



Pembuktian Tidak Sederhana Kepailitan Pengembang Apartemen di dalam SEMA 3 Tahun 2023

Dimas Andaru*, Sulistio Adiwinto

Universitas Muhammadiyah Jember

Abstrak: SEMA No.3 Tahun 2023 memberikan perlakuan khusus teruntuk pengembang apartemen, dengan ketentuan bahwa permohonan pailit terhadap mereka tidak dapat diajukan melalui mekanisme pembuktian sederhana. Namun, mengenai frasa “pembuktian tidak sederhana” baik dalam SEMA maupun dalam Undang-Undang Kepailitan menimbulkan ketidakjelasan dan pertanyaan di tengah masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah makna dari pembuktian tidak sederhana sebagaimana dimaksud dalam SEMA 3 Tahun 2023, guna menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Penulisan dilakukan dengan analisis terhadap konsep hukum dan perundang-undangan yang sesuai, serta didukung oleh data dan literatur hukum yang sesuai dengan fokus kajian melalui metode pendekatan yuridis normatif. Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 1349 K/Pdt.Sus-Pailit/2023 jo. Nomor 320/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst., Mahkamah Agung menilai bahwa perkara pengembang bersifat kompleks dan tidak memungkinkan untuk dilakukan pembuktian utang secara satu per satu di hadapan Pengadilan Niaga. Oleh karena itu, perkara seperti ini dianggap tidak memenuhi unsur pembuktian sederhana secara bahasa maupun terhadap Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan. Kompleksitas hubungan hukum dan status kepemilikan unit apartemen yang beragam menjadi alasan utama di balik ketentuan ini.

Kata Kunci: Kepailitan, Pengembang Apartemen, Pembuktian, SEMA

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v3i1.4555>

*Correspondence: Dimas Andaru

Email: dimasandaru02@gmail.com

Received: 14-07-2025

Accepted: 03-08-2025

Published: 11-09-2025



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: SEMA No. 3 of 2023 provides special treatment for apartment developers, stipulating that bankruptcy petitions against them cannot be filed through a simplified proof mechanism. However, the phrase “non-simplified proof” in both SEMA and the Bankruptcy Law has caused confusion and questions among the public. This study aims to examine the meaning of non-simple proof as referred to in SEMA 3 of 2023, to ensure legal certainty for interested parties. The writing is conducted through an analysis of legal concepts and relevant legislation, supported by data and legal literature consistent with the focus of the study using a normative legal approach. Based on the Supreme Court Decision No. 1349 K/Pdt.Sus-Pailit/2023 jo. No. 320/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst., the Supreme Court ruled that the developer’s case is complex and does not allow for individual debt proof to be presented before the Commercial Court. Therefore, such cases are deemed not to meet the elements of simple proof either in terms of language or under Article 8(4) of the Bankruptcy Law. The complexity of legal relationships and the diverse ownership status of apartment units are the primary reasons behind this provision.

Keyword: Bankruptcy, Apartment Developer, Proof, SEMA

Pendahuluan

Pailit merupakan kondisi hukum ketika debitur tidak mampu melunasi kewajibannya kepada kreditur, terutama dalam bentuk pembayaran utang yang telah jatuh tempo. Keadaan ini biasanya timbul akibat ketidakstabilan finansial atau kondisi *financial distress* yang dialami debitur ketika usahanya mengalami kemunduran. Ketidakmampuan tersebut menjadi salah satu pendorong kreditur untuk memohonkan permohonan pailit terhadap pihak debitur. Kepailitan ditetapkan melalui putusan yang muncul dalam persidangan dan mengakibatkan terjadinya sita umum terhadap seluruh harta debitur yang dimiliki saat ini maupun yang akan diperoleh dimasa mendatang. Proses hukum kepailitan dapat melalui permohonan PKPU yang gagal mencapai kesepakatan, atau bisa juga langsung melalui permohonan pailit oleh pihak yang berkepentingan di hadapan Pengadilan Niaga.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Merupakan peraturan yang mengatur kepailitan di negara Indonesia. Undang-undang ini diundangkan pada 18 Oktober 2004 sebagai respons atas membeludaknya kasus utang piutang yang terjadi di masyarakat, seiring dengan laju perkembangan ekonomi dan dampak krisis moneter. Secara umum, suatu permohonan pailit dapat dikabulkan apabila memenuhi ketentuan, terdapat dua atau lebih kreditur dan utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih, Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan. Syarat pembuktian tersebut dilakukan secara sederhana menurut Pasal 8 ayat (4). Menurut Ricardo Simanjuntak, Guru Besar Hukum Kepailitan Indonesia, UU Kepailitan memiliki dimensi kompleks sebagai upaya hukum yang mendukung terciptanya good governance dalam praktik bisnis. Fungsinya secara spesifik adalah menyelesaikan sengketa akibat tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran utang yang terbukti jatuh tempo dan dapat ditagih.

Lebih dalam, Ricardo menjelaskan bahwa seiring berkembangnya praktik hukum kepailitan, muncul beberapa penyesuaian terhadap pihak-pihak tertentu. Salah satu bentuk konkret dari penyesuaian tersebut adalah diterbitkannya SEMA No.3 Tahun 2023. Melalui SEMA ini, Mahkamah Agung menegaskan terhadap pengembang apartemen tidak dapat menggunakan mekanisme pembuktian secara sederhana dalam permohonan pailit.

Kekhususan ini menimbulkan persoalan baru, khususnya karena belum adanya penjelasan yang rinci terkait makna, syarat, serta prosedur “pembuktian tidak sederhana” dalam regulasi yang berlaku, baik dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun dalam SEMA 3 Tahun 2023 itu sendiri. Akibatnya, terjadi ketidakpastian hukum di kalangan masyarakat, khususnya bagi pihak pengembang. Atas dasar tersebut diatas, penulis ingin untuk melakukan penelitian lebih dalam melalui tulisan berjudul “Pembuktian Tidak Sederhana Kepailitan Pengembang Apartemen di dalam SEMA 3 Tahun 2023”, guna menganalisis sejauh mana pengaturan ini menciptakan kejelasan hukum bagi para pihak, serta implikasinya terhadap pelaksanaan permohonan pailit oleh pengembang di Indonesia.

Metodologi

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode yang menitikberatkan pada pengkajian terhadap norma-norma hukum positif melalui analisis terhadap dokumen hukum dan literatur yang relevan. Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji makna dari frase "pembuktian tidak sederhana" dalam perkara kepailitan yang menyangkut pengembang apartemen. Guna menjawab permasalahan tersebut, digunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang untuk menelaah secara langsung ketentuan hukum yang berlaku, serta pendekatan konseptual yang mempelajari teori-teori dan pemikiran para ahli hukum berkaitan dengan konsep perjanjian dan kedudukan bahasa dalam sistem hukum nasional.

Dalam pengumpulan serta pengolahan data, penelitian ini memanfaatkan tiga kategori bahan hukum. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan peraturan pemerintah. Selanjutnya, bahan hukum sekunder terdiri atas karya ilmiah, pandangan pakar hukum, dan artikel dalam jurnal akademik. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia, yang berguna untuk memperdalam pemahaman atas istilah atau konsep tertentu dalam hukum. Teknik analisis yang digunakan bersifat deskriptif kualitatif, yakni dengan menyusun dan menelaah setiap sumber hukum secara terstruktur untuk membentuk argumentasi hukum yang utuh dan bersifat normatif.

Hasil dan Pembahasan

Pailit merupakan kondisi hukum ketika seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada kreditur, khususnya utang yang telah jatuh tempo. Keadaan ini biasanya disebabkan oleh ketidakstabilan keuangan atau financial distress yang dialami debitur akibat penurunan performa usaha. Kepailitan ditetapkan melalui putusan yang muncul dalam persidangan dan mengakibatkan terjadinya sita umum terhadap seluruh harta debitur yang dimiliki saat ini maupun yang akan diperoleh dimasa mendatang. Proses ini dapat dimulai dari permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) yang tidak membuahkan kesepakatan, atau langsung dari pengajuan permohonan pailit oleh pihak yang berwenang ke Pengadilan Niaga.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Merupakan peraturan yang mengatur kepailitan di negara Indonesia sejak 18 Oktober 2004. Regulasi ini disusun sebagai respon terhadap persoalan utang piutang yang berkembang akibat dinamika ekonomi, perdagangan, dan krisis moneter yang pernah melanda.

Secara normatif, pengajuan pailit dikabulkan oleh pihak Pengadilan Niaga apabila terpenuhi dua unsur yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan, yaitu adanya minimal dua kreditur dan utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih. Selain itu, Pasal 8 ayat (4) mengharuskan pembuktian dilakukan secara sederhana. Ricardo Simanjuntak, pakar hukum kepailitan Indonesia, menjelaskan bahwa UU Kepailitan memiliki struktur kompleks karena dirancang untuk menegakkan prinsip good governance dalam dunia usaha. Fungsi utama dari ketentuan ini adalah untuk menyelesaikan permasalahan hukum

yang berkaitan dengan kewajiban pembayaran utang oleh debitur, yang telah jatuh tempo dan memiliki dasar untuk ditagih.

Lebih jauh, Ricardo menyampaikan bahwa dalam perkembangan hukum, terdapat penyesuaian terhadap subjek-subjek tertentu dalam penerapan hukum kepailitan. Salah satu bentuk penyesuaian tersebut terlihat dalam SEMA No.3 Tahun 2023, yang merupakan hasil rumusan Kamar Perdata Khusus. SEMA ini menegaskan terhadap pengembang apartemen tidak lagi bisa mengajukan permohonan pailit dengan mekanisme pembuktian sederhana.

SEMA merupakan produk hukum, bersifat pedoman bagi para hakim terkait penyelesaian perkara. SEMA memiliki fungsi penting dalam mengisi kekosongan hukum dan menjaga konsistensi penerapan hukum oleh badan peradilan. SEMA 3 Tahun 2023 diterbitkan sebagai tanggapan atas kebutuhan terkait batasan-batasan yang jelas terhadap penerapan pembuktian secara sederhana, khususnya dalam perkara yang melibatkan pengembang rumah susun.

Penerapan ketentuan ini memunculkan perdebatan, terutama karena belum adanya definisi yang pasti mengenai "pembuktian tidak sederhana" dalam UU Kepailitan, KUHPerdata, HIR, maupun dalam isi SEMA itu sendiri. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum di kalangan masyarakat, terutama bagi pelaku usaha pengembang. Mahkamah Agung melalui SEMA 3 Tahun 2023 memberikan arahan bahwa dalam perkara kepailitan pengembang, pembuktian utang seringkali bersifat rumit karena melibatkan banyak konsumen dan status kepemilikan yang berbeda-beda. Dengan demikian, kondisi tersebut tidak memenuhi klasifikasi pembuktian secara sederhana sebagaimana bunyi Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan.

Kekhususan ini diberikan karena pengembang rumah susun kerap menghadapi permasalahan kompleks, seperti keterbatasan pengelola, jumlah konsumen yang besar, serta skema pre-sale yang menyebabkan kerentanan keuangan selama proses pembangunan. Kondisi ini sering kali mengakibatkan wanprestasi seperti keterlambatan pembangunan, penyerahan unit, atau bahkan proyek mangkrak karena utang tidak dapat dibayarkan tepat waktu.

Secara gramatikal, frasa "tidak sederhana" jika dianalisis melalui metode interpretasi bahasa, memiliki arti yang bertolak belakang dengan "sederhana". Menurut KBBI, "tidak sederhana" berarti berlebihan, rumit, dan memiliki banyak rincian, sehingga dari segi bahasa hal tersebut tidak memenuhi klasifikasi pembuktian secara sederhana Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan. Oleh sebab itu, pengajuan permohonan pailit oleh pihak pengembang tidak lagi menjadi kewenangan Pengadilan Niaga, melainkan harus diajukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang.

Penegasan atas makna "pembuktian tidak sederhana" juga tercermin dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung dalam perkara PT Sekar Artha Sentosa (PT SAS) Nomor 1349 K/Pdt.Sus-Pailit/2023 jo. Nomor 320/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. Mahkamah menyatakan bahwa objek perkara berupa bangunan apartemen dengan status kepemilikan yang berbeda-beda menunjukkan kompleksitas tinggi, sehingga tidak memenuhi unsur

pembuktian secara sederhana Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan. Akibatnya, permohonan pailit serta PKPU dalam perkara tersebut tidak dapat diajukan melalui Pengadilan Niaga.

Putusan kasasi ini juga menyebutkan terhadap Pengadilan Niaga sebelumnya keliru menerapkan *judex facti*, sehingga putusan kasasi dibatalkan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ketentuan dalam SEMA 3 Tahun 2023 dan praktik peradilan mengarah pada pengakuan bahwa kepailitan pengembang apartemen tidak dapat diproses melalui pembuktian sederhana karena kompleksitas fakta dan hubungan hukumnya. Maka dari itu, penyelesaiannya dialihkan ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Simpulan

Dalam sistem hukum Indonesia, pengajuan permohonan pailit mensyaratkan adanya pembuktian sederhana sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) serta Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan. Namun, dalam hal pengajuan permohonan pailit yang melibatkan pengembang apartemen, timbul permasalahan terkait dengan penerapan prinsip pembuktian sederhana dalam konteks tersebut. Melalui SEMA No.3 Tahun 2023, Mahkamah Agung menegaskan bahwa mekanisme pembuktian sederhana tidak dapat digunakan dalam perkara pailit yang melibatkan pengembang rumah susun. Penegasan ini dilandaskan pada kompleksitas hubungan hukum antara pengembang dan para konsumen, serta perbedaan status kepemilikan unit-unit apartemen, yang menyebabkan proses pembuktian utang tidak lagi memenuhi unsur kesederhanaan.

Referensi

- Adiwinarto, S., 2024, Reformulasi Pengaturan Obligasi Daerah di Era Otonomi Daerah, Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang.
- Christiawan, R., 2020, Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Rajawali Pers, Depok.
- Diana Kusumasari, "Lingkup Kewenangan Pengadilan Niaga", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lingkup-kewenangan-pengadilan-niaga-1t4d47fcb095f46/>
- Fatah, M., A., G., (2024). Kedudukan SEMA Sebagai Dasar Pertimbangan Hukum Hakim. *Jurnal Transparasi Hukum*. 7(1).
- Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)
- Hikmah, M., 2014, Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional Dalam Perkara-Perkara Kepailitan, Refika Aditama, Bandung.
- HukumID Channel. (2024, Februari 5). SEMA No. 3 Tahun 2023 ini Bertentangan Dengan UU No. 37 Tahun 2004!!!. [Video] YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=zJ7Jtf4s7A&t=398s>

- I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Ias, M., (2021). *Negara Hukum, Demokrasi dan Penegakan Hukum di Indonesia*. *Jurnal Al-Qadau Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*. 8(1).
- Info Hukum, "Pengertian Good Governance, Ciri dan Prinsipnya" <https://fahum.umsu.ac.id/info/pengertian-good-governance-ciri-dan-prinsipnya/>
- Jonaedi Efendi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua*, KENCANA, Jakarta.
- 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).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kristiawanto, 2024, *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum*, Nasmedia, Klaten.
- Laurences Aulina, "Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)", <https://www.kennywiston.com/kedudukan-surat-edaran-mahkamah-agung-sema/>
- M., Syahril, R., (2024). *Tinjauan Hukum Moratorium Permohonan Kepailitan dan PKPU Serta Asas Kelangsungan Usaha dalam Perspektif Hukum Kepailitan*. *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*. 6(2).
- M., Tasbir, R., (2022). *Negara Hukum Indonesia: Gagasan dan Penerapannya*. *Jurnal Hukum Unsulbar*. 5(2).
- Mahkamah Agung RI, 1999, *Pedoman Pelaksanaan Adminidtrasi Penyelesaian Perkara pada Pengadilan Niaga*.
- Maqdir Ismail and Partners, "Mahkamah Agung – Badan Legislatif Ke-Empat di Indonesia?", <https://mip-law.com/mahkamah-agung-badan-legislatif-ke-empat-di-indonesia/>
- Martunas, S., (2023). *Tugas, Peran Dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Kepailitan*. *Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi & Kewirausahaan*. 14(6).
- Marzuki, P. M., 2017, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia, Jakarta.
- Mutawalli, M., 2023, *Negara Hukum Kedaulatan dan Demokrasi(Konsep Teori dan Perkembangannya)*, Pustaka Aksara, Surabaya.

- Nugroho, S. A., 2018, *Hukum Kepailitan Di Indonesia: Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Nurus Zaman, "Mengenal Peraturan Kebijakan dan Kedudukannya", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-peraturan-kebijakan-dan-kedudukannya-lt65b0fb2e6e0f9/>
- Putusan Nomor 1349 K/Pdt.Sus-Pailit/2023
- Putusan Nomor 320/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- Rizal, M. F., Adiwinarto, S., (2021). *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Karena Adanya Pandemi COVID-19*. Repository Unmuh Jember.
- Roni, P., (2022). *Diskrepansi Sita Umum Kepailitan dengan Sita Pidana Dihubungkan dengan Pemberesan Harta Pailit yang Mengandung Unsur Pidana*. *Jurnal Pendidikan dan Konseling*. 4(5).
- Solikin, N., 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit Qiara Media, Pasuruan.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023
- Susanti, D. I., 2019, *Penafsiran Hukum Teori dan Metode*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tribunnews. (2024, April 4). [FULL] Eddy Hiarej di Sidang MK: Awalnya Ditolak, Tapi Serang Balik Kubu 01 & Bambang Widjijanto. [Video] YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=eCnlalqaQb8>
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU
- Viqi, A., (2023). *Prinsip Pembuktian Secara Sederhana Sebagai Syarat Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. *Journal of Education Research*. 4(2).
- Vychung Chongson, "Penerapan Asas Kelangsungan Usaha (Going Concern) dalam Kepailitan", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/penerapan-asas-kelangsungan-usaha-going-concern-dalam-kepailitan-lt6729781f19a32/>
- Weruin, U., U., (2016). *Hermeneutika Hukum: Prinsip dan Kaidah Interpretasi Hukum*. *Jurnal Konstitusi*. 13(1).
- Yuhelson, 2019, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, Ideas Publishing, Gorontalo