

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Kepailitan merupakan putusan pengadilan yang mengakibatkan sita umum atas seluruh kekayaan debitur pailit, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Pengurusan dan pemberesan kepailitan dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan utama menggunakan hasil penjualan harta kekayaan tersebut untuk membayar seluruh utang debitur pailit tersebut secara proporsional (*parate parte*) dan sesuai dengan struktur kreditor.¹ Artinya dengan hadirnya hukum kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjadi salah satu jalan keluar bagi perusahaan-perusahaan yang tengah mengalami kebangkrutan dan dengan adanya mekanisme ini bisa merestruktur tagihan perusahaan secara legal dan memberikan kepastian hukum bagi para kreditor.

Di Indonesia, hukum kepailitan diatur oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut dengan “UUK dan PKPU”). Undang-Undang ini mengatur tentang tata cara pengajuan kepailitan, hak dan kewajiban kreditor dan debitur, serta tata cara pelaksanaan kepailitan yang sampai saat ini tidak ada perubahan dalam Undang-Undang tersebut. Dalam UUK dan PKPU diatur juga terkait proses permohonan atau permintaan putusan

¹ Shubhan Hadi, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan* (PRENADA MEDIA GROUP, 2008), 1.

pailit yang tentunya sangat penting untuk dipahami oleh perusahaan yang akan mengajukan Kepailitan maupun PKPU.

Perusahaan yang dimaksud dalam hal ini adalah perusahaan pengembang apartemen atau rumah susun (yang selanjutnya disebut “*developer*”) apartemen. Dalam prakteknya, Suatu perusahaan dikatakan pailit atau istilah populernya “bangkrut” apabila perusahaan atau *developer* tersebut tidak sanggup atau tidak mau membayar utang-utangnya.² *Developer* merupakan suatu perusahaan pengembang yang memiliki tujuan untuk mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan atau apartemen yang layak huni, dan memiliki nilai yang ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.³ Banyak *Developer* yang sukses dalam menjalankan pengembangan proyeknya. Namun banyak juga *developer* yang terpeleset dalam menjalankan usaha nya sehingga mengalami kesulitan dalam pembayaran hutang yang pada akhirnya berujung PKPU dan Pailit.

Akhir-akhir ini banyak kasus *developer* apartemen/rumah susun yang bermasalah dengan para kreditur nya karena mangkraknya pengerjaan proyek. sebanyak 64 individu dari total 882 pelapor YLKI mengeluhkan masalah perumahan / apartemen. Secara rinci masalah-masalah pada sektor perumahan ini antara lain refund atau pengembalian dana sebesar 27%, pembangunan mangkrak 21%, dokumen yang tidak

² Tami Rusli, *HUKUM KEPAILITAN Di Indonesia* (Universitas Bandar Lampung (UBL) Press, 2019), 47.

³ Pratiwi Yuliana Isniani. 2023. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kasus Developer Pailit*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 1-2.

terpenuhi 15%, dan lain sebagainya.⁴ Salah satu kasusnya yaitu proyek Apartemen Meikarta yang dimana *developer* apartemen tidak dapat melanjutkan proyek pembangunan apartemen tersebut, yang disebabkan karena *developer* apartemen masih memiliki utang dan belum mampu untuk membayar hingga proses pengerjaan pembangunan selesai.⁵ Langkah yang dapat dilakukan oleh *developer* tersebut sebagai debitur yaitu mengajukan proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “PKPU”) dan apabila tidak berhasil *developer* dapat mengajukan permohonan pailit. PKPU dimaksudkan untuk mencapai perdamaian antara debitur dengan para krediturnya sehingga debitur dapat terus melanjutkan usahanya. Tujuan PKPU adalah untuk memungkinkan seorang debitur meneruskan usahanya meskipun ada kesukaran pembayaran dan untuk menghindari kepailitan.⁶

UUK dan PKPU telah memberikan aturan main yang jelas, kepastian hukum berkaitan dengan prosedur mempailitkan debitur terdapat dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) bahwa hakim pengadilan niaga harus mempailitkan apabila terbukti secara sederhana unsur Pasal 2 ayat (1).⁷ Namun, muncul permasalahan setelah di sahkannya SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG

⁴ Adhi Wicaksono, ‘YLKI Minta Pemerintah Bentuk Pengawas Perlindungan Konsumen Properti’, *CNN Indonesia*, 2023 . <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230120141727-92-903075/Ylki-Minta-Pemerintah-Bentuk-Pengawas-Perlindungan-Konsumen-Properti>. Diakses Pada 15 Juli 2024.

⁵ Arini Shafira Cendra, ‘Banyak Kasus Hunian Mangkrak, Ternyata Yang Ngadu Ke YLKI Bejibun’, *Detikfinance*, 2023 <https://finance.detik.com/properti/D-6582522/Banyak-Kasus-Hunian-Mangkrak-Ternyata-Yang-Ngadu-Ke-Ylki-Bejibun>. Diakses Pada 15 Mei 2024.

⁶ Devi Andani And Budi Pratiwi, ‘Prinsip Pembuktian Sederhana Dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang’, *JH Ius Quia Iustum*, 28.3 (2021), 636.

⁷ Nelson Kapoyos, ‘Konsep Pembuktian Sederhana Dalam Perkara Kepailitan’, *Jurnal Yudisial*, 10.3 (2017), 332.

PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2023 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN (Selanjutnya Disebut “SEMA NOMOR 3/2023”). pada rumusan hukum kamar perdata khusus poin 2 (dua) yang menjelaskan bahwa *“permohonan pailit maupun 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”*. pada bunyi Surat Edaran Mahkamah Agung (selanjutnya disebut “SEMA”) tersebut yang menjadi fokus permasalahan adalah *developer* apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana apakah menjadikan syarat *developer* tidak dapat dimohonkan pailit.

Alasan dirumuskannya SEMA NOMOR 3/2023 karena adanya permasalahan hukum (*questions of law*) yang timbul dari rapat pleno kamar masing-masing perkara dan penafsiran hukum majelis hakim atas permasalahan hukum tersebut. Sebagaimana dijelaskan Dalam Buku Pedoman Sistem Kamar Mahkamah Agung (SK KMA 213/KMA/SK/XII/2014) yang menetapkan kriteria perkara yang dibahas dalam pleno kamar yaitu: perkara peninjauan kembali yang akan membatalkan putusan kasasi atau putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dimana terdapat perbedaan pendapat diantara majelis yang menangani perkara tersebut, beberapa perkara yang berkorelasi namun ditangani oleh majelis hakim yang berbeda dan kemungkinan penjatuhan

putusannya berbeda atau saling bertentangan, perkara yang memerlukan penafsiran yang lebih luas atas suatu permasalahan hukum dan/atau apabila adanya perubahan terhadap yurisprudensi tetap.⁸ Dengan munculnya SEMA NOMOR 3/2023 memberikan kebijakan hukum baru bagi hakim dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara di pengadilan khususnya pada kamar Perdata Khusus.

Selanjutnya apabila dibandingkan antara SEMA NOMOR 3/2023 dengan SEMA sebelumnya yaitu SEMA Nomor 1 Tahun 2022 yang membahas tentang pengajuan permohonan Pailit dan PKPU antara lain :

- a. Permohonan Pernyataan Pailit dan PKPU terhadap koperasi hanya dapat diajukan oleh Menteri yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perkoperasian;
- b. Permohonan Pernyataan Pailit PKPU terhadap koperasi yang menjalankan usaha Lembaga Keuangan Mikro (LKM) yang izinnya dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) hanya dapat diajukan oleh OJK;
- c. PKPU yang diajukan oleh kreditur yang rencana perdamaianya ditolak oleh kreditur, dapat diajukan upaya hukum kasasi dan apabila upaya hukum kasasi dikabulkan maka amarnya membatalkan putusan pengadilan niaga pada Pengadilan Negeri dan menyatakan debitur tidak dalam keadaan pailit;

⁸ Asep Nursobah, *Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia* (Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung, 2024), iii.

- d. Putusan PKPU Sementara ataupun PKPU Tetap tidak dapat diajukan upaya hukum kasasi.⁹

Dari keempat isi SEMA tersebut pada intinya mengizinkan pengajuan permohonan pailit terhadap badan hukum yaitu : Koperasi yang hanya boleh diajukan oleh menteri di bidang koperasi ,LKM yang harus mendapat izin dulu dari OJK. Kemudian terhadap permohonan PKPU yang diajukan oleh kreditur yang gagal dalam perdamaian dapat diajukan ke tingkat kasasi, dan Putusan PKPU Sementara maupun PKPU tetap tidak dapat diajukan upaya kasasi.

Sedangkan SEMA NOMOR 3/2023 yang membahas tentang pengajuan permohonan Pailit dan PKPU antara lain :

- a. 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 kreditur 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 kreditur konkuren.
 - c) Hakim Pengawas dalam menjalankan tugasnya mengacu kepada informasi

⁹ Asep Nursobah, 75.

yang tersedia pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) pada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang selalu di *update* dengan data dari bank yang bersangkutan untuk menentukan status debitor.

- b. 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) UUK dan PKPU.¹⁰

Tampak jelas bahwa perbedaan SEMA Nomor 1 Tahun 2022 dan SEMA NOMOR 3/2023 pada Kamar Perdata Khusus tentang Kepailitan dan PKPU yaitu dalam penjelasan SEMA Nomor 1 Tahun 2022 memperbolehkan pengajuan permohonan Pailit dan PKPU terhadap Koperasi, Koperasi yang menjalankan usaha Lembaga Keuangan Mikro (LKM), sedangkan SEMA NOMOR 3/2023 menghalangi hak *developer* dalam mengajukan permohonan Pailit maupun PKPU karena dianggap oleh Mahkamah Agung tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana.

Problematikanya yaitu Penjelasan dari SEMA NOMOR 3/2023 pada rumusan hukum kamar Perdata Khusus pada poin 2 (dua) yang menyatakan *Developer* Apartemen/Rumah susun dalam mengajukan permohonan Pailit tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana.¹¹ Bertentangan dengan syarat pembuktian secara

¹⁰ Asep Nursobah, 72.

¹¹ Heriani Fitri Novia, 'Properti Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Halangi Hak Hukum Kreditur Cari Keadilan', *Hukum Online*, 2024 <https://www.hukumonline.com/berita/a/properti-tak-bisa-dipailit-pkpu-sema-3-2023-dinilai-halangi-hak-hukum-kreditur-cari-keadilan>, 8 Mei 2024 Pukul 14.00 WIB.

sederhana yang dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU bahwa “Yang dimaksud dengan “fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana” adalah adanya fakta dua atau lebih Kreditur dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Sedangkan perbedaan besarnya jumlah utang yang dialihkan oleh pemohon pailit dan termohon pailit tidak menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit”. Yang dimana dalam faktanya pengembang atau *developer* apartemen/rumah susun harusnya dapat mengajukan permohonan Pailit dan PKPU karena telah memenuhi syarat pembuktian secara sederhana.

Dari penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan dengan hadirnya SEMA NOMOR 3/2023 khususnya pada bagian rumusan kamar Perdata Khusus pada poin 2 membuat aturan baru yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif yang diatur dalam UUK dan PKPU dan menimbulkan akibat hukum terhadap *developer* dan para krediturnya. Sehingga apabila perusahaan pengembang (*developer*) tidak bisa dimohonkan pailit ataupun PKPU, maka seharusnya diatur dalam bentuk peraturan yang selevel dengan Undang-Undang atau melakukan revisi UUK dan PKPU. Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka hendak dilakukan penelitian tentang **”PENGAJUAN KEPAILITAN OLEH DEVELOPER APARTEMEN/RUMAH SUSUN PASCA TERBITNYA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023”**

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang menarik untuk dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana akibat hukum ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun ?
- b. Bagaimana syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023 ?

3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang ingin dicapai diantaranya adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum SEMA NOMOR 3/2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun.
- b. Untuk menganalisis syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.

4. Manfaat Penelitian

Penulisan proposal/penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat penelitian sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

1. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis dan pembaca proposal/penelitian ini yang membahas akibat hukum SEMA NOMOR 3/2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun serta bagaimana syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.
2. Memberikan kontribusi terhadap perkembangan landasan teori ilmu hukum, khususnya hukum Kepailitan yang membahas akibat hukum SEMA NOMOR 3/2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun serta bagaimana syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.

b. Manfaat Praktis

1. Sebagai masukan tentang akibat hukum SEMA NOMOR 3/2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun serta bagaimana syarat

pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.

2. Untuk menambah wawasan informasi kepada masyarakat khususnya bagi perusahaan tentang akibat hukum SEMA NOMOR 3/2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun serta syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.

5. Keaslian Penelitian

No	Jenis Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Peneliti Sebelumnya	Isu Hukum Peneliti Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Christiana Derita Risquanty, Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun(Apartemen) (Jurnal)	1. bagaimana akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli satuan rumah susun atau apartemen ?	Isu hukum pada penelitian ini adalah mengkaji mengenai akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli satuan rumah susun atau apartemen	Penelitian sebelumnya berfokus pada akibat hukum kepailitan pengembang terhadap pembeli satuan rumah susun Sedangkan dalam penelitian ini fokus penelitiannya adalah bagaimana akibat hukum ketentuan SEMA NOMOR 3/2023 terhadap rumusan kamar perdata khusus terkait permohonan Pailit

				dan PKPU terhadap <i>developer</i> Apartemen/Rumah Susun serta syarat pengajuan permohonan pailit terhadap <i>developer</i> apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.
2.	Teddy Francis, Akibat Hukum Bagi Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Rumah Susun Yang Dinyatakan Pailit Oleh Pengadilan Niaga (Jurnal)	1. Bagaimanakah akibat hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap pelaku pembangunan rumah susun yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga?	Isu hukum pada penelitian ini adalah mengkaji mengenai akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli satuan rumah susun atau apartemen.	Fokus peneitian sebelumnya berfokus pada membahas akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli satuan rumah susun atau apartemen. Sedangkan dalam penelitian ini fokus penelitiannya adalah bagaimana akibat hukum ketentuan SEMA NOMOR 3/2023 terhadap rumusan kamar perdata khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap <i>developer</i> Apartemen/ Rumah Susun serta syarat pengajuan permohonan pailit terhadap <i>developer</i> apartemen / rumah susun pasca

				terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.
3.	Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, Ridwan Arifin, Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Palit (Jurnal)	1. Bagaimana perlindungan hukum konsumen dalam hal pelaku usaha pengembang rumah susun yang sudah dinyatakan pailit dari perspektif Hukum Perlindungan Konsumen ?	Isu hukum pada penelitian ini membahas mengenai Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Palit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence).	Fokus penelitian sebelumnya lebih berokus pada Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Palit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence). Sedangkan dalam penelitian ini berfokus pada bagaimana akibat hukum ketentuan SEMA NOMOR 3/2023 terhadap rumusan kamar perdata khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap <i>developer</i> Apartemen/ Rumah Susun serta syarat pengajuan permohonan pailit terhadap <i>developer</i> apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.

6. Metode Penelitian

1.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹² Penelitian hukum normatif (*normative law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.¹³

1.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian bertujuan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan:

a. Pendekatan Undang-Undang (*statue approach*)

Pendekatan Undang-Undang adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi dan dilakukan dengan cara menelaah semua legislasi dan regulasi yang berhubungan dengan isu yang sedang diteliti.¹⁴ Dalam penelitian juga memahami Asas *lex specialis derogat legi generalis* merupakan pengaturan perundang-undangan secara

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Kencana Prenada Group, 2017), 35.

¹³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram Univerity Press, 2020), 29.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 137.

taraf memiliki kedudukan yang setara, namun ruang lingkup komponen yang terkandung tidak sama yaitu termasuk dalam pengaturan secara khusus dari yang lainnya.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Selanjutnya pendekatan kasus (*Case Approach*) yaitu Pendekatan yang dilakukan menganalisis, menelaah digunakan sebagai pedoman bagi permasalahan hukum untuk menyelesaikan perkara hukum. Kasus penelitian memiliki kesamaan permasalahan yang sudah berkekuatan hukum tetap (BHT).¹⁵

1.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang akan digunakan adalah bahan hukum *library research* (studi kepustakaan). Untuk mempermudah pembahasan, maka informasi dihimpun melalui proses yang bertahap. Berawal dari sumber-sumber yang tertulis yang berasal dari peraturan perundang-undangan diantaranya : UUD 1945, UUK dan PKPU, Undang-undang No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1950 tentang Susunan, Kekuasaan dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia, Undang - Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan

¹⁵ Joenadi Efendi, 'Metode Penelitian', 2018, 54.

Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Usaha, HIR, RBG, KUHPerdara, SEMA NOMOR 3/2023. Dan tulisan-tulisan ilmiah seperti : Buku, Jurnal, Artikel, Skripsi, dan Thesis. Bahan hukum yang sudah berhasil dikumpulkan, diolah untuk dijadikan bahan pembahasan dengan mengklasifikasikannya dalam masing-masing bab dan sub-bab yang telah disusun berurutan berdasarkan rumusan masalah kemudian di analisis.¹⁶

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autotritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan Hakim.¹⁷ Adapun bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini, sebagai berikut:

- 1) UUD 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1950 tentang Susunan, Kekuasaan dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia;
- 3) Undang - Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

¹⁶ Jonaedi Efendi Dan Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum (Normatif Dan Empiris* (Pernada Media Grup, 2016), 235.

¹⁷ Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Raja Grafindo Persada, 2013), 54.

- 4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
- 5) Undang-undang No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan;
- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- 9) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Usaha;
- 10) HIR;
- 11) RBG;
- 12) KUHPerdota.
- 13) SEMA Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*deherseende leer*), jurnal-jurnal

hukum, pendapat sarjana hukum, kasus-kasus, yurisprudensi, dan hasil-hasil symposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.¹⁸ Adapun penelitian ini menggunakan bahan sekunder yang terlampir dalam pustaka.

1.4. Metode Analisa Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang akan dilakukan secara deskriptif analitis. Deskriptif analisis tersebut, meliputi isi dan struktur Hukum Positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.¹⁹ Yaitu mengenai akibat hukum ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terhadap rumusan kamar perdata khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen / Rumah Susun serta syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnya SEMA NOMOR 3/2023.

¹⁸ Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, 55.

¹⁹ Amirudin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Rajawali Pers, 2012), 68.