

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Developer Apartemen Dalam Upaya Pemenuhan Hak Piutang Pasca Terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023

Erlangga¹, I Ketut Astawa², Imanudin Affandi³

^{1,2,3} Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia

E-mail: erlanggadewangga@gmail.com

Article History:

Received: 30 Juni 2026

Revised: 22 September 2026

Accepted: 07 Oktober 2026

Keywords: *Perlindungan Hukum, Kreditor, Kepailitan dan PKPU, SEMA Nomor 23 Tahun 2023.*

Abstrak: *Penelitian ini mengkaji pergeseran bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor dalam upaya pemenuhan hak piutang pasca terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 yang menutup akses kepailitan dan PKPU bagi kreditor developer apartemen. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, melalui perbandingan Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst (Meikarta) dan Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst (Sky House). Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum SEMA terbit, mekanisme PKPU berfungsi sebagai forum kolektif yang efektif melindungi seluruh kategori kreditor. Pasca SEMA Nomor 3 Tahun 2023, akses tersebut tertutup sehingga kreditor, khususnya kreditor konkuren non-konsumen seperti kontraktor dan vendor, terdesak menempuh jalur perlindungan individual berupa gugatan wanprestasi, gugatan perbuatan melawan hukum, arbitrase, sita jaminan, atau BPSK bagi kreditor konsumen. Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perubahan ini merepresentasikan pergeseran dari perlindungan kolektif-preventif menjadi perlindungan individual-represif yang secara struktural lebih lemah, lebih lama, dan tidak menyediakan mekanisme pembekuan aset secara kolektif. Penelitian ini merekomendasikan peninjauan kembali SEMA Nomor 3 Tahun 2023 agar membedakan secara tegas kedudukan kreditor konsumen dan non-konsumen.*

PENDAHULUAN

Hukum kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (UU KPKPU), pada dasarnya dirancang sebagai instrumen kolektif yang memberikan hak kepada kreditor untuk menekan debitor agar memenuhi kewajibannya, melalui forum verifikasi piutang,

.....

moratorium aset, hingga restrukturisasi terstruktur. Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU menegaskan bahwa debitor yang memiliki dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikit pun satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dapat dinyatakan pailit, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan kreditor. Ketentuan ini diperkuat oleh asas pembuktian sederhana dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU, yang dimaksudkan untuk mempercepat proses penyelesaian perkara kepailitan sehingga kreditor dapat memperoleh kepastian hukum tanpa harus menempuh proses pembuktian yang panjang sebagaimana lazimnya perkara perdata biasa.

Namun demikian, terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 mengubah lanskap tersebut secara signifikan. Melalui Rumusan Hukum Kamar Perdata Khusus, Mahkamah Agung menetapkan bahwa permohonan pernyataan pailit maupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2023). Kebijakan ini secara praktis menutup akses kreditor pada mekanisme kolektif kepailitan terhadap satu kategori debitor tertentu, sekalipun teks Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 222 UU KPKPU sendiri tidak mengalami perubahan redaksional apa pun pasca terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 (Andaru & Sulistio Adiwiranto, 2025)

Isu ini menjadi semakin relevan ketika dikaitkan dengan sengketa hukum dalam proyek pembangunan apartemen berskala besar, salah satunya proyek Meikarta yang dikembangkan oleh PT Mahkota Sentosa Utama. Sengketa tersebut menunjukkan kompleksitas hubungan hukum antara developer, kreditor, dan konsumen, sekaligus menimbulkan perdebatan mengenai penerapan asas pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan yang melibatkan developer properti (Ibrahim & Aprita, 2024). Permohonan PKPU dalam Perkara Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst diproses sepenuhnya berdasarkan asas pembuktian sederhana sebelum SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terbit, dengan lebih dari 15.700 tagihan kreditor konkuren diverifikasi hingga akhirnya disahkan rencana perdamaian melalui putusan homologasi. Namun, pasca terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, sejumlah kalangan praktisi hukum kepailitan menilai kebijakan ini menciptakan norma baru yang menyimpangi hukum positif (*contra legem*), karena pembatasan hak substantif kreditor dilakukan melalui peraturan kebijakan (*beleidsregel*), bukan melalui revisi undang-undang (Heriani, 2024)

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji isu ini dari berbagai sudut pandang. Slamet dan Olivia (2024) dalam *Forum Ilmiah Indonesia* menemukan bahwa permohonan pailit terhadap developer apartemen sesungguhnya tidak memenuhi syarat pembuktian sumir karena ketidakjelasan jenis utang yang dipersengketakan, sehingga pembatasan tersebut menyisakan persoalan keadilan dan kepastian hukum bagi kreditor (Slamet, Olivia, & Arianto, 2024). Andaru dan Adiwiranto (2025) dalam *Indonesian Journal of Law and Justice* berkesimpulan bahwa kehadiran SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bukan solusi atas kerugian konsumen ketika developer pailit, melainkan justru menambah masalah baru karena upaya hukum bagi kreditor, baik konsumen maupun non-konsumen, menjadi dibatasi (Andaru & Sulistio Adiwiranto, 2025). Sementara itu, Prameswari, Gultom, dan Rahmawati (2024) dalam *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* menemukan adanya inkonsistensi penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 oleh majelis hakim niaga dalam memutus perkara permohonan pailit dan PKPU terhadap developer rumah susun pada kasus yang relatif serupa (Prameswari, Gultom, & Rahmawati, 2024). Adapun penelitian Hambali dan Hamid (2024) dalam *Pamulang Law Review* lebih menyoroti kedudukan kreditor konkuren secara umum dalam kerangka prinsip keberlangsungan usaha dan keadilan, tanpa secara spesifik mengaitkannya dengan dampak SEMA Nomor 3 Tahun 2023 (Hambali & Hamid, 2024).

Berdasarkan ulasan tersebut, sebagian besar penelitian terdahulu masih berfokus pada

aspek legalitas dan kedudukan SEMA dalam hierarki peraturan perundang-undangan, atau pada perlindungan konsumen pembeli unit apartemen, sedangkan kajian yang secara spesifik membandingkan bentuk dan efektivitas perlindungan hukum kreditor, khususnya kreditor konkuren non-konsumen seperti kontraktor dan vendor, sebelum dan sesudah berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 melalui perbandingan kasus konkret, masih terbatas. Kreditor non-konsumen inilah yang sesungguhnya paling bergantung pada mekanisme kolektif kepailitan dan PKPU karena tidak memiliki jalur eksekusi mandiri sebagaimana kreditor separatis, sehingga tertutupnya akses tersebut membawa konsekuensi yang berbeda dibandingkan kreditor konsumen yang masih dapat menempuh jalur Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Kesenjangan penelitian (*research gap*) inilah yang melatari pentingnya penelitian ini, yaitu menganalisis secara komprehensif bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dalam upaya pemenuhan hak piutang mengalami pergeseran pasca SEMA Nomor 3 Tahun 2023, dengan menelaah baik instrumen hukum alternatif yang tersisa maupun efektivitasnya dibandingkan mekanisme kolektif kepailitan yang sebelumnya tersedia, melalui perbandingan Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst dan Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst. Oleh karena itu, akan dituangkan secara analitis oleh penulis dalam bagian hasil dan pembahasan pada artikel ini.

LANDASAN TEORI

Penelitian ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum, dari tindakan sewenang-wenang maupun pengabaian hak oleh pihak lain (Hadjon, 1987). Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua bentuk berdasarkan sarannya. Pertama, perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran hukum melalui tindakan proaktif, seperti regulasi dan mekanisme pengawasan, sebelum suatu tindakan hukum keperdataan dilaksanakan. Kedua, perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan yang diterapkan setelah konflik atau pelanggaran telah terjadi, melalui mekanisme penyelesaian sengketa dan pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan (Hadjon, 1987)

Dalam konteks hukum kepailitan, kerangka teori ini relevan untuk menilai karakter hak kreditor mengajukan permohonan pailit maupun PKPU. Hak tersebut pada dasarnya berfungsi sebagai instrumen perlindungan preventif berupa tekanan kolektif (*leverage*) yang memungkinkan kreditor memaksa debitor bersikap kooperatif dalam restrukturisasi utang sebelum kerugian meluas, sebab ancaman sita umum dan pengalihan kendali harta kepada kurator memberikan tekanan yang jauh lebih besar dibandingkan gugatan perdata individual (Disemadi & Gomes, 2021). Secara khusus menyoroti bahwa kreditor konkuren merupakan pihak yang paling berpotensi dirugikan dalam praktik kepailitan apabila instrumen hukum yang tersedia tidak memberikan perlindungan yang memadai, mengingat kedudukan kreditor konkuren berada di bawah kreditor separatis dan preferen dalam tata urutan pelunasan, sehingga ketergantungannya terhadap forum kolektif kepailitan menjadi jauh lebih besar dibandingkan kreditor yang memiliki jaminan kebendaan (Disemadi & Gomes, 2021)

Sebaliknya, jalur-jalur penyelesaian sengketa individual seperti gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum hanya dapat ditempuh setelah wanprestasi nyata terjadi dan kerugian telah timbul, sehingga karakternya bersifat represif. Pergeseran dari ketersediaan forum kolektif preventif menuju keharusan menempuh jalur individual represif inilah yang menjadi pisau analisis utama dalam penelitian ini untuk menilai bagaimana SEMA Nomor 3 Tahun 2023

memengaruhi kualitas perlindungan hukum yang diterima kreditor developer apartemen, khususnya kreditor konkuren non-konsumen yang paling bergantung pada mekanisme kolektif tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma tertulis dengan menelaah bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai sumber penelitian utama. Pemilihan metode ini didasarkan pada karakter permasalahan penelitian yang menitikberatkan pada analisis konsistensi norma, yakni pergeseran bentuk perlindungan hukum kreditor sebagai akibat dari relasi antara Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU sebagai hukum positif (*ius constitutum*) dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 yang berkedudukan sebagai peraturan kebijakan (*beleidsregel*).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma tertulis dengan menelaah bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai sumber penelitian utama. Pemilihan metode ini didasarkan pada karakter permasalahan penelitian yang menitikberatkan pada analisis konsistensi norma, yakni pergeseran bentuk perlindungan hukum kreditor sebagai akibat dari relasi antara Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU sebagai hukum positif (*ius constitutum*) dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 yang berkedudukan sebagai peraturan kebijakan (*beleidsregel*).

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan secara kombinatif. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang digunakan untuk menelaah ketentuan Pasal 2 ayat (1), Pasal 8 ayat (4), dan Pasal 222 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dikaitkan dengan substansi SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang digunakan untuk menelaah konsep perlindungan hukum preventif dan represif sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon, serta konsep kedudukan kreditor separatis, preferen, dan konkuren dalam hukum kepailitan. Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*), yang digunakan untuk mengkaji penerapan norma dalam praktik peradilan melalui perbandingan dua putusan Pengadilan Niaga.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas tiga jenis. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, SEMA Nomor 3 Tahun 2023, Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, dan Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan kepailitan, PKPU, dan perlindungan hukum kreditor. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk menjelaskan istilah-istilah teknis.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, mengumpulkan, dan menelaah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum yang relevan dengan objek penelitian. Bahan hukum yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif-deskriptif dengan teknik analisis isi (*content analysis*), yaitu dengan menafsirkan norma hukum yang relevan, membandingkan substansi dua putusan yang menjadi objek kajian, serta menarik kesimpulan

.....

secara deduktif untuk menjawab rumusan masalah penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor pasca terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan dan Hak Kreditor dalam Hukum Kepailitan

Pasal 1 angka 2 UU KPKPU mendefinisikan kreditor sebagai pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Berdasarkan kedudukannya dalam proses kepailitan, hukum kepailitan Indonesia mengenal tiga klasifikasi kreditor. Pertama, kreditor separatis, yaitu pemegang hak jaminan kebendaan yang berdasarkan Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Kedua, kreditor preferen, yang oleh undang-undang diberi kedudukan untuk didahulukan pelunasannya. Ketiga, kreditor konkuren, yang tunduk pada asas jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPerdara dan memperoleh pelunasan secara proporsional setelah kreditor separatis dan preferen terpenuhi (asas *pari passu pro rata parte*).

Mengenai hubungan kedudukan antarkreditor tersebut, Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa kreditor separatis harus memperoleh pelunasan lebih dahulu dibandingkan kreditor preferen, sejalan dengan Pasal 1134 KUHPerdara yang menempatkan pemegang gadai dan hipotek lebih tinggi daripada kreditor dengan hak istimewa, kecuali undang-undang menentukan sebaliknya (Sjahdeini, 2016). Lebih lanjut, Rachmadayanti dan Gunadi (2023) menjelaskan bahwa syarat keharusan adanya dua atau lebih kreditor (*concursum creditorum*) lahir sebagai realisasi dari Pasal 1132 KUHPerdara, agar pelunasan utang debitor kepada para krediturnya dapat dilaksanakan secara seimbang dan adil (Rachmadayanti & Gunadi, 2023). Namun, keseimbangan ini hanya dapat terwujud apabila seluruh kreditor memiliki forum yang sama untuk menagih haknya suatu kondisi yang justru tidak lagi tersedia secara merata pasca terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

Ketimpangan ini terlihat jelas pada kreditor konkuren non-konsumen, seperti kontraktor Sky House JO dalam Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst., yang tidak memiliki jaminan kebendaan sebagai sarana eksekusi mandiri. sebagai kontraktor yang piutangnya berasal dari kontrak konstruksi tanpa jaminan kebendaan, pada dasarnya berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Bagi kreditor dengan kedudukan semacam ini, akses pada mekanisme kolektif PKPU bukan sekadar satu di antara banyak pilihan pemulihan, melainkan jalur yang secara struktural paling sesuai dengan karakter piutangnya.

Jika dikaitkan dengan Teori Perlindungan Hukum Hadjon, penulis menilai bahwa kebutuhan kreditor konkuren atas perlindungan yang sifatnya mencegah kerugian sejak awal (*preventif*) jauh lebih besar dibanding kreditor separatis, sehingga ketika satu-satunya jalur preventif itu ditutup, dampaknya tidak merata kreditor konkurenlah yang paling terdampak. Temuan ini sejalan dengan penelitian Disemadi dan Gomes (2021), yang menyoroti bahwa kreditor konkuren merupakan pihak yang paling berpotensi dirugikan dalam praktik kepailitan, karena tidak memiliki jalur eksekusi mandiri sebagaimana kreditor separatis, sehingga ketergantungannya terhadap forum kolektif jauh lebih besar (Disemadi & Gomes, 2021).

Pemberian hak mengajukan pailit dan PKPU kepada kreditor pada dasarnya merupakan instrumen tekanan kolektif (*leverage*), bukan sekadar alat penagihan individual. Melalui hak ini, kreditor dapat memaksa debitor bersikap kooperatif dalam restrukturisasi utang, sebab ancaman sita umum dan pengalihan kendali harta kepada kurator memberikan tekanan yang jauh lebih besar dibandingkan gugatan perdara biasa yang sifatnya individual. Dalam konteks ini, syarat pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU berfungsi sebagai

instrumen pengaman, agar hak yang besar tersebut tidak digunakan secara sewenang-wenang terhadap debitor yang sebenarnya masih solven.

Yang menarik, penelitian Andani dan Pratiwi (2021) justru menemukan bahwa secara tekstual, syarat pembuktian sederhana dalam Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU hanya diatur secara eksplisit untuk permohonan pernyataan pailit, sedangkan UU KPKPU sendiri tidak mewajibkan penerapan asas pembuktian sederhana yang sama untuk permohonan PKPU. Penerapannya pada PKPU selama ini lebih merupakan praktik hakim yang mengacu pada asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan (Andani & Pratiwi, 2021). Temuan ini memperkuat keraguan atas dasar hukum SEMA Nomor 3 Tahun 2023, karena SEMA menerapkan pembatasan pembuktian sederhana secara seragam terhadap permohonan pailit maupun PKPU developer apartemen, padahal basis hukum keduanya di dalam UU KPKPU sendiri tidak sepenuhnya sama.

Pergeseran dari Perlindungan Kolektif-Preventif ke Individual-Represif

Perbandingan dua putusan yang menjadi objek kajian memperlihatkan pergeseran tersebut secara konkret. Pada Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, mekanisme PKPU terhadap PT Mahkota Sentosa Utama selaku developer Meikarta berjalan sepenuhnya sesuai prosedur normal, lebih dari 15.700 tagihan kreditor konkuren diverifikasi melalui rapat pencocokan piutang, hingga akhirnya disahkan rencana perdamaian berdasarkan Pasal 281 ayat (1) UU KPKPU melalui putusan homologasi pada 15 Desember 2020. Sebaliknya, pada Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst, permohonan PKPU Sky House JO dengan klaim konkret senilai lebih dari Rp86,86 miliar ditolak semata karena status termohon sebagai developer apartemen, tanpa pemeriksaan substantif atas eksistensi maupun jumlah utang yang didalilkan, sehingga Majelis menghukum Pemohon membayar biaya perkara.

Kontras kedua putusan ini menunjukkan bahwa perubahan yang dibawa SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pada dasarnya bersifat redistribusi risiko di antara para pemangku kepentingan dalam industri properti, bukan sekadar penyesuaian teknis prosuderal (Andaru & Sulistio Adiwianto, 2025) Berdasarkan kerangka Teori Perlindungan Hukum Hadjon, yang membagi perlindungan hukum menjadi bentuk preventif dan represif (Hadjon, 1987), perlindungan hukum kreditor pasca SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bergeser karakternya dari perlindungan kolektif yang bersifat preventif menjadi keharusan menempuh upaya pemulihan secara individual setelah kerugian telah terjadi, tanpa daya tekan kolektif yang sebelumnya tersedia.

Tertutupnya akses PKPU bukan berarti kreditor sama sekali tidak punya jalan. Rachmadayanti dan Gunadi (2023) menegaskan bahwa secara umum, penagihan terhadap utang yang macet dapat ditempuh melalui tiga cara, yaitu penagihan melalui pengadilan, penagihan melalui kepailitan, dan penagihan melalui lelang, di mana ketiganya berbeda pada forum (Pengadilan Negeri untuk gugatan wanprestasi biasa, Pengadilan Niaga untuk kepailitan) maupun pada kebutuhan jumlah kreditor. Setelah SEMA menutup jalur kepailitan/PKPU bagi kreditor developer apartemen, praktis hanya tersisa jalur litigasi perdata biasa dan eksekusi jaminan di luar forum kolektif.

Sebagai ilustrasi pada kreditor konsumen, Kacaribu, Tehupeiory, dan Widyani (2023) menemukan bahwa konsumen yang dirugikan oleh wanprestasi developer berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUHPERdata, baik berupa pemaksaan pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, maupun penggantian biaya, kerugian, dan bunga (Revival, Kacaribu, Tehupeiory, Dewa, & Widyani, n.d.). Senada dengan itu, Wirawan dan Djajaputra (2025) menyimpulkan bahwa tindakan wanprestasi developer merupakan pelanggaran hukum yang memberi hak bagi konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi (Wirawan & Djajaputra, n.d.) Penelitian yang sama mencatat

bahwa dalam kasus PT Duta Paramindo Sejahtera selaku developer Apartemen The Green Pramuka City, para konsumen sempat menempuh permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebelum SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terbit sebuah opsi yang kini sudah tertutup bagi kreditor serupa. Namun, Wirawan dan Djajaputra (2025) turut mencatat bahwa efektivitas jalur litigasi maupun non-litigasi bagi konsumen kerap terhambat kendala praktis, seperti akses terbatas terhadap bantuan hukum, biaya litigasi yang tinggi, dan kurangnya kesadaran atas hak-hak konsumen itu sendiri (Wirawan & Djajaputra, n.d.) Temuan ini memperkuat argumen penulis bahwa instrumen alternatif pasca SEMA bersifat represif dan bergantung pada inisiatif serta kapasitas masing-masing kreditor secara individual, alih-alih disokong oleh tekanan kolektif sebagaimana forum PKPU. Persoalan praktis jalur alternatif.

Secara umum, jalur alternatif yang tersedia bagi kreditor pasca-SEMA mencakup: pertama, gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, yang menurut Harahap pada pokoknya menuntut ganti kerugian atas kegagalan debitur memenuhi kewajiban sesuai perikatan yang disepakati, dengan tujuan menempatkan kreditor pada posisi seandainya perjanjian telah dipenuhi sebagaimana mestinya (Harahap, 2017). Kedua, gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang menurut Munir Fuady berbeda secara mendasar dari gugatan wanprestasi: wanprestasi mensyaratkan adanya perjanjian yang dilanggar terlebih dahulu, sedangkan perbuatan melawan hukum dapat timbul tanpa harus ada perjanjian sebelumnya (Dr. Munir Fuady, 2005). Ketiga, Alternatif Penyelesaian Sengketa berdasarkan UU Nomor 30 Tahun 1999; keempat, permohonan sita jaminan berdasarkan Pasal 227 HIR; dan kelima, khusus bagi kreditor konsumen, jalur Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Sekalipun bentuk-bentuk perlindungan alternatif tersebut secara normatif masih tersedia, efektivitasnya menghadapi sejumlah kritik mendasar. Sebagaimana dikutip dalam Heriani (2024), Muhamad Arifudin, praktisi hukum kepailitan, secara eksplisit menyatakan bahwa gugatan perdata individual tidak efisien mengingat banyaknya jumlah konsumen perumahan yang mencapai ribuan, dan mempertanyakan berapa ribu gugatan yang harus diajukan apabila satu tower saja memiliki 300 hingga 500 unit yang bermasalah (Heriani, 2024) Pandangan ini menegaskan bahwa pergeseran forum dari Pengadilan Niaga ke Pengadilan Negeri bukan sekadar perpindahan teknis administratif, melainkan pemaksaan ribuan kepentingan individual yang semestinya diselesaikan secara kolektif untuk ditempuh melalui jalur yang dirancang bagi sengketa bilateral satu lawan satu.

Selain inefisiensi tersebut, gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri juga tidak terikat kerangka waktu seketat PKPU, yang menurut undang-undang harus diselesaikan paling lama 270 hari, sehingga kreditor menanggung ketidakpastian pemulihan dalam jangka waktu yang jauh lebih panjang. Iswandi (2025) menyimpulkan bahwa SEMA Nomor 3 Tahun 2023 menyebabkan degradasi kepastian hukum dan perlindungan konsumen, karena mekanisme yang dirancang untuk memastikan developer tetap beroperasi justru menghilangkan tekanan kolektif yang selama ini paling efektif memaksa developer bernegosiasi (Iswandi, 2025). Sejalan dengan pandangan tersebut, sebagaimana dikutip dalam Heriani (2024), M. Hadi Subhan menambahkan perspektif ini dengan menyatakan bahwa kehadiran SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pada kenyataannya dapat merugikan konsumen dan developer itu sendiri, serta tidak memberikan kepastian hukum jika proyek perumahan mangkrak, karena tanpa tekanan kolektif PKPU tidak ada mekanisme yang memaksa developer untuk segera menyusun dan menaati jadwal penyelesaian proyek yang disepakati Bersama (Heriani, 2024)

Pada tataran praktis peradilan, Prameswari, Gultom, dan Rahmawati (2024) menemukan bahwa hingga saat ini masih terdapat inkonsistensi di antara hakim niaga dalam memutus perkara

.....

permohonan pailit dan PKPU terhadap developer rumah susun pada kasus yang relatif serupa, bahkan setelah SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terbit, mengingat SEMA sebagai peraturan kebijakan tidak bersifat wajib dipatuhi oleh hakim sebagaimana peraturan perundang-undangan (Prameswari et al., 2024). Temuan ini sejalan dengan kajian Yunianti, Abdullah, dan Triwulandari (2025) yang menyoroti kompleksitas penegasan kedudukan kreditor dalam proses kepailitan ketika berhadapan dengan objek jaminan pihak ketiga, sehingga kepastian status kreditor di pengadilan niaga pun masih rentan terhadap variasi penafsiran (Yunianti, Abdullah, & Triwulandari, 2025)

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor dalam upaya pemenuhan hak piutang pasca SEMA Nomor 3 Tahun 2023 mengalami pergeseran yang bersifat struktural, bukan sekadar prosedural. Jika sebelum SEMA Nomor 3 Tahun 2023 terbit, hukum kepailitan menyediakan satu forum kolektif yang secara simultan melindungi seluruh kreditor secara proporsional sebagaimana terbukti pada Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst., maka pasca SEMA Nomor 3 Tahun 2023 forum tersebut tertutup dan kreditor terdesak ke jalur-jalur perlindungan yang bersifat individual, bilateral, dan represif, sebagaimana tercermin dari konsekuensi Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst. Pergeseran ini paling merugikan kreditor konkuren non-konsumen, yang menurut kerangka Teori Perlindungan Hukum Hadjon kehilangan dimensi perlindungan preventif yang selama ini melekat pada hak mengajukan PKPU, dan hanya menyisakan dimensi perlindungan represif yang nilainya jauh lebih rendah secara praktis.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor dalam upaya pemenuhan hak piutang mengalami pergeseran struktural pasca terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023. Sebelum SEMA Nomor 3 tahun 2023 terbit, mekanisme kepailitan dan PKPU berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum yang bersifat kolektif dan preventif, sebagaimana terbukti pada Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, di mana tekanan kolektif berhasil mendorong debitor menempuh negosiasi terstruktur sebelum kerugian kreditor menjadi permanen. Pasca SEMA Nomor 3 tahun 2023 terbit, sebagaimana tercermin pada Putusan Nomor 97/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN Niaga Jkt Pst, akses pada forum kolektif tersebut tertutup secara kategorial berdasarkan identitas debitor, tanpa pemeriksaan substantif atas eksistensi maupun jumlah utang, sehingga kreditor terdesak menempuh instrumen-instrumen alternatif yang seluruhnya bersifat individual dan represif, yaitu gugatan wanprestasi, gugatan perbuatan melawan hukum, arbitrase, sita jaminan, dan khusus bagi kreditor konsumen, jalur Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Dampak pergeseran ini tidak merata di antara kategori kreditor. Kreditor separatis relatif tidak terdampak karena memiliki jalur eksekusi jaminan kebendaan secara mandiri, sedangkan kreditor konkuren non-konsumen, khususnya kontraktor dan vendor proyek, paling dirugikan karena kehilangan satu-satunya instrumen perlindungan preventif yang tersedia bagi mereka tanpa instrumen pengganti yang setara fungsinya. Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum Hadjon, pelemahan ini bersifat berlapis: kreditor tidak hanya kehilangan dimensi preventif yang sebelumnya melekat pada hak mengajukan PKPU, tetapi dimensi represif yang tersisa pun terbukti lemah secara praktis, baik karena inefisiensi penyelesaian sengketa secara individual untuk kasus yang melibatkan ribuan kreditor, ketiadaan kerangka waktu yang pasti, maupun inkonsistensi penerapan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 oleh hakim niaga dalam perkara yang relatif serupa.

Berdasarkan simpulan tersebut, penulis merekomendasikan dua hal. Pertama, Mahkamah

Agung perlu meninjau kembali substansi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 agar membedakan secara tegas antara kreditor konsumen dan kreditor non-konsumen, mengingat keduanya memiliki instrumen perlindungan alternatif yang tidak setara, di mana kreditor konsumen masih memiliki akses BPSK sedangkan kreditor non-konsumen tidak. Kedua, diperlukan kajian lebih lanjut mengenai kemungkinan pembentukan mekanisme penyelesaian sengketa kolektif khusus bagi kreditor non-konsumen developer properti, agar fungsi preventif yang hilang akibat tertutupnya akses kepailitan dapat digantikan dengan instrumen lain yang setara efektivitasnya, tanpa mengorbankan kepastian hukum bagi debitor yang sesungguhnya masih solven.

DAFTAR REFERENSI

- Andaru, D., & Sulistio Adiwinto. (2025). Pembuktian Tidak Sederhana Kepailitan Pengembang Apartemen di dalam SEMA 3 Tahun 2023. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 3(1), 7. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v3i1.4555>
- Disemadi, H. S., & Gomes, D. (2021). Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren Dalam Perspektif Hukum Kepailitan Di Indonesia. In *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* (Vol. 9). <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jpku.v9i1.31436>
- Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (2nd ed.). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Jakarta: Bina Ilmu.
- Hambali, & Hamid, A. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Konkuren Ditinjau Dari Prinsip Keberlangsungan Usaha dan Prinsip Keadilan. *PAMULANG LAW REVIEW*, 7(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.32493/palrev.v7i2.44757>
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum Acara Perdata* (2nd ed.). Jakarta: Sinar Grafika.
- Heriani, F. N. (2024, May 7). “Developer Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Halangi Hak Hukum debitur Cari Keadilan” .
- Ibrahim, H., & Aprita, S. (2024). Penerapan Asas Keadilan bagi Konsumen yang Tidak Dapat Memohon Pailit dan PKPU kepada Developer Apartemen Atau Rumah Susun terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023. 6(02), 138. <https://doi.org/10.32502/khdk.v6i2.9100>
- Iswandi, M. (2025). Pembuktian Sederhana Dalam Proses Kepailitan Terhadap Perusahaan Pengembang Pasca Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(3).
- Prameswari, A. R., Gultom, E., & Rahmawati, E. (2024). Kualifikasi Pembuktian Sederhana Dalam Kasus Pailit Developer Rumah Susun Ditinjau Dari Sema Nomor 3 Tahun 2023 Dan Undang-Undang Tentang Kepailitan Dan Pkpu. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 8(1). <https://doi.org/10.23920/acta.v8i1.1935>
- Racmadayanti, R., & Gunadi, A. (2023). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Bisnis Utang Piutang: Menurut Konsep Kepailitan Dan Wanprestasi. *Syntax Litarate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(6). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i6>
- Revival, Y., Kacaribu, L., Tehupeiory, A., Dewa, I., & Widyani, A. (n.d.). *Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property*.
- Sjahdeini, S. R. (2016). *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran)*. Kencana.
- Slamet, S. Redjeki., Olivia, Fitira., & Arianto, Heny. (2024). Penerapan Asas Kebebasan

- Berkontrak Dalam Konteks Perjanjian Baku Suatu Tinjauan Keabsahan Hukumn. *Forum Ilmiah Indonesia*, 21(3).
- Wirawan, A. F., & Djajaputra, G. (n.d.). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah yang Melakukan Wanprestasi*.
- Yunianti, D., Abdullah, A., & Triwulandari, E. (2025). Implikasi Hukum Hak Tanggungan Bagi Kreditor Separatis Dalam Proses Kepailitan Debitor: Studi Putusan No. 20/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/Pn.Niaga.Smg. *Jurnal Ilmiah "Advokasi,"* 13(3), 1106.
-