

# Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen/Rumah Susun Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023

*by Rafli Andi Pangestu*

---

**Submission date:** 23-Nov-2024 07:19PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2529594076

**File name:** Hukum\_1312100156\_Rafli\_Andi\_Pangestu\_1.docx (62.78K)

**Word count:** 3402

**Character count:** 23774

## Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen/Rumah Susun Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023

Rafli Andi Pangestu<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Indonesia

\*Penulis Koresponden: [rafliandi24@gmail.com](mailto:rafliandi24@gmail.com)

### Sejarah Artikel:

Submitted:

Received:

Accepted:

### Kata Kunci:

Developer;

Perlindungan

Hukum; Pailit;

Konsumen

### Abstrak

Kepailitan atas sengketa pembelian apartemen/rumah susun masih menjadi permasalahan yang rumit sampai saat ini, bahkan konsumen sering mengalami kerugian karena perbuatan yang dilakukan oleh *Developer*. Permohonan pernyataan pailit pada dasarnya perlu memenuhi syarat terlebih dahulu sebelum diajukan ke Pengadilan Niaga seperti Debitor (*Developer*) harus memiliki paling sedikit dua kreditor dan utang kepada kreditor tersebut ada satu yang sudah mencapai batas waktu pembayaran dan dapat ditagih, serta ada keharusan untuk mengabulkan permohonan pailit jika terdapat bukti atau fakta sederhana. Mahkamah Agung menerbitkan SEMA No. 3/2023 yang menuai kontroversi karena terkesan membatasi konteks pembuktian secara sederhana terhadap pengajuan Kepailitan dan PKPU terhadap *Developer* apartemen/rumah susun. Dampak dari terbitnya surat edaran tersebut dialami oleh konsumen atau pembeli apartemen/rumah susun karena *Developer* tidak dapat dipailitkan, padahal kepailitan menjadi solusi cepat bagi konsumen untuk mendapatkan haknya. Oleh karena itu, penulis bertujuan untuk mengetahui berbagai perlindungan dan upaya hukum bagi konsumen yang dirugikan karena terbitnya SEMA No. 3/2023. Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum dengan mengacu pada pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang dianalisis melalui bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini menunjukkan bahwa konsumen apartemen/rumah susun dapat melakukan upaya hukum lain selain kepailitan dengan cara membatalkan transaksi jual-beli apartemen, meminta uang ganti rugi, bahkan dapat dilakukan pemidanaan atas kerugian yang diakibatkan oleh *Developer*.

## 1. Pendahuluan

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 1/2011), definisi rumah pada intinya merupakan struktur fisik yang memiliki peranan penting sebagai tempat bermukim yang memadai, ruang membangun kehidupan keluarga, cerminan kehormatan serta kedudukan pemiliknya, sekaligus aset berharga bagi yang memilikinya. Dengan pertumbuhan penduduk yang semakin cepat, kebutuhan akan hunian terus meningkat, namun ketersediaannya semakin terbatas. Untuk mengatasi masalah tersebut, pembangunan apartemen/rumah susun menjadi salah satu solusi utama.<sup>1</sup> Pembangunan di bidang apartemen/rumah susun, biasanya dilakukan oleh perusahaan pembangun perumahan atau sering disebut Pengembang (*Developer*).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenada Media Group (Jakarta, 2016).

<sup>2</sup> Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, and Erna Angrain, "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris," *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 2 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p379-407>.

*Developer* pasti menerapkan asas kehati-hatian agar menghindari risiko kebangkrutan dalam menjalankan usahanya. Kebangkrutan merupakan momok yang menakutkan bagi setiap perusahaan pembangunan yang dapat menjadi ancaman akan berakhirnya operasional perusahaan melalui proses kepailitan berdasarkan putusan pengadilan. Definisi kepailitan terdapat pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU No. 37/2004), merupakan perampasan secara menyeluruh terhadap aset milik Debitor setelah Pailit, dan pengurusan serta penyelesaiannya dilaksanakan oleh Kurator dan diawasi oleh Hakim Pengawas, sesuai dengan aturan yang berlaku. Dampak dari penyitaan umum ini adalah hilangnya hak debitor untuk mengelola asetnya, yang sepenuhnya berada di bawah kendali Kurator.

Apabila syaratnya terpenuhi sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37/2004, seorang debitor dapat kabulkan kepailitannya. Pasal tersebut mengatur bahwa kepailitan dapat terjadi dengan syarat debitor harus memiliki paling sedikit dua kreditor dan utang kepada kreditor tersebut ada satu yang sudah mencapai batas waktu pembayaran dan dapat ditagih, serta pengadilan mengeluarkan putusan pailit berdasarkan permohonan dari debitor sendiri atau salah satu kreditornya. Pasal 8 ayat (4) undang-undang tersebut juga menyampaikan adanya keharusan untuk mengabulkan permohonan pailit jika terdapat bukti atau fakta sederhana sesuai dengan Pasal 2 ayat (1). Setelah *Developer* dinyatakan pailit, kewajiban pembayaran utang harus dilaksanakan kepada berbagai subjek hukum sesuai urutan prioritas tertentu, yaitu Kreditor Separatis yang memberikan jaminan pelunasan terhadap hak mutlak atas suatu benda seperti fidusia, Kreditor Preferen yang diutamakan berdasarkan undang-undang seperti pajak atau upah karyawan, serta Kreditor Konkuren yang tidak mempunyai hak istimewa atau jaminan kebendaan.<sup>3</sup>

Terkait dengan syarat pembuktian sederhana, telah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (selanjutnya disebut SEMA No. 3/2023). Surat edaran ini memberikan batasan terhadap pengajuan permohonan pernyataan pailit atau PKPU yang ditujukan kepada *Developer* apartemen atau rumah susun. Rumusan Kamar Perdata terkait kepailitan dan PKPU dalam SEMA berbeda dengan Pasal 8 ayat (4) UU No. 37/2004, disebutkan bahwa tidak terpenuhinya pembuktian dengan cara sederhana dalam permohonan pailit/PKPU *Developer*. Dampak secara signifikan dirasakan oleh konsumen atau penghuni apartemen. Adanya ketentuan tersebut, *Developer* tidak dapat dinyatakan pailit melalui mekanisme pembuktian sederhana. Akibatnya, konsumen mungkin menghadapi kendala dalam menuntut hak mereka, baik terkait penyelesaian proyek yang tertunda maupun pengembalian dana yang telah dibayarkan.

Pembangunan apartemen oleh *Developer* sering kali memicu sengketa utang, baik terkait proses konstruksi maupun dengan pihak konsumen.<sup>4</sup> Sengketa ini yang sebelumnya dapat diselesaikan melalui lembaga kepailitan, kini menjadi terbatas akibat pemberlakuan SEMA No. 3/2023. SEMA tersebut telah membatasi pengajuan permohonan kepailitan dan PKPU terhadap *Developer* apartemen/rumah susun dengan alasan tidak terpenuhinya unsur pembuktian secara sederhana. Ketentuan ini menciptakan hambatan hukum bagi para pihak yang hendak menyelesaikan sengketa melalui mekanisme kepailitan.

<sup>3</sup> Evelyn Millechen and Rasji, "Tanggung Jawab Hukum Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Pemenuhan Kewajiban Kepada Konsumen Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum," *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024), <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2046>.

<sup>4</sup> Yudi Kornelis and Florianus Yudhi Priyo Amoro, "Implementasi Restrukturisasi Dalam Prosesi Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia," *Jurnal Hukum Adigama* 7, no. 2 (2020), <https://doi.org/https://doi.org/10.31629/selat.v7i2.1739>.

Peneliti akan menyantumkan beberapa karya ilmiah dari penelitian sebelumnya yang mempunyai persamaan dan relevan dengan penelitian ini. Penelitian pertama berjudul "Permohonan Kepailitan Atas Developer Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta Yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan Dan Kepastian Hukum" yang ditulis oleh Sri Redjeki Slamet dan Fitria Olivia<sup>5</sup>, penelitian tersebut menjelaskan bahwa permohonan kepailitan terhadap *Developer* tidak memenuhi syarat yang dapat dibuktikan dengan cara yang sederhana karena jenis utangnya tidak jelas tentang utang menyerahkan unit atau utang menyerahkan dana yang telah dibayarkan, sehingga pembuktiannya harus melalui Pengadilan Negeri. Penelitian kedua berjudul "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023" oleh Alfit Jenifer<sup>6</sup>, penelitian ini menganalisis kedudukan SEMA No. 3/2023 dengan membandingkan norma hukum yang ada dalam UU No. 37/2004 dan disimpulkan bahwa SEMA No. 3/2023 membuat norma baru tentang syarat pembuktian sederhana dalam UU No. 37/2004. Penelitian yang terakhir berjudul "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen yang Dilakukan oleh Pelaku Usaha" yang ditulis oleh Shen Hilda Sulis dan Husni Syawali<sup>7</sup>. Penelitian tersebut memaparkan perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam sebuah wanprestasi pembangunan apartemen yang dilakukan oleh *Developer*, sehingga dapat disimpulkan bahwa ketidaksesuaian dengan apa yang dijanjikan dapat dikatakan wanprestasi dengan memberikan hak kepada konsumen berupa ganti rugi.

Beberapa penelitian diatas berfokus pada pembuktian secara sederhana dalam SEMA No. 3/2023, dan perlindungan hukum berupa ganti rugi kepada pelaku usaha yang melakukan wanprestasi. Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini menganalisis dan memberikan pandangan dengan pembahasan yang lebih luas. Peneliti tidak hanya berfokus pada ganti rugi yang diakibatkan pasca terbitnya SEMA No. 3/2023, tetapi juga ancaman pidana terhadap *Developer* apartemen/ rumah susun yang terbukti melakukan kelalaian. Meskipun permohonan kepailitan tidak memenuhi persyaratan yang dapat dibuktikan dengan sederhana dan konsumen terhambat dalam mendapatkan haknya, konsumen dapat melakukan upaya lain untuk memenuhi hak-haknya. Berdasarkan uraian di atas, timbul pertanyaan dari penulis bahwa bagaimana perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen untuk memenuhi haknya pasca adanya SEMA No. 3/2023? Tujuan penulis adalah untuk mengetahui berbagai perlindungan dan upaya hukum atas kerugian yang dialami oleh konsumen karena terbitnya SEMA No. 3/2023.

## 2. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang mengacu pada pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)<sup>8</sup>, yang dianalisis melalui bahan hukum primer yaitu SEMA No. 3/2023, UU No. 37/2004,

<sup>5</sup> Sri Redjeki Slamet and Fitria Olivia, "Permohonan Kepailitan Atas Developer Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta Yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan Dan Kepastian Hukum," *Lex Jurnalica* 21, no. 1 (2024), <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/7667/4130>.

<sup>6</sup> Alfit Jenifer, "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023," *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* 5, no. 3 (2024), <https://doi.org/https://doi.org/10.55357/is.v5i3.661>.

<sup>7</sup> Shen Hilda Sulis and Husni Syawali, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha," *Bandung Conference Series: Law Studies* 3, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5021>.

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2013).

2

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU No. 20/2011), dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UU No. 8/1999). Kemudian buku, pendapat ahli, dan artikel ilmiah yang berkaitan dengan penelitian dipakai untuk bahan hukum sekunder.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1. Proses Penyelesaian Sengketa Kepailitan Developer Apartemen/Rumah Susun

Apartemen adalah konsep hunian modern yang memungkinkan masyarakat untuk tinggal di bangunan bertingkat dengan sistem kepemilikan vertikal.<sup>9</sup> Bangunan apartemen terdiri dari beberapa unit yang dirancang untuk digunakan atau dihuni secara terpisah oleh pemilik atau penyewa.<sup>10</sup> Pembangunan apartemen dilakukan oleh *Developer*, kemudian menjual unit-unit apartemen kepada pembeli melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>11</sup> Dengan demikian, hubungan hukum antara pembeli satuan rumah susun dan *Developer* berdasarkan pada PJB yang sah, sebagaimana diatur dalam PPJB. Perjanjian ini mengikat kedua belah pihak dalam hal hak dan kewajiban terkait penyerahan serta pembayaran unit apartemen.<sup>12</sup>

Pembangunan apartemen umumnya melibatkan pembelian oleh konsumen dengan pembayaran di muka, meskipun konstruksi belum rampung. Proses ini dilakukan melalui mekanisme pemesanan yang diikat dengan PPJB. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), PPJB merupakan perjanjian obligatoir, artinya bahwa perjanjian ini mewajibkan seseorang untuk membayar atau menyerahkan sesuatu. Pemindehan hak milik atas unit rumah susun baru terjadi setelah dilakukannya *levering* (penyerahan).<sup>13</sup> Perpindahan kepemilikan hanya dianggap sah jika konsumen beritikad baik dengan melunasi seluruh pembayaran. Oleh karena itu, PPJB hanya menjadi dasar pembayaran dan bukan menjadi bukti sah pengalihan hak milik. Selama pembayaran belum dilunasi, kepemilikan unit apartemen tetap berada pada pihak *Developer*. Namun, kepemilikan sah berpindah kepada pembeli setelah Akta Jual Beli (AJB) dibuat dan nama pembeli resmi tercatat sebagai pemilik, maka kepemilikan unit apartemen dianggap telah beralih dari *Developer* ke pembeli kemudian status unit apartemen berubah secara resmi menjadi milik konsumen.<sup>14</sup>

Proses pembangunan apartemen sering kali menghadapi berbagai kendala, terutama kendala keuangan, yang menyebabkan *Developer* tidak mampu untuk melunasi utangnya

<sup>9</sup> Adam Ramadhan et al., "Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen," *Indonesian Journal of Law and Justice* 1, no. 4 (2024): 1-15, <https://doi.org/https://doi.org/10.47134/ijl.v1i4.2667>.

<sup>10</sup> Purbandari, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Hartomo Media Pustaka, 2013).

<sup>11</sup> Abel Agustian, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi," *Recital Review* 2, no. 2 (2020), <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/rr.v2i2.9125>.

<sup>12</sup> Christina Derita Risquanty, "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)," *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 10, no. 3 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.37081/ed.v10i3.3709>.

<sup>13</sup> Tivonli Kirtan et al., "Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam)," *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1154>.

<sup>14</sup> Budiarto Auta, "Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen," *Officium Notarium* 2, no. 3 (2023): 449-56, <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art7>.

kepada kreditor, termasuk kepada konsumen apartemen. Situasi ini mengakibatkan terjadinya penundaan, atau bahkan kegagalan terhadap *Developer* dalam menyerahkan unit apartemen setelah konsumen menyelesaikan pemesanan atau pembayaran.<sup>15</sup> Selain itu, masalah apartemen masih sering mencakup persoalan terkait kepemilikan tanah yang menjadi lokasi pembangunan apartemen. Situasi ini menyebabkan utang yang timbul dari hubungan hukum antara *Developer* dan pihak-pihak lain menjadi semakin kompleks.<sup>16</sup> Keadaan ini membuka kemungkinan bagi *Developer* untuk diajukan permohonan pailit atau PKPU oleh kreditor yang dirugikan akibat tidak terselesaikannya pembangunan apartemen. Maka, mekanisme kepailitan dan PKPU adalah alternatif penyelesaian sengketa utang yang dianggap efektif.

Pengajuan permohonan pailit, wajib memenuhi syarat adanya dua kreditor, di mana salah satu utangnya telah jatuh tempo dan harus dilunasi. Persyaratan tersebut umumnya harus mudah terbukti.<sup>17</sup> Utang yang dijadikan dasar permohonan pailit atau PKPU oleh *Developer* apartemen harus terbukti keberadaannya dengan sederhana melalui fakta atau bukti yang jelas. Namun, dalam praktiknya, hal ini sering menjadi isu dalam kepailitan apartemen karena penyebab munculnya utang biasanya bersifat kompleks. Menurut Hadi Subhan, aturan mengenai pembuktian sederhana (sumir) sebenarnya dimaksudkan untuk mempermudah persyaratan pengajuan pailit.<sup>18</sup>

Melalui proses kepailitan, urutan pelunasan utang terlebih dahulu dibayarkan kepada kreditor separatis, dilanjutkan dengan kreditor preferen, hingga yang terakhir kreditor konkuren.<sup>19</sup> Pelunasan kepada kreditor konkuren dilakukan paling akhir setelah kreditor separatis dan preferen diselesaikan sepenuhnya, dengan catatan masih terdapat sisa aset yang dapat digunakan. Berdasarkan PPJB dalam transaksi jual beli apartemen/rumah susun, hubungan hukum antara pembeli satuan rumah susun dan *Developer* merupakan hubungan antara kreditor dan debitor. Pembeli apartemen/rumah susun tidak memiliki hak jaminan kebendaan apa pun sehingga dapat dikatakan sebagai kreditor konkuren.

Konsumen yang membeli unit apartemen dalam kepailitan berkedudukan sebagai kreditor konkuren dan berada pada posisi paling lemah karena menjadi pihak terakhir dalam urutan pelunasan utang. Kondisi ini membuat konsumen sangat dirugikan. Apabila *Developer* dinyatakan pailit, seluruh asetnya akan menjadi jaminan kolektif bagi para kreditor. Hasil likuidasi dari aset-aset tersebut kemudian wajib dibagikan secara adil sesuai dengan aturan yang berlaku.

### 3.2. Berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023

Pada akhir tahun 2023 lalu, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menerbitkan SEMA No. 3/2023 yang telah ditetapkan pada tanggal 29 Desember 2023. Namun, terbitnya

<sup>15</sup> Patrick Winson Salim, Clayment Claudio Jap, and Margareth Trisya Adefinola Naru, "Pemenuhan Hak Konsumen Dalam Sengketa Perdata Lahan Meikarta," *Jurnal Cahaya Mandalika* 3, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.36312/jcm.v3i1.1961>.

<sup>16</sup> Imanuel Rahmani, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Developer(Developer) Rumah Susun," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018), <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbcc.v0i1.1758>.

<sup>17</sup> Devi Andani and Wiwin Budi Pratiwi, "Prinsip Pembuktian Sederhana Dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 3 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss3.art9>.

<sup>18</sup> M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, Dan Praktik Peradilan*, Kencana, 2009.

<sup>19</sup> Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, and Ridwan Arifin, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2, no. 2 (2019), <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbcc.v2i2.1936>.

surat edaran tersebut memantik respon perdebatan dari berbagai kalangan mulai dari akademisi hingga praktisi hukum khususnya terkait dengan ketertiban produk hukum, prinsip kepastian, keadilan, batasan hingga implikasinya dalam menjawab permasalahan aktual yang terjadi di lapangan karena dinilai tak sejalan dengan UU No. 37/2004. Apabila *Developer* apartemen/rumah susun hendak diberikan pengecualian, hal tersebut seharusnya diatur melalui undang-undang atau dengan merevisi UU No. 37/2004.

Perdebatan dalam konteks SEMA No. 3/2023, beberapa pihak menyoroti salah satu substansinya yang berkaitan dengan larangan pengajuan PKPU atau pailit terhadap *Developer*. Secara lengkap, ketentuan tersebut tercantum dalam SEMA *a quo* huruf B butir 2 Ayat (2), pada intinya menyatakan bahwa permohonan terhadap kepailitan *Developer* tidak memenuhi syarat yang dapat dibuktikan dengan cara sederhana. Menanggapi substansi yang diatur dalam ketentuan tersebut, muncul berbagai pendapat yang pro dan kontra, terutama terkait penerapan pembuktian secara sederhana sebagai salah satu komponen penting dalam proses kepailitan dan PKPU.

M. Hadi Subhan memberikan pendapat mengenai persyaratan dalam pengajuan permohonan kepailitan menurut UU No. 37/2004.<sup>20</sup> Ketiga syarat tersebut adalah: pertama, ada utang kepada kreditor yang telah mencapai batas waktu pembayaran dan dapat dilakukan penagihan; kedua, memiliki sedikitnya dua kreditor; serta yang ketiga, pembuktiannya dilakukan dengan cara sederhana. Apabila kompleksitas dampak dari pailit atau PKPU dijadikan alasan oleh Mahkamah Agung untuk menyatakan bahwa *Developer* apartemen/rumah susun tidak bisa dinyatakan pailit atau PKPU, Guru Besar tersebut berpendapat bahwa alasannya tidak tepat. Hal ini karena yang dimaksud dengan "sederhana" merujuk pada karakteristik pembuktiannya, bukan pada implikasi yuridis dari kepailitan itu sendiri, atau bahkan kompleksitas relasi hukum antara *Developer* dengan entitas lain. Pembuktian tersebut mengacu pada bukti yang bersifat definitif dan bebas dari keambiguan.

Inti dari pembuktian sederhana ialah terdapat fakta atau keadaan yang jelas memenuhi syarat-syarat Kepailitan dan PKPU menurut UU No. 37/2004. Meskipun demikian, prinsip pembuktian sederhana ini mengalami dinamika dalam penerapannya, sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3/2023. Tidak adanya penjelasan yang jelas dan terperinci mengenai konsep pembuktian sederhana dalam UU No. 37/2004, hal ini membuka peluang bagi interpretasi yang lebih ekstensif. Para hakim memiliki keleluasaan yang signifikan dalam merumuskan makna dari pembuktian sederhana saat mengadili perkara kepailitan, mengingat kurangnya indikator-indikator yang jelas mengenai pembuktian tersebut. Kondisi ini semakin menciptakan ketidakjelasan dalam menafsirkan batas-batas pembuktian sederhana setelah terbitnya SEMA No. 3/2023, yang tidak mengatur secara rinci mengenai hal tersebut. Menurut SEMA tersebut, *Developer* tidak dapat diajukan untuk pailit atau PKPU karena utang yang muncul tidak dapat dibuktikan dengan cara yang sederhana. Akibatnya, konsumen atau pembeli unit di suatu perumahan akan terdampak karena *Developer* tidak dapat dikenakan tindakan pailit.

### 3.3. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Pasca SEMA Nomor 3 Tahun 2023

SEMA No. 3/2023 menyatakan terkait permohonan kepailitan *Developer* tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana. Hal ini menimbulkan permasalahan, khususnya bagi konsumen apartemen/rumah susun yang terhalangi dalam pengajuan kepailitan terhadap *Developer* ke Pengadilan Niaga. Akibatnya, konsumen dirugikan karena kesulitan

<sup>20</sup> Fitri Novia Heriani, "Sebut Pengembang Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Tak Sejalan UU Kepailitan," *Hukum Online.com*, 2024, <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-1t65eee651b9ad2/?page=2>.

meminta pertanggungjawaban kepada *Developer* melalui proses pailit yang sebenarnya dianggap sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat. Oleh karena itu, peneliti akan menganalisis lebih lanjut perlindungan hukum dan alternatif upaya hukum untuk memenuhi hak konsumen.

Hak yang dimiliki konsumen (pembeli) adalah meminta pertanggungjawaban dari *Developer* sesuai aturan yang berlaku. Tahap awal yang mesti diambil adalah menganalisis sejauh mana pelaksanaan perikatan jual beli yang telah terjalin antara konsumen dengan pihak *Developer*. Secara praksis, mekanisme transaksi jual beli apartemen lazimnya diawali dengan PPJB sesuai Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019.

Pembeli perlu memperhatikan beberapa klausul penting dalam PPJB, misalnya nominal pembayaran (*Down Payment/DP*), agenda penyerahan serta pelunasan, berikut kewajiban yang diimban oleh *Developer* atas kelalaiannya. Permasalahan yang sering muncul meliputi lalainya *Developer* dalam memenuhi kewajiban sebelum atau setelah penandatanganan PPJB, dan permintaan konsumen atas dana yang telah dibayarkan supaya dikembalikan.

Menurut Pasal 7 Peraturan Menteri tersebut, konsumen membayarkan dana saat pemasaran merupakan bagian dari harga rumah, sehingga *Developer* wajib memberikan informasi terkait jadwal pembangunan, penandatanganan PPJB dan AJB, serta pelimpahan rumah. Jika *Developer* lalai, konsumen dapat meminta dananya untuk dikembalikan sesuai yang tercantum dalam Pasal 9. Pasal tersebut menyatakan bahwa hak yang dimiliki calon pembeli yaitu membatalkan pembelian rumah apabila *Developer* tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7. Seluruh dana yang sudah dibayarkan oleh pembeli harus dikembalikan sepenuhnya. Selain itu, Pasal 13 ayat (1) mengatur tentang pengembalian dana juga berlaku jika PPJB telah disepakati atau cicilan telah dibayarkan berdasarkan PPJB.

Negara memberikan mekanisme PPJB untuk mempercepat proses jual beli apartemen meskipun belum selesai dalam proses pembangunan. Namun, persyaratan tertentu harus dipenuhi oleh *Developer* sebelum melakukan PPJB, sesuai dengan ketentuan Pasal 43 UU No. 20/2011. Prasyaratannya mencakup kejelasan status penguasaan tanah, legitimasi atas Izin Mendirikan Bangunan (IMB), keberadaan infrastruktur, fasilitas, dan utilitas publik, serta realisasi konstruksi setidaknya 20%. Jika *Developer* melanggar ketentuan ini, sanksi pidana berupa penjara maksimal empat tahun maupun denda maksimal Rp4.000.000.000,00 dapat dikenakan (Pasal 110 UU No. 20/2011).

Apapun masalah pembangunan apartemen yang mangkrak dan konsumen telah melunasi pembayaran, konsumen dapat menggunakan ketentuan dalam UU No. 20/2011 dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 supaya mendapatkan haknya. Mangkraknya pembangunan dapat dianggap sebagai bentuk wanprestasi, sehingga *Developer* dapat dikenakan pidana sesuai Pasal 62 ayat (2) UU No. 8/1999. Pasal ini menetapkan bahwa *Developer* yang melanggar ketentuan Pasal 11, 12, 13 ayat (1), 14, 16, atau 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dapat dikenai pidana berupa kurungan penjara paling lama dua tahun atau denda paling banyak Rp500.000.000,00.

#### 4. Kesimpulan

Konsumen sebenarnya telah memiliki perlindungan hukum dari berbagai aturan yang telah disebutkan sebelumnya. Terhadap transaksi jual beli apartemen, konsumen sudah diberikan berbagai perlindungan hukum oleh negara. Sehingga menjadi sangat penting, terutama ketika permohonan pernyataan pailit dan/atau PKPU terhadap *Developer* ditolak oleh Pengadilan Niaga karena tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana. Dalam kondisi seperti ini, konsumen dapat menempuh sejumlah upaya hukum untuk melawan tindakan kesembronoan atau kelalaian yang dilakukan oleh *Developer*. Upaya hukum tersebut antara

lain: pertama, mengajukan pembatalan transaksi jual-beli apartemen yang telah diatur dalam Pasal 9 Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019; kedua, meminta dananya untuk dikembalikan sesuai aturan dalam Pasal 13 Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019; kemudian yang terakhir, mengambil langkah pidana untuk menuntut *Developer* terkait terhambatnya pembangunan serta akibat kerugian tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 UU No. 20/2011 dan Pasal 62 ayat (2) UU No. 8/1999.

## 5. Ucapan Terima Kasih

Saya sampaikan apresiasi mendalam kepada orang-orang di sekitar saya karena telah memberikan semangat dan kontribusinya dalam setiap proses penulisan artikel ini. Harapan saya selanjutnya, semoga hasil penelitian yang telah saya tulis dapat bermanfaat yang luas untuk banyak kalangan.

## 6. Referensi

- Agustian, Abel. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi." *Recital Review* 2, no. 2 (2020). <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/rr.v2i2.9125>.
- Andani, Devi, and Wiwin Budi Pratiwi. "Prinsip Pembuktian Sederhana Dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no. 3 (2021). <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss3.art9>.
- Auta, Budiarmo. "Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen." *Officium Notarium* 2, no. 3 (2023): 449-56. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art7>.
- Heriani, Fitri Novia. "Sebut Pengembang Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Tak Sejalan UU Kepailitan." *Hukum Online.com*, 2024. <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/?page=2>.
- Jenifer, Alfit. "Pembatasan Syarat Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023." *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* 5, no. 3 (2024). <https://doi.org/https://doi.org/10.55357/is.v5i3.661>.
- Kirtan, Tivonli, Soerya Respationo, Emiyanti, and Fadlan. "Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam)." *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1154>.
- Kornelis, Yudi, and Florianus Yudhi Priyo Amboro. "Implementasi Restrukturisasi Dalam Prosesi Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia." *Jurnal Hukum Adigama* 7, no. 2 (2020). <https://doi.org/https://doi.org/10.31629/selat.v7i2.1739>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Millechen, Evelyn, and Rasji. "Tanggung Jawab Hukum Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Pemenuhan Kewajiban Kepada Konsumen Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum." *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024). <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2046>.

- Purbandari. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Hartomo Media Pustaka, 2013.
- Rahmani, Imanuel. "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Susun." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018). <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbbc.v0i0.1758>.
- Rahmat, Panca Basuki, Hanif Nur Widhiyanti, and Erna Anggrain. "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris." *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 2 (2022). <https://doi.org/https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p379-407>.
- Ramadhan, Adam, Amanda Mutiara N, Muhammad Nouval Arofah, Selma Dwi Anaya P, Zhufar Atallah Kurniawan, and Dwi Aryanti Ramadhani. "Asas Keadilan Putusan Pengadilan Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen." *Indonesian Journal of Law and Justice* 1, no. 4 (2024): 1-15. <https://doi.org/https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2667>.
- Risquany, Christina Derita. "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)." *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 10, no. 3 (2022). <https://doi.org/https://doi.org/10.37081/ed.v10i3.3709>.
- Salim, Patrick Winson, Clayment Claudio Jap, and Margareth Trisya Adefinola Naru. "Pemenuhan Hak Konsumen Dalam Sengketa Perdata Lahan Meikarta." *Jurnal Cahaya Mandalika* 3, no. 1 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.36312/jcm.v3i1.1961>.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta, 2016.
- Saputri, Elsa Mellinda, Waspiyah, and Ridwan Arifin. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2, no. 2 (2019). <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/jhbbc.v2i2.1936>.
- Slamet, Sri Redjeki, and Fitria Olivia. "Permohonan Kepailitan Atas Developer Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta Yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan Dan Kepastian Hukum." *Lex Jurnalica* 21, no. 1 (2024). <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/7667/4130>.
- Subhan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, Dan Praktik Peradilan*. Kencana, 2009.
- Sulis, Shen Hilda, and Husni Syawali. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha." *Bandung Conference Series: Law Studies* 3, no. 1 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5021>.

# Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen/Rumah Susun Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023

## ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

13%

PUBLICATIONS

9%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://journals.usm.ac.id">journals.usm.ac.id</a> Internet Source	2%
2	<a href="http://e-journal.unair.ac.id">e-journal.unair.ac.id</a> Internet Source	1%
3	<a href="http://ejournal.hukumunkris.id">ejournal.hukumunkris.id</a> Internet Source	1%
4	<a href="http://journal.unnes.ac.id">journal.unnes.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://ejurnal.esaunggul.ac.id">ejurnal.esaunggul.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://123dok.com">123dok.com</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://media.neliti.com">media.neliti.com</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://ojs.darulhuda.or.id">ojs.darulhuda.or.id</a> Internet Source	1%

[jurnal.unpad.ac.id](http://jurnal.unpad.ac.id)

9	Internet Source	1 %
10	Submitted to Monash University Student Paper	1 %
11	<a href="http://jurnal.untagsmg.ac.id">jurnal.untagsmg.ac.id</a> Internet Source	<1 %
12	<a href="http://www.slideshare.net">www.slideshare.net</a> Internet Source	<1 %
13	<a href="http://ejournal.unmus.ac.id">ejournal.unmus.ac.id</a> Internet Source	<1 %
14	<a href="http://doaj.org">doaj.org</a> Internet Source	<1 %
15	<a href="http://docplayer.info">docplayer.info</a> Internet Source	<1 %
16	<a href="http://ojs.cahayamandalika.com">ojs.cahayamandalika.com</a> Internet Source	<1 %
17	<a href="http://www.hukumonline.com">www.hukumonline.com</a> Internet Source	<1 %
18	<a href="http://carapedia.com">carapedia.com</a> Internet Source	<1 %
19	Submitted to Udayana University Student Paper	<1 %
20	<a href="http://digilib.esaunggul.ac.id">digilib.esaunggul.ac.id</a> Internet Source	<1 %

21	<a href="http://jurnal.asy-syukriyyah.ac.id">jurnal.asy-syukriyyah.ac.id</a> Internet Source	<1 %
22	<a href="http://jurnal.stiq-amuntai.ac.id">jurnal.stiq-amuntai.ac.id</a> Internet Source	<1 %
23	<a href="http://proceedings.unisba.ac.id">proceedings.unisba.ac.id</a> Internet Source	<1 %
24	<a href="http://repo.jayabaya.ac.id">repo.jayabaya.ac.id</a> Internet Source	<1 %
25	Submitted to Surabaya University Student Paper	<1 %
26	<a href="http://j-innovative.org">j-innovative.org</a> Internet Source	<1 %
27	<a href="http://jurnal.untag-sby.ac.id">jurnal.untag-sby.ac.id</a> Internet Source	<1 %
28	<a href="http://erepository.uwks.ac.id">erepository.uwks.ac.id</a> Internet Source	<1 %
29	<a href="http://nasional.kontan.co.id">nasional.kontan.co.id</a> Internet Source	<1 %
30	<a href="http://www.jhcls.org">www.jhcls.org</a> Internet Source	<1 %
31	<a href="http://dap-lawyers.com">dap-lawyers.com</a> Internet Source	<1 %
32	<a href="http://digilib.unila.ac.id">digilib.unila.ac.id</a> Internet Source	<1 %

33	<a href="http://journal.pubmedia.id">journal.pubmedia.id</a> Internet Source	<1 %
34	<a href="http://ojs.unud.ac.id">ojs.unud.ac.id</a> Internet Source	<1 %
35	<a href="http://ejournal.uniska-kediri.ac.id">ejournal.uniska-kediri.ac.id</a> Internet Source	<1 %
36	<a href="http://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	<1 %
37	<a href="http://jurnal.uin-antasari.ac.id">jurnal.uin-antasari.ac.id</a> Internet Source	<1 %
38	<a href="http://mafiadoc.com">mafiadoc.com</a> Internet Source	<1 %
39	<a href="http://repository.ub.ac.id">repository.ub.ac.id</a> Internet Source	<1 %
40	<a href="http://repository.untag-sby.ac.id">repository.untag-sby.ac.id</a> Internet Source	<1 %
41	<a href="http://www.neliti.com">www.neliti.com</a> Internet Source	<1 %
42	<a href="http://www.scilit.net">www.scilit.net</a> Internet Source	<1 %
43	<a href="http://journal.uii.ac.id">journal.uii.ac.id</a> Internet Source	<1 %

---

Exclude quotes      On

Exclude matches      Off

Exclude bibliography      On

# Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen/Rumah Susun Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023

---

GRADEMARK REPORT

---

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

**/0**

---

PAGE 1

---

PAGE 2

---

PAGE 3

---

PAGE 4

---

PAGE 5

---

PAGE 6

---

PAGE 7

---

PAGE 8

---

PAGE 9

---