

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Ketentuan pembuktian sederhana dalam kepailitan dan PKPU setelah penerbitan SEMA No. 3 Tahun 2023 memberikan perlindungan tambahan terhadap pengembang apartemen atau rumah susun. Perlindungan ini diwujudkan dengan membatasi ruang gerak konsumen atau kreditur dalam mengajukan permohonan kepailitan dan PKPU kepada pengembang apartemen atau rumah susun. SEMA ini mempertegas batas penafsiran hakim menerapkan pembuktian sederhana. Jika hubungan hukum konsumen dan pengembang berdasarkan transaksi jual beli unit apartemen, pengadilan niaga dapat menolak permohonan tersebut karena tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan dan PKPU. Konsumen yang merasa dirugikan diarahkan untuk menyelesaikan sengketa dengan pengembang melalui gugatan perdata di pengadilan negeri.
2. Implikasi dari SEMA No. 3 Tahun 2023 khususnya terhadap putusan No.71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst, konsumen kehilangan akses terhadap mekanisme PKPU dan harus mencari jalur penyelesaian sengketa lain, yaitu dengan gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Negeri. Jalur tersebut cenderung memakan waktu lebih lama dan biaya yang lebih besar. Akibatnya, proyek yang terhenti berisiko mengalami stagnan. Selain itu, tidak adanya tekanan hukum yang efektif untuk mendorong pengembang untuk

menyelesaikan pekerjaannya melalui kepailitan dan PKPU berpotensi membuat pengembang lalai dalam menyelesaikan kewajibannya kepada konsumen. SEMA No. 3 Tahun 2023 secara implisit memberikan perlindungan lebih besar kepada pengembang dengan membatasi konsumen dari hak untuk menuntut melalui mekanisme kepailitan atau PKPU. Padahal, meskipun telah terbukti secara sederhana bahwa pengembang memiliki utang yang jatuh tempo dan dapat ditagih serta keberadaan dua kreditur, konsumen tetap tidak dapat menuntut haknya melalui mekanisme ini. SEMA ini bertentangan dengan prinsip keadilan, karena seharusnya peraturan hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan yang seimbang kepada kedua belah pihak, baik pengembang maupun konsumen

## **B. Saran**

1. Pentingnya revisi ketentuan pembuktian sederhana dalam UU Kepailitan dan PKPU perlu dilakukan untuk mengurangi ketidakpastian hukum yang timbul akibat perbedaan interpretasi antara SEMA No. 3 Tahun 2023 dan UU Kepailitan dan PKPU. Regulasi yang lebih jelas akan membantu pengadilan dalam menerapkan prinsip pembuktian sederhana secara konsisten serta memastikan bahwa proses kepailitan dan PKPU berjalan secara adil dan efektif.
2. Harmonisasi SEMA No. 3 Tahun 2023 dengan ketentuan dalam UU Kepailitan dan PKPU sangat diperlukan untuk menghindari konflik dan kebingungan dalam penerapannya. Revisi terhadap SEMA dan undang-

undang terkait perlu dilakukan agar perlindungan terhadap pengembang tidak menghambat hak-hak kreditor, terutama konsumen yang merasa dirugikan.

3. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan untuk melakukan penelitian mengenai perbandingan efektivitas pembuktian sederhana dalam kepailitan dan PKPU terhadap pengembang apartemen dan rumah susun dengan gugatan perdata di pengadilan negeri. Penelitian ini dapat mengidentifikasi sejauh mana kedua jalur hukum ini memenuhi kepastian hukum dan memberikan perlindungan yang adil bagi konsumen dan pengembang. Selain itu, perlu dilakukan penelitian tentang dampak jangka panjang SEMA No. 3 Tahun 2023 terhadap sektor properti. Penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi dampak yang lebih luas, baik bagi konsumen, industri properti, maupun perekonomian secara umum. Terakhir, penyusunan rekomendasi kebijakan terkait regulasi yang menyeimbangkan hak konsumen dan pengembang juga diperlukan untuk mengevaluasi kemungkinan adanya perubahan kebijakan hukum yang lebih responsif terhadap dinamika industri properti.

