Setelah ke 4 (empat) unsur-unsur utama sebagai syarat pengajuan permohonan kepailitan sebagaimana telah diuraikan diatas telah terpenuhi, maka sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 8 ayat (4) UUK-PKPU hal tersebut dibuktikan secara sederhana oleh Pengadilan. “Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta

⁷ Rahayu Hartini, *Penyelesaian Sengketa Kepailitan di Indonesia: Dualisme Kewenangan Pengadilan Niaga dan Lembaga Arbitrase*, Jakarta:Kencana, 2009, hlm.70.

atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU telah dipenuhi.

Selain Kepailitan metode Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah metode yang bisa digunakan bagi perusahaan yang tengah menghadapi tantangan finansial. Mekanisme ini memungkinkan perusahaan untuk merestrukturisasi utang secara legal dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Pada 29 Desember 2023 Mahkamah Agung (MA) menetapkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No 3/2023). Namun, SEMA ini menimbulkan polemik khususnya pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Khusus mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang pada salah satu poinnya menyatakan “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”. Yang dimaknakan bahwa pengembang (developer) apartemen/rumah susun tidak dapat dimohonkan pailit dan PKPU.

Kemunculan SEMA No. 3 Tahun 2023 ini menimbulkan berbagai pandangan di kalangan praktisi hukum, masyarakat, dan tak terkecuali para mahasiswa baik yang mendukung maupun yang mempertanyakan kebijakan tersebut. Di satu sisi, ada yang melihat SEMA ini sebagai upaya untuk melindungi keberlangsungan industri properti dan mencegah terganggunya pembangunan proyek-proyek yang sedang berjalan. Di sisi lain, terdapat kekhawatiran bahwa kebijakan ini dapat mengurangi akses kreditur atau konsumen terhadap mekanisme hukum

yang tersedia, yang selama ini digunakan untuk menuntut keadilan dalam situasi di mana hak-hak mereka dirugikan.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal ini menunjukkan bahwa belum tercapainya asas keseimbangan bagi debitor dan kreditor sebagaimana dianut oleh UUK dan PKPU, padahal konsep perlindungan hukum seimbang bagi debitor dan kreditor dalam Undang-Undang Kepailitan sejalan dengan konsep dari perlindungan kepentingan yang seimbang dengan dasar Negara RI yaitu Pancasila. Salah satu paradigma hukum kepailitan adalah adanya nilai keadilan sehingga hukum dapat memberikan tujuan yang sebenarnya yaitu memberikan manfaat, kegunaan, dan kepastian hukum.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif, yaitu tipe penelitian dengan cara penelusuran peraturan dan literatur atas objek penelitian mengenai persyaratan pembuktian sederhana dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁸ Penelitian menggunakan alat pengumpul data studi dokumen dari : a. Bahan hukum primer yang meliputi : Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, KUHPperdata, Undang Undang No. 20 Tahun 2011, SEMA Nomor 3 Tahun 2023, dan Yurisprudensi; b. Bahan hukum sekunder, sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka; c. Bahan hukum tersier yang meliputi kamus, majalah, dan harian surat kabar online⁹. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan penjabaran dalam bentuk rangkaian kalimat atas pengolahan data hasil temuan penelitian.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana,2013.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (2nd ed.). Rajawali Pers,1986.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prinsip Pembuktian Sederhana terhadap Perusahaan Pengembang Apartemen/Rumah Susun Pasca SEMA No. 3 Tahun 2023

Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada rumusan Kamar Perdata bidang kepailitan dan PKPU menyatakan, “Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (delevoper) apartemen tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU” (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2003, 2023).“ Dari SEMA tersebut, pengembang (delevoper) khusus pengembang rumah susun/apartemen dan tidak dapat dimohonkan pailit ataupun PKPU dengan alasan karena utang yang timbul bukan utang yang dapat dibuktikan secara sederhana. Hal ini tentunya akan berdampak kepada konsumen atau penghuni apartemen karena pengembang tidak bisa dipailitkan.

Konsep pembangunan apartemen dan apartemen adalah untuk mengatasi keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan jumlah penghuni dan ini menyulitkan pembangunan rumah dengan struktur horizontal.¹⁰ Pembangunan apartemen dilakukan oleh pengembang (developer).”Pasal 1 angka 15 UU Rumah Susun menyebutkan, Pelaku Pembangunan Rumah Susun atau Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.” Rumah susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal

¹⁰ Riza Mediana Fitri, G. Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan unit Apartemen Terkait Ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2. No.2, 2019, hlm.1–26.

maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama” (vide Pasal 1 ayat (1) UU Rumah Susun). Pengembang (developer) dalam pembangunan apartemen sering timbul sengketa utang baik yang timbul dalam proses pembangunan apartemen maupun yang timbul dengan konsumen apartemen, di mana sengketa terjadi karena cidera janji dalam serah terima kunci, keterlambatan dan tidak dapat terealisasinya pembangunan sarusun, dimana pemesanan telah membayar bahkan melunasi pembayaran yang dituangkan dalam pengikatan jual beli. Sebagai sengketa utang seharusnya sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui lembaga kepailitan, namun dengan berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023, hal tersebut telah membatasi penyelesaian utang untuk pengembang apartemen melalui kepailitan maupun PKPU.

Surat Edaran pada prinsipnya hanya berlaku secara internal pada lembaga yang membuatnya. Sebagaimana secara umum sudah diketahui bahwa surat edaran tidak termasuk dalam hirarki peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Surat Edaran hanyalah merupakan peraturan kebijakan yang mana menurut Bagir Manan bahwa peraturan kebijakan tidak masuk ke dalam peraturan perundang-undangan, meskipun menunjukkan sifat atau gejala sebagai peraturan perundang-undangan.

Diterbitkannya SEMA No 3 Tahun 2023 memberikan pedoman kepada Para Hakim Pengadilan Niaga untuk menolak permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun.¹¹ Hal ini disebabkan karena

¹¹Bagir Manan dalam Arif Christiono Soebroto, *Kedudukan Hukum Peraturan/Kebijakan Dibawah Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Bappenas*,

permohonan tersebut tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana. Sehingga konsekuensi dari SEMA tersebut menyebabkan permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang rumah susun tidak lagi dapat diajukan ke Pengadilan Niaga, melainkan secara biasa ke Pengadilan Negeri. Dengan diterbitkannya SEMA apakah Para Hakim harus terikat dengan SEMA tersebut? Mengingat hakim memiliki kebebasan dalam memeriksa dan memutus suatu perkara tanpa dipengaruhi kekuasaan apapun termasuk ketua hakim pengadilan yang lebih tinggi tidak memiliki hak untuk mengintervensi dalam soal peradilan yang dilaksanakannya¹². Hal ini akan menimbulkan dilema kepada Para Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara, disatu sisi Para Hakim memiliki kebebasan dalam tugas pelaksanaan peradilan dan disisi lain Para Hakim sebagai pegawai negeri yang berada dalam naungan Mahkamah Agung (MA) terikat dengan Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Ketua Mahkamah Agung (MA).

Adanya SEMA ini sedikit banyaknya mengurangi diskresi atau kebebasan bagi Para Hakim untuk menafsirkan makna “pembuktian secara sederhana” sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU. Akan tetapi, Para Hakim seharusnya tidak memiliki kewajiban atau keterikatan untuk selalu berpedoman pada SEMA tersebut, mengingat SEMA tidak berada dalam tingkatan yang sama atau diatas Undang-Undang. Sehingga SEMA tidak memiliki kekuatan hukum untuk membatalkan Undang-Undang.¹³Oleh karena itu, adanya SEMA No 3 Tahun 2023 dapat memberikan pedoman kepada

https://jdih.bappenas.go.id/data/file/WORKSHOP_Peraturan_kebijakan_di_Kementerian_PPN_bappenas.pdf, diakses pada 29 Januari 2024.

¹² Zubaidah, Memaknai “*Freedom of Judge*” dalam Kewenangan Hakim,

<https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/memaknai-freedom-of-judge-dalam-kewenangan-hakim-oleh-hj-st-zubaidah-s-ag-s-h-m-h-3-10>, diakses pada 24 Januari 2024.

¹³ Aria Suyudi, dkk. dalam PUSLITBANG Hukum Dan Peradilan Mahkamah Agung Ri, *Interpretasi Tentang Makna “Utang Jatuh Tempo” Dalam Perkara Kepailitan*, 2013, hlm. 239.

Para Hakim untuk memeriksa perkara permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun. Meskipun begitu, Para Hakim tetap memiliki *freedom of judge* dalam memeriksa dan memutus suatu perkara berdasarkan hukum tanpa harus selalu mengacu pada SEMA tersebut.¹⁴

Pembuktian sederhana adalah adanya fakta atau keadaan yang secara nyata memenuhi syarat-syarat Kepailitan dan PKPU menurut undang-undang tersebut. Kendati demikian prinsip pembuktian sederhana ini mengalami dinamika penerapan sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2023. Berdasarkan rumusan kamar perdata khusus yaitu Kepailitan dan PKPU ini mengatur bahwa permohonan Pailit dan PKPU terhadap Perusahaan Pengembang Apartemen/ Rumah Susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan & PKPU.

SEMA ini kemudian mengundang perdebatan di kalangan praktisi dan juga akademisi, salah satunya M. Hadi Shubhan menyatakan bahwa, apabila kompleksitas dampak Pailit/PKPU menjadi alasan untuk menyatakan Pengembang Apartemen/Rumah Susun tidak bisa dimohonkan Pailit/PKPU merupakan pertimbangan yang kurang tepat, menurutnya pembuktian sederhana merupakan bukti yang sudah kasat mata dan tidak sumir, sedangkan kredit kepemilikan apartemen merupakan hal yang sederhana dan jelas.¹⁵ Advokat & Kurator Lucas S.H., C.N. memiliki pandangan yang berbeda, menurutnya dalam permasalahan ini Mahkamah Agung memperhatikan asas keadilan dan kepastian hukum karena banyak pembeli unit apartemen dan rumah susun merasa ditipu oleh pengembang. Lucas

¹⁴Rio Christiawan, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Depok: Rajawali, 2020, hal 106.

¹⁵Pengembang Tak Bisa Dipailit, PKPU SEMA Dinilai Tak Sejalan dengan UU Kepailitan, <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu-sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/?page=1>, terakhir di akses pada tanggal 25 April 2023, Pukul 13.00 WIB

menilai bahwa SEMA No. 3 Tahun 2023 ini tidak bertentangan dengan UU Kepailitan & PKPU, hal ini karena ada kepentingan yang lebih besar demi rasa keadilan sedangkan di sisi lain pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) selaku pembuat undang-undang belum mengikuti perkembangan zaman termasuk untuk mengatasi permasalahan ini.¹⁶

2. Penerapan Asas Keadilan Bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU Kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023

Sesuai teori dari “Gustaf Radburch, Kepailitan selain harus memenuhi asas kepastian hukum juga harus memenuhi rasa keadilan.” Oleh karenanya dalam hal ini apakah dengan adanya pembatasan berdasarkan PERMA No. 3 Tahun 2023 tersebut memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi kreditor (konsumen) dan debitor (pengembang/developer). Keadilan adalah salah satu tujuan terpenting dari sistem hukum mana pun. Ada empat nilai baik yang menjadi landasan penting kehidupan manusia: keadilan, kebenaran, hukum, dan moralitas. Menurut Plato, keadilan merupakan kebajikan tertinggi.¹⁷ “

Asas keadilan dalam Hukum Kepailitan artinya hukum kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan para pemangku kepentingan yaitu dalam hal ini konsumen sebagai kreditor dan developer sebagai debitor.¹⁸ Dengan pembatasan tidak dapat diselesaikan sengketa utang piutang antara konsumen atau kreditor dengan pengembang (developer) perumahan berdasarkan Perma No. 3 Tahun 2023 adalah karena tidak

¹⁶ SEMA Nomor 3 Tahun 2023 <https://hukumid.co.id/sema-no-3-tahun-2023-mahkamah-agung-cawe-cawe-di-sektor-properti/> , terakhir diakses pada tanggal 28 Mei 2023, Pukul 10.00 WIB

¹⁷ Bismar Siregar. *Hukum Hakim dan Keadilan Tuhan*. Gema Insani, 1995.

¹⁸ Agus Surono dan Sonyendah Retnaningsih. (n.d.). Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penyelesaian Perkara KepailitanP. www.hukumonline.com.

jelas jenis utangnya sehingga tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana dan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. menurut pendapat Penulis, memberikan keadilan dan kepastian hukum atas pemenuhan prestasinya mengingat sebagai kreditor belum jelas kedudukan dari konsumen tersebut apakah “sebagai kreditor preferen ataukah kreditor konkuren.”

Dalam kepailitan dikenal 3 (tiga) katagori kreditor, yaitu kreditor preferen, kreditor separatis, dan kreditor konkuren. Kreditor separatis adalah kreditor yang mempunyai kepentingan jaminan materiil dan mampu bertindak independen. Kelompok kreditor ini tidak terpengaruh oleh putusan pailit dan dapat tetap melaksanakan hak penegakan hukum seolah olah debitor tidak pailit. Ciri- ciri kreditor separatis antara lain kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan. Sedangkan kreditor preferen adalah kreditor yang mempunyai keistimewaan. Kreditor konkuren merupakan kreditor yang hanya dijamin dengan jaminan umum Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara¹⁹. Dengan penyelesaian sengketa utang melalui Pengadilan Negeri, maka masing- masing kreditor apartemen akan memperoleh kepastian hukum dan keadilan dalam pemenuhan prestasi dari debitor pengembang (developer).

Hukum memiliki fungsi sedemikian rupa sehingga diharapkan dapat mewujudkan keadilan. Agar hukum dapat melaksanakan fungsinya dengan baik, maka bagi pelaksana penegak hukum dituntut kemampuan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dengan seni yang dimiliki masing-masing, antara lain dengan manafsirkan hukum sesuai keadaan dan posisi pihak-pihak sedemikian rupa.²⁰ Prinsip umum yang tersembunyi dalam berbagai penerapan konsep keadilan adalah bahwa para individu dihadapan yang lainnya berhak atas kedudukan relatif berupa kesetaraan atau ketidaksetaraan tertentu. ini merupakan sesuatu

¹⁹Sri Redjeki Slamet. 2020. Modul 7 Hukum Kepailitan (KBI723). In Elearning – Esa Unggul. <http://esaunggul.ac.id/25>

²⁰ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001, hlm.156.

yang harus dipertimbangkan dalam ketidakpastian kehidupan sosial ketika beban atau manfaat hendak didistribusikan, ini juga merupakan sesuatu yang harus dipulihkan ketika terganggu. Dari situlah menurut tradisi keadilan dipandang sebagai pemeliharaan atau pemulihan *keseimbangan (balance) atau jatah bagian (proportion)* dan kaidah pokoknya seringkali dirumuskan sebagai “Perlakukan hal-hal yang serupa dengan cara yang serupa”, kendatipun kita perlu menambahkan padanya’ dan perlakukan hal-hal yang berbeda dengan cara yang berbeda’.²¹

Pembentuk Undang-Undang seringkali memenuhi tuntutan untuk merumuskan peraturan-peraturan sedemikian rupa, sehingga hakim diberikan kelonggaran yang besar dalam melakukan peraturan-peraturan tersebut atas hal-hal yang khusus. Demikian terutama jika pembentuk Undang-Undang memerintahkan hakim supaya ia pada keputusannya memperhatikan keadilan, sebagaimana konsep *Aristoteles* menyatakan bahwa keadilan sebagai alat untuk menghindarkan agar pemakaian peraturan-peraturan umum dalam hal-hal yang khusus jangan sampai mengakibatkan ketidakadilan.²²

Aristoteles dalam bukunya yang berjudul *Rhetorica*, yang oleh orang Romawi diterjemahkan dalam bahasa Latin *ius suum cuique tribuere* atau dalam bahasa Indonesia “setiap orang mendapatkan bagiannya”, akan tetapi keadilan tidak boleh disamakan dengan persamaan. Keadilan tidak berarti setiap orang mendapatkan bagian yang sama.²³ *Aristoteles* membagi keadilan menjadi 2 jenis yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Jenis keadilan dalam penelitian ini adalah keadilan korektif. Keadilan korektif berfokus pada pembetulan

²¹ H.L.A HART, *Konsep Hukum*, Bandung:Nusa Media, 2013, hlm.246.

²² L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnja Paramita, 1968, hlm.22

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2009, hlm.151.

sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan.²⁴ Keadilan korektif bertujuan untuk membangun kembali kesetaraan. Apabila terjadi tindakan yang tidak adil (*unfair prejudice*) terhadap debitor dan kreditor maka sektor hukum yang berperan untuk mengembalikan keadaan sehingga keadaan yang dulu hilang dapat kembali lagi, disinilah keadilan korektif berkembang.

Anggapan atau teori yang mengatakan bahwa hukum yang semata-mata menghendaki keadilan atau bertugas hanya membuat adanya keadilan (*ethische theorie*) sebagaimana dikemukakan oleh *Aristoteles* sangat sukar diterapkan. Jika kadar keadilan yang lebih ditonjolkan maka ia akan menggeser nilai kegunaan atau kenyataan dalam masyarakat. Jika hukum semata-mata menghendaki keadilan, jadi hukum semata-mata mempunyai tujuan memberi tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya maka ia tidak dapat membentuk peraturannya umum yang keabsahannya dapat memenuhi unsur-unsur sosiologis dan yuridis, sehingga dapat menimbulkan ketegangan dalam masyarakat. Untuk mendapatkan keseimbangan antara keadilan dan kenyataan yang ada dalam masyarakat merupakan pekerjaan yang rumit, namun di satu segi masyarakat selalu menginginkan adanya kepastian yang dapat menjamin kepentingan mereka dalam pergaulan sesamanya. Hal itu juga dapat menimbulkan ketegangan antara tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum. Apabila kadar kepastian hukum lebih ditonjolkan maka makin terdesaklah nilai keadilan.²⁵

Lembaga kepailitan lahir sebagai pintu akhir untuk menjamin keadilan dalam hubungan antar subjek hukum dalam upaya untuk memenuhi kebutuhannya. Akan tetapi pemenuhan kebutuhan salah satu

²⁴ Aristoteles, dalam Habiba Hanum, *Analisis terhadap Ketentuan Insolvensi dalam Hukum Kepailitan*, Tesis, Sekolah Pascasarja, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2008, hlm.28.

²⁵Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, hlm.41.

pihak tidak seharusnya mengorbankan kepentingan pihak lain yang mengakibatkan kerugian.²⁶ Keadilan disini berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditor yang tidak dapat membuat developer atau rumah susun untuk dipailitkan, sehingga mengarah kepada adanya indikasi untuk terjadinya eksekusi massal yang mengarah kepada kesewenang-wenangan debitor dalam melakukan pelunasan utang.

Debitor yang mempunyai utang lebih besar dari hartanya, sehingga mengakibatkan hartanya harus dibagi secara proporsional kepada para kreditor, lebih baik dinyatakan pailit. Hal ini bertujuan agar kreditor memperoleh pengembalian piutang secara maksimal. Berdasarkan filosofis tersebut, debitor yang dapat dinyatakan pailit seharusnya adalah debitor yang tidak mampu (*insolvent*) keuangannya, artinya lebih besar uang daripada aset. Bagi debitor perusahaan yang memiliki aset lebih kecil dari utangnya, tetapi masih memiliki harapan untuk membayar utangnya di masa depan, maka ia diberi kesempatan untuk melakukan *reorganisasi*.²⁷

Kajian teori keadilan korektif menurut *Aristoteles* sehubungan dengan kepentingan pihak yang dirugikan yaitu dalam hal ini konsumen sebagai kreditor yaitu berkaitan dengan tujuan hukum menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan tidak adil dimana dalam hal ini keadilan bagi debitor sehubungan dengan pengaturan asas kelangsungan usaha dalam rangka melindungi debitor. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang dalam hal ini debitor mengenai apa

²⁶ M. Fauzi, *Menimbang Konstruksi Hukum Kepailitan Bank: Perspektif Nilai-Nilai Dasar dan Tujuan Hukum*, Risalah Hukum Fakultas Hukum, Samarinda: Universitas Mulawarman, Juni 2010, hlm.6.

²⁷Siti Anisah, *Studi Komparasi terhadap Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm.36.

yang berhak ia terima yang memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus.

Hukum sebagai pengembalian nilai keadilan menjadi motivasi untuk selalu menilai apakah adil atau tidak adil tata hukum yang berlaku. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari aturan hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum.²⁸ Apabila terjadi tindakan yang tidak adil terhadap debitor dimana dalam hal ini dengan pembatasan tidak dapat diselesaikan sengketa utang piutang antara konsumen atau kreditor dengan pengembang (developer) perumahan berdasarkan Perma No. 3 Tahun 2023 adalah karena tidak jelas jenis utangnya sehingga tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana dan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri maka sektor hukum yang berperan mengembalikan keadaan sehingga keadilan yang telah hilang, dapat ditemukan kembali atau telah tercapainya konsep keadilan korektif sebagaimana dijelaskan oleh *Aristoteles*.

Berdasarkan uraian diatas mengenai teori negara hukum kesejahteraan, penulis berpendapat bahwa penggunaan teori ini bertujuan sebagai konsep analisis untuk mengetahui seberapa jauh teori tersebut dapat memberikan jawaban terhadap konsep negara kesejahteraan yang memberikan peran aktif kepada pemerintah dalam kegiatan perekonomian untuk menciptakan kesejahteraan rakyat. Menurut penulis teori ini dipandang sebagai teori paling komprehensif sampai saat ini. Penulis berpendapat bahwa teori ini dianggap akuntabel dengan situasi sekarang dikarenakan konsep dasar keberlakuan teori ini menjelaskan bahwa dengan adanya keikutsertaan negara dalam memberikan perlindungan hukum bagi semua warga negara dalam hal ini semua pihak ditinjau dari perspektif hukum bisnis, maka negara dapat secara aktif melakukan pengawasan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bagi

²⁸ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Kanisius, 1982, hlm.162.

warga negaranya dalam kehidupan bernegara. Dengan adanya peran negara secara aktif dalam memberikan perlindungan hukum dapat meminimalisasi perbuatan-perbuatan curang pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum yang sedang berlangsung dan meningkatkan kesejahteraan untuk mewujudkan keadilan khususnya sebagai upaya tercapainya keadilan dan kepastian hukum atas pemenuhan prestasinya mengingat sebagai kreditor belum jelas kedudukan dari konsumen tersebut apakah “sebagai kreditor preferen ataukah kreditor konkuren.”

D. KESIMPULAN

Pertama, prinsip pembuktian sederhana terhadap perusahaan pengembang apartemen atau rumah susun pasca SEMA No. 3 Tahun 2023 dimana pembuktian sederhana adalah adanya fakta atau keadaan yang secara nyata memenuhi syarat-syarat Kepailitan dan PKPU menurut undang-undang tersebut. Kendati demikian prinsip pembuktian sederhana ini mengalami dinamika penerapan sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2023. Berdasarkan rumusan kamar perdata khusus yaitu Kepailitan dan PKPU ini mengatur bahwa permohonan Pailit dan PKPU terhadap Perusahaan Pengembang Apartemen/ Rumah Susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan & PKPU. Kedua, penerapan asas keadilan bagi konsumen yang tidak dapat memohon Pailit dan PKPU kepada developer apartemen atau rumah susun terhadap SEMA No.3 Tahun 2023 yaitu asas keadilan dalam Hukum Kepailitan artinya hukum kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan para pemangku kepentingan yaitu dalam hal ini konsumen sebagai kreditor dan developer sebagai debitor. Dengan pembatasan tidak dapat diselesaikan sengketa utang piutang antara konsumen atau kreditor dengan pengembang (developer) perumahan berdasarkan Perma No. 3 Tahun 2023 adalah karena tidak jelas jenis utangnya sehingga tidak memenuhi syarat pembuktian secara

Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU ... sederhana dan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri sehingga belum memberikan keadilan dan kepastian hukum atas pemenuhan prestasinya mengingat sebagai kreditor belum jelas kedudukan dari konsumen tersebut apakah “sebagai kreditor preferen ataukah kreditor konkuren.”

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik Peradilan*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Aria Suyudi, dkk. dalam PUSLITBANG Hukum Dan Peradilan Mahkamah Agung RI, *Interpretasi Tentang Makna “Utang Jatuh Tempo” Dalam Perkara Kepailitan*, 2013.
- Jerry Hoff, *Indonesian Bankruptcy Law*, Terjemahan Kartini Muljadi, *Undang-Undang Kepailitan di Indonesia*, Jakarta: Tata Nusa, 2000.
- Muladi, dalam Rudhy A. Lontoh, Deny Kailimang, Benny Ponto (eds), *Penyelesaian Utang Piutang melalui Kepailitan atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumi, 2001.
- Rahayu Hartini, *Penyelesaian Sengketa Kepailitan di Indonesia: Dualisme Kewenangan Pengadilan Niaga dan Lembaga Arbitrase*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Rio Christiawan, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Depok: Rajawali, 2020.
- Serlika Aprita, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang: Perspektif Teori*, Malang: Setara Press, 2018.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Kanisius, 1982.
- Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Aristoteles, dalam Habiba Hanum, *Analisis terhadap Ketentuan Insolvensi dalam Hukum Kepailitan*, Tesis, Sekolah Pascasarja, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2008.

Kartini Muljadi, *Perubahan Faillissements Verordening Dan Perpu Nomor 1 Tahun 1998 jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Perpu No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU tentang Kepailitan menjadi UU*, Makalah Seminar Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia, Jakarta, 25 Juli 2003.

M. Fauzi, *Menimbang Konstruksi Hukum Kepailitan Bank: Perspektif Nilai-Nilai Dasar dan Tujuan Hukum*, Risalah Hukum Fakultas Hukum, Samarinda: Universitas Mulawarman, Juni 2010, hlm.6.

Riza Mediana Fitri, G. Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan unit Apartemen Terkait Ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2. No.2, 2019.

Siti Anisah, *Studi Komparasi terhadap Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dalam Hukum Kepailitan*, *Jurnal Hukum* No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Agus Suroso dan Sonyendah Retnaningsih. (n.d.). Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penyelesaian Perkara KepailitanP.www.hukumonline.com.

Bagir Manan dalam Arif Christiono Soebroto, *Kedudukan Hukum Peraturan/Kebijakan Dibawah Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Bappenas*, https://jdih.bappenas.go.id/data/file/WORKSHOP_Peraturan_kebijakan_di_Kementerian_PPN_bappenas.pdf, diakses pada 29 Januari 2024.

Zubaidah, Memaknai “*Freedom of Judge*” dalam Kewenangan Hakim, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/memaknai-freedom-of-judge-dalam-kewenangan-hakim-oleh-hj-st-zubaidah-s-ag-s-h-m-h-3-10>, diakses pada 24 Januari 2024.

Pengembang Tak Bisa Dipailit, PKPU SEMA Dinilai Tak Sejalan dengan UU Kepailitan,<https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut->

Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU ...
pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu-sema-3-2023-dinilai-tak-
sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/?page=1, terakhir di akses
pada tanggal 25 April 2024.

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 [https://hukumid.co.id/sema-no-3-tahun-2023-
mahkamah-agung-cawe-cawe-di-sektor-properti/](https://hukumid.co.id/sema-no-3-tahun-2023-mahkamah-agung-cawe-cawe-di-sektor-properti/) , terakhir diakses
pada tanggal 28 Mei 2024

Sri Redjeki Slamet. 2020. Modul 7 Hukum Kepailitan (KBI723). In Elearning
– Esa Unggul. <http://esaunggul.ac.id/25>