

**PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM  
KEPAILITAN PENGEMBANG MENURUT SURAT  
EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**RAFLI ANDI PANGESTU**

**NIM : 1312100156**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM  
KEPAILITAN PENGEMBANG MENURUT SURAT  
EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**RAFLI ANDI PANGESTU**

**NIM : 1312100156**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM  
KEPAILITAN PENGEMBANG MENURUT SURAT  
EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**RAFLI ANDI PANGESTU**

**NIM : 1312100156**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING**  
**PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN**  
**PENGEMBANG MENURUT SURAT EDARAN MAHKAMAH**  
**AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat**  
**Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH:**

**RAFLI ANDI PANGESTU**

**NBI : 1312100156**

**Dosen Pembimbing:**



**Dr. Rosalinda Elsina Latumahina, S.H., M.Kn.**

**NPP/NIP : 20310210840**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**  
**PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN**  
**PENGEMBANG MENURUT SURAT EDARAN MAHKAMAH**  
**AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023**

**OLEH:**  
**Rafli Andi Pangestu**  
**NBI: 1312100156**

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus**  
**Skripsi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**  
**Pada Tanggal 11 Desember 2024**  
**Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. ST: 1431/ST/FH/XII/2024**

**TIM PENGUJI**

**Ketua** : **Dr. Rosalinda Elsina Latumahina, S.H., M.Kn.**  
**NPP/NIP : 20310210840**

**Sekretaris** : **Dr. Frans Simangunsong, S.H., M.H., CMC.**  
**NPP/NIP : 20310200828**

**Anggota** : **Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H.**  
**NPP/NIP : 20310130612**

**Mengetahui:**  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. CMC.**  
**NPP/NIP: 20310860065**

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafli Andi Pangestu  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum  
Bisnis Bonum Commune :

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN APARTEMEN/RUMAH SUSUN PASCA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka  
saya bersedia

menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana  
mestinya.

Surabaya, 19 Desember 2024

Yang bertanda tangan di bawah ini,



Rafli Andi Pangestu

NBI: 1312100156

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafli Andi Pangestu  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

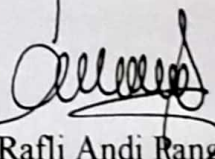
Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: **“PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG MENURUT SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023”** adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 19 Desember 2024

Yang bertanda tangan dibawah ini:



  
Rafli Andi Pangestu  
NBI: 1312100156

## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafli Andi Pangestu  
NBI : 1312100156  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya setuju untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-FreeRight)*, atas karya ilmiah saya yang berjudul:

### PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG MENURUT SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023

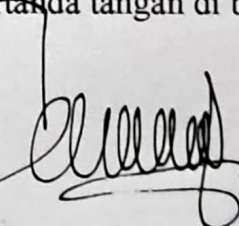
Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 19 Desember 2024

Yang bertanda tangan di bawah ini:



  
Rafli Andi Pangestu

NBI: 1312100161

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillah Rabbil Aalamin*, sujud serta syukur kepada Allah SWT. Terimakasih atas karunia-Mu yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orangtua tercinta yaitu Ayah Bambang Heri Sutoko dan Ibu Astinik. Persembahan skripsi yang sederhana ini tentu tidak sebanding dengan didikan, pengorbanan, kerja keras, serta dukungan yang selalu diberikan. Semoga saya bisa meraih cita-cita dan membanggakan serta mengangkat derajat kedua orangtua saya.

Skripsi ini juga saya persembahkan untuk saudara kandung, keluarga besar, serta Bapak Rubadi dan keluarga yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan penuh kepada saya. Terimakasih juga kepada diri saya, selama menempuh pendidikan yang tetap berjuang dan berusaha selama ini terutama dalam penyelesaian skripsi ini. Terimakasih atas kerja kerasnya. Terimakasih banyak untuk semuanya yang telah mendukung dan meyemangati dalam perjuangan ini. Mari tetap berdoa dan berusaha serta jangan menyerah untuk kedepannya.

## KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan Puji dan Syukur kepada Allah *Subhanahu wa ta'ala* atas berkat, perlindungan dan kasih-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: "PRINSIP PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG MENURUT SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023". Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada **Dr. Rosalinda Elsinia Latumahina, S.H., M.Kn.**, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dengan penuh kesabaran, ketekunan dan keikhlasan dari awal penyusunan proposal sampai selesainya penulisan skripsi ini.

Selanjutnya, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., C.M.C., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Dr. Syofyan Hadi, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah membantu dan mengarahkan dalam setiap perwalian semester.
6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah mendidik dan memberi ilmunya kepada penulis selama berkuliah di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
7. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
8. Kedua orangtua yang sangat penulis cintai, yaitu Bapak Bambang Heri Sutoko (Alm) dan Ibu Astinik yang telah menghidupi, mendidik dan membekali ilmu pengetahuan kepada Penulis mulai dari pendidikan dasar hingga menyelesaikan pendidikan Sarjana Ilmu Hukum ini.
9. Saudara Kandung saya yaitu Tomy Andiatmoko yang telah memberikan dukungan dan semangat sehingga penulis dapat

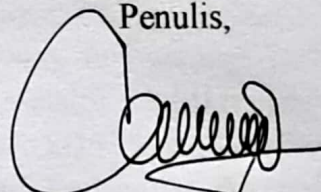
menyelesaikan skripsi serta pendidikan sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

10. Pakde Rubadi beserta keluarga yang memberikan bantuan dan membiayai perkuliahan saya, Bude Warsiyah beserta keluarga, Tante Nafah beserta keluarga yang memberikan dukungan, doa, nasihat, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dan pendidikan Sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
11. Tak lupa juga ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Alifiah Ria Andriani selaku kekasih penulis, yang sangat mendukung dan membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan Sarjana Ilmu Hukum ini. Terlebih-lebih pada saat terjadi benturan antara berbagai tugas perkuliahan..

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan kelemahan, baik dari sudut substansi maupun dari cara penyajiannya, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Maka dari itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun, akan penulis terima dengan senang hati. Harapan Penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi semua pihak.

Surabaya, 19 Desember 2024

Penulis,



Rafli Andi Pangestu

NBI: 1312100156

## ABSTRAK

Prinsip pembuktian sederhana merupakan elemen kunci dalam proses kepailitan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU No. 37/2004. Namun, interpretasi multitafsir atas prinsip ini sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya dalam kepailitan pengembang apartemen atau rumah susun. Terbitnya SEMA No. 3/2023 memperketat syarat pembuktian sederhana dengan menyatakan bahwa kewajiban utang pengembang tidak dapat dianggap sederhana, sehingga mempersempit akses konsumen untuk menuntut hak melalui proses kepailitan. Penelitian ini mengkaji dua aspek utama, yaitu prinsip pembuktian sederhana dalam kepailitan pengembang apartemen/rumah susun menurut SEMA No. 3/2023, dan perlindungan hukum terhadap konsumen apartemen/rumah susun pasca SEMA No. 3/2023. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Kepailitan pengembang apartemen atau rumah susun sering terjadi karena ketidakmampuan memenuhi kewajiban utang, termasuk kepada konsumen yang telah membayar tetapi belum menerima unit. SEMA No. 3/2023 membatasi akses konsumen apartemen atau rumah susun ke mekanisme kepailitan, meskipun mereka telah memenuhi kewajiban pembayaran. Pembatasan ini melemahkan posisi konsumen, bertentangan dengan prinsip legalitas dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, serta mengurangi kepastian hukum. Hal ini juga berisiko merugikan konsumen dan meningkatkan ketidakpercayaan terhadap sektor properti dan sistem peradilan Indonesia. Posisi konsumen dalam transaksi apartemen atau rumah susun rentan terhadap kerugian akibat wanprestasi pengembang. SEMA No. 3/2023 membatasi akses konsumen ke kepailitan, yang mengurangi perlindungan hukum mereka. Meskipun ada perlindungan melalui pengaturan kontrak dan gugatan, implementasi regulasi seperti UU No. 8/1999 dan UU No. 37/2004 masih belum cukup spesifik dalam melindungi konsumen. Penegakan itikad baik dari pengembang sangat penting untuk memastikan pemenuhan hak konsumen dan kepastian hukum.

**Kata Kunci:** Pembuktian Sederhana; Kepailitan; Pengembang; Perlindungan Konsumen.

## **ABSTRACT**

*The principle of simple verification is a key element in bankruptcy proceedings as regulated under Article 8 paragraph (4) of Law No. 37/2004. However, the multi-interpretation of this principle often leads to legal uncertainty, particularly in the bankruptcy of apartment or condominium developers. The issuance of SEMA No. 3/2023 tightens the requirements for simple verification by stating that developers' debt obligations cannot be considered simple, thereby restricting consumers' access to claim their rights through bankruptcy proceedings. This research examines two main aspects: the principle of simple verification in the bankruptcy of apartment/condominium developers under SEMA No. 3/2023, and the legal protection of apartment/condominium consumers following SEMA No. 3/2023. The research method used is normative, with a conceptual and legislative approach. The bankruptcy of apartment or condominium developers often arises from their inability to fulfill debt obligations, including to consumers who have already made payments but have not received their units. SEMA No. 3/2023 limits consumers' access to bankruptcy mechanisms despite fulfilling their payment obligations. This restriction weakens consumers' positions, contradicts the principle of legality and Article 28D paragraph (1) of the 1945 Constitution, and reduces legal certainty. It also risks harming consumers and increasing distrust in the property sector and the Indonesian judicial system. Consumers in apartment or condominium transactions are vulnerable to losses due to the developers' breach of contract. SEMA No. 3/2023 restricts consumers' ability to access bankruptcy proceedings, thereby diminishing their legal protection. Although protections exist through contractual arrangements and lawsuits, the implementation of laws such as Law No. 8/1999 and Law No. 37/2004 remains insufficiently specific to safeguard consumers. Enforcing good faith from developers is crucial to ensure the fulfillment of consumer rights and legal certainty.*

**Keywords:** *Simple proof; Bankruptcy; Developer 's; Consumer Protection.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL I .....	i
HALAMAN SAMPUL II.....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT .....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	4
1.4.2 Manfaat Praktif .....	5
1.5 Metode Penelitian .....	5
1.5.1 Jenis Penelitian .....	5

1.5.2 Metode Pendekatan .....	5
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	6
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	7
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum .....	7
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan tentang Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata .....	9
2.1.1 Definisi Pembuktian .....	9
2.1.2 Beban Pembuktian .....	12
2.1.3 Macam-Macam Alat Bukti dalam Perkara Perdata .....	14
2.2 Tinjauan tentang Kepailitan di Indonesia .....	16
2.2.1 Pengertian Kepailitan dan PKPU .....	16
2.2.2 Dasar Hukum .....	20
2.2.3 Tujuan Kepailitan .....	21
2.2.4 Prinsip-Prinsip Kepailitan .....	22
2.2.5 Syarat-Syarat Kepailitan .....	23
2.2.6 Prosedur Kepailitan .....	26
2.2.7 Akibat Hukum Kepailitan .....	27
2.3 Tinjauan tentang Pengembang ( <i>Developer</i> ) .....	27
2.3.1 Pengertian Pengembang .....	27
2.3.2 Hak dan Kewajiban .....	28
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>

3.1 Prinsip Pembuktian Secara Sederhana dalam Kepailitan Pengembang Apartemen/Rumah Susun Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 .....	31
3.1.1 Kepailitan Pengembang Apartemen/Rumah Susun .....	31
3.1.2 Pembuktian dalam Hukum Acara Pengadilan Niaga.....	36
3.1.3 Prinsip Pembuktian Secara Sederhana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 .....	41
3.2 Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen/Rumah Susun Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 .....	47
3.2.1 Pengaturan Transaksi Jual Beli Apartemen/Rumah Susun .....	47
3.2.2 Kedudukan Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Unit Apartemen/Rumah Susun .....	50
3.2.3 Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Apartemen/Rumah Susun Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 .....	54
BAB IV PENUTUP .....	63
4.1 Kesimpulan .....	63
4.2 Saran .....	64
DAFTAR BACAAN .....	67