

PERMOHONAN KEPAILITAN ATAS DEVELOPER APARTEMEN TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN FAKTA YANG TERBUKTI SECARA SEDERHANA SUATU KAJIAN KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM

Sri Redjeki Slamet, Fitria Olivia
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul
Jalan Arjuna Utara No. 9, Tomang Tol, Kebon Jeruk
sri.redjeki@esaunggul.ac.id

Abstract

The Supreme court offers steering through the excessive courtroom Judgment Letter that the developer of the rental may be requested a bankruptcy or CPPU easy proof no longer met. in regards to such rights, the question of studies is why the software for payment in opposition to the developer of the apartment does now not qualify for simple proof and the way the justice and prison fact for the debtor and the creditor in opposition to the drawback of the payment utility against the builders of the flat. Normative studies techniques whose information is qualitatively analyzed. studies effects: packages for charge claims in opposition to condo builders are not eligible for proof of debt because it's far uncertain whether or not the debt is handy over the apartment or to go back funds which have been deposited so that during admire of such debt requires evidence through the state courtroom. With the obstacle of the fee application in opposition to the condominium developer, in which debt dispute must be resolved through the District Court, then will provide justice and prison truth for the creditor over the performance of the debtor of the develope on the acquisition of the partition.

Keywords: *Bankcupcy, apartment, developer*

Abstrak

Mahkamah Agung memberikan pedoman melalui Surat Edaran Mahkamah Agung bahwa pengembang apartemen dapat dimohonkan pailit atau PKPU pembuktian sederhana tidak terpenuhi. Terkait hak tersebut, permasalahan penelitian mengenai mengapa permohonan pailit terhadap pengembang (*delevoper*) apartemen tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana dan bagaimana keadilan dan kepastian hukum bagi debitor maupun kreditor terhadap pembatasan permohonan pailit terhadap pengembang apartemen. Metode penelitian normatif yang datanya dianalisa secara kualitatif. Hasil Penelitian: Permohonan pernyataan pailit terhadap pengembang apartemen tidak memenuhi syarat pembuktian sumir karena tidak jelas jenis utangnya apakah utang menyerahkan apartemen atau mengembalikan dana yang telah disetor sehingga mengenai utang tersebut memerlukan pembuktian melalui Pengadilan Negeri. Dengan pembatasan permohonan pailit terhadap pengembang apartemen, dimana sengketa utang harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, maka akan memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi kreditor atas pemenuhan prestasinya dari debitor pengembang atas pembelian apartemen.

Kata Kunci : Kepailitan, apartemen, pengembang

Pendahuluan

Setiap perusahaan yang menjalankan usahanya selalu berusaha menerapkan asas kehati-hatian agar terhindar dari kebangkrutan. Kebangkrutan suatu perusahaan merupakan suatu momok yang menakutkan, di mana kebangkrutan berarti suatu perusahaan berakhir dengan dipailitkan berdasarkan putusan Pengadilan.

Pasal 1 ayat (1) Undang Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU

menyebutkan, kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Sitaan umum mengakibatkan debitor kehilangan hak mengurus harta dan berada di bawah pengampuan Kurator(Devi Andani, 2021).

Untuk dapat dinyatakan pailit undang undang kepailitan menentukan persyaratan

yang harus dipenuhi sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan, yaitu Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya

Selain itu juga harus terpenuhi persyaratan dalam Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan, Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi.

Berkaitan syarat pembuktian sederhana, telah terbit Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada rumusan Kamar Perdata bidang kepailitan dan PKPU menyatakan, Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (*delevoper*) apartemen tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2003, 2023).

Dari SEMA tersebut, pengembang (*delevoper*) khusus pengembang rumah susun/apartemen (untuk selanjutnya Penulis akan menggunakan istilah apartemen) dan tidak dapat dimohonkan pailit ataupun PKPU dengan alasan karena utang yang timbul bukan utang yang dapat dibuktikan secara sederhana. Hal ini tentunya akan berdampak kepada konsumen atau penghuni apartemen karena pengembang tidak bisa dipailitkan.

Konsep pembangunan apartemen dan apartemen adalah untuk mengatasi keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan jumlah penghuni dan ini menyulitkan pembangunan rumah dengan struktur horizontal (Riza Mediana Fitri, 2019). Pembangunan apartemen dilakukan oleh pengembang (*developer*).

Pasal 1 angka 15 UU Rumah Susun menyebutkan, Pelaku Pembangunan Rumah

Susun atau Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman (Indonesia, 2011).

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (*vide* Pasal 1 ayat (1) UU Rumah Susun) (Indonesia, 2011).

Pengembang (*developer*) dalam pembangunan apartemen sering timbul sengketa utang baik yang timbul dalam proses pembangunan apartemen maupun yang timbul dengan konsumen apartemen, di mana sengketa terjadi karena cedera janji dalam serah terima kunci, keterlambatan dan tidak dapat terealisasinya pembangunan sarusun, dimana pemesanan telah membayar bahkan melunasi pembayaran yang dituangkan dalam pengikatan jual beli. Sebagai sengketa utang seharusnya sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui lembaga kepailitan, namun dengan berlakunya SEMA No. 3 Tahun 2023, hal tersebut telah membatasi penyelesaian utang untuk pengembang apartemen melalui kepailitan maupun PKPU. Untuk itu rumusan masalah dalam penelitian mengenai :

1. Mengapa permohonan pailit terhadap pengembang (*delevoper*) apartemen tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana ?
2. Bagaimana keadilan dan kepastian hukum bagi debitor maupun kreditor terhadap pembatasan permohonan pailit terhadap pengembang (*delevoper*) apartemen ?

Metode Penelitian

Penelitian menggunakan tipe penelitian normatif, yaitu tipe penelitian dengan cara penelusuran peraturan dan literatur atas objek penelitian (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1986)mengenai persyaratan pembuktian sederhana dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2013).

Penelitian menggunakan alat pengumpul data studi dokumen dari :

- a. Bahan hukum primer yang meliputi : Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, KUHPerdara, Undang Undang No. 20 Tahun 2011, SEMA Nomor 3 Tahun 2023, dan Yurisprudensi.
- b. Bahan hukum sekunder, sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
- c. Bahan hukum tersier yang meliputi kamus, majalah, dan harian surat kabar *online* (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1986)

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan penjabaran dalam bentuk rangkaian kalimat atas pengolahan data hasil temuan penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Permohonan Pernyataan Pailit Terhadap Pengembang (Developer) Apartemen Tidak Memenuhi Syarat Pembuktian Sederhana

Apartemen merupakan suatu konsep perumahan yang memungkinkan masyarakat untuk tinggal bersama di gedung-gedung bertingkat, yang dimiliki secara terpisah secara vertikal.

Menurut Ny. Arie Hutagalung, konsep apartemen mempergunakan sistem kondominium yaitu bentuk hak guna perumahan, di mana bagian tertentu *real estate* (umumnya kamar-kamar apartemen) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas serta lorong, sistem pemanas, elevator, eksterior, berada di bawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan kontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian (Arie S. Hutagalung, 2001).

Dalam konsep ini, apartemen adalah suatu bangunan yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing bagian mewakili suatu unit yang dapat digunakan atau ditinggali secara terpisah. Apartemen merupakan bagian dari suatu unit yang dapat digunakan atau ditinggali secara terpisah (Purbandari, 2013).

Pembangunan apartemen dilakukan oleh pengembang yang menjual unit apartemen yang telah dibangun kepada pembeli yang diikat dalam

perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Oleh karena itu, terdapat perjanjian yang sah antara pengembang dan pembeli apartemen dengan didasarkan hubungan jual beli apartemen yang diikat dengan PPJB antara pengembang dan pembeli (konsumen) (Christina Derita Risquany, 2022).

Dalam pembangunan apartemen yang dilakukan oleh pengembang dapat saja terjadi permasalahan pada saat proses pembangunan karena alasan keuangan atau ketidakmampuan membayar utang sebelum selesai, dan pengembang tidak membayar harga kepada kontraktor, penerbitan invoice dengan tanggal jatuh tempo (untuk pinjaman ke bank, jasa konstruksi, karyawan, dll.)

Keadaan yang demikian tidak menutup kemungkinan pengembang dimohonkan pailit atau PKPU oleh kreditornya seperti bank, jasa konstruksi maupun pekerjaan serta ada kemungkinan juga dimohonkan oleh konsumen pembeli apartemen yang dirugikan karena tidak diselesaikan pembangunan apartemen tersebut yang berakibat tidak dapat diserahkan unit apartemen tersebut kepada konsumen. Dalam hal ini kepailitan dan PKPU dipilih untuk menyelesaikan sengketa terhadap utang debitor.

Untuk mengajukan pailit harus memenuhi syarat mempunyai dua utang, yang satu sudah jatuh tempo dan harus dilunasi, dimana syarat ini dapat dengan mudah dibuktikan, namun apakah utang yang menjadi dasar permohonan pailit atau PKPU pengembang apartemen adalah utang yang dapat dibuktikan secara sederhana, ini akan menjadi suatu persoalan dalam kepailitan apartemen mengingat penyebab timbulnya utang yang terjadi akan sangat kompleks. Padahal menurut Hadi Subhan, ketentuan pembuktian sederhana (sumir) ini juga merupakan kemudahan syarat pailit (M. Hadi Subhan, 2009)

Fakta atau keadaan sederhana mengacu pada adanya dua kreditor dimana utangnya telah jatuh tempo dan dapat ditagih akan dapat dipailitkan yang dibuktikan dengan sederhana sehingga debitor dinyatakan pailit tanpa harus mempertimbangkan debitor *solvent* atau *insolvensi*. Sehingga meskipun debitor masih *solvent*, namun apabila syarat utang terbukti secara sederhana, debitor tetap

dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga tanpa mempertimbangkan apakah debitor berada dalam keadaan *solvent* atau *insolvensi*. Debitor menjadi pailit tentunya akan sangat merugikan bagi debitor yang sebenarnya masih dalam keadaan *solvent*.

Pengertian fakta atau keadaan sederhana dapat dilihat dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan, bahwa yang dimaksud dengan akta atau keadaan yang terbukti secara sederhana adalah adanya fakta dua atau lebih kreditor 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 (Indonesia, n.d.).

Merujuk pada pengertian tersebut, menurut pendapat Penulis, dalam pengertian ini, pembuktian sederhana berarti pembuktian sederhana mengenai adanya utang yang harus dibayar oleh debitor yang mengajukan pailit dan adanya lebih dari satu kreditor dari debitor yang mengajukan pailit.

Tujuan pembuktian sederhana adalah guna mengabulkan permohonan pailit jika terbukti bahwa debitor mempunyai sekurang-kurang dua kreditor dan terdapat utang belum dibayar, berapapun jumlah utangnya, maka dapat diterima. Oleh karena itu pembuktian sederhana ini merupakan asas penting dalam hukum kepailitan (Dedi Kurniadi, 2024)

Tidak ada rumusan yang jelas dan rinci dalam Undang Undang Kepailitan mengenai pembuktian sederhana, sehingga membuka ruang untuk penafsiran yang berbeda dan menyebabkan Para Hakim memiliki keleluasaan untuk menafsirkan pembuktian fakta sederhana dalam perkara kepailitan. Tidak jelas indikator-indikator dari pembuktian sederhana (Aria Suyudi dkk, 2013). Penafsiran yang berbeda-beda mengenai pembuktian sederhana tidak hanya muncul pada hakim tapi juga muncul di kalangan para saksi ahli (Iwan Sidartha, 2018)

Menurut Rio Christiawan yang dikutip oleh Dedi Kurniadi, pembuktian utang dalam Pengadilan Niaga dimulai dengan adanya pembuktian secara formal yakni perjanjian utang piutang karena tanpa adanya perjanjian

tersebut, suatu perselisihan utang piutang secara formal tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan niaga baik melalui PKPU atau Kepailitan. Sifat pembuktian sederhana dalam perkara PKPU atau Kepailitan adalah pengakuan terhadap perjanjian utang piutang baik dari kreditor dan debitor. Sehingga perjanjian utang piutang yang dibantah atau tidak diakui oleh kreditor dan debitor tidak memenuhi sifat pembuktian sederhana (Dedi Kurniadi, 2024).

Pada pembangunan apartemen, konsumen membeli dan membayar lebih dahulu meskipun bangunan belum selesai dengan cara melakukan pemesanan yang diikat dengan PPJB. Dalam KUHPerdara, PPJB merupakan perjanjian obligatoir di mana hak milik baru berpindah dengan dilakukan *levering* (Christiana & Risquanty, 2022).

Perpindahan kepemilikan atas satuan rumah susun terjadi apabila pembeli atau konsumen telah melakukan pembayaran penuh dan dengan itikad baik menguasai obyek penjualan (ada *leverage*). PPJB bukan merupakan bukti pengalihan hak milik. Jika pembayarannya tidak lunas, berarti unit rumah tersebut tetap menjadi milik pengembang. Namun apabila Perjanjian Jual Beli (AJB) dilaksanakan dan terjadi perubahan nama, maka apartemen tersebut dianggap telah selesai dan unit hunian tersebut tidak lagi menjadi milik pengembang.

Dalam proses pembangunan apartemen dalam perjalanannya tidak sedikit yang mengalami kendala dalam proses pembangunannya terutama kendala keuangan dan pengembang tidak dapat membayar utang kepada kreditor (konsumen apartemen) dan berakibat pada terlambat atau tidak dapat diserahkan unit apartemen kepada konsumen yang telah melakukan pemesanan / pembayaran kepada pengembang (*developer*) apartemen. Selain permasalahan peralihan kepemilikan, dalam sengketa apartemen juga terkait kepemilikan tanah yang dibangun apartemen. Merujuk pada hal tersebut, maka utang yang timbul dalam hubungan hukum dengan perusahaan pengembang (*developer*) merupakan permasalahan yang kompleks (Imanuel Rahmani, 2018).

Merujuk pada permasalahan tersebut, maka apakah sengketa yang timbul ketika kreditor telah melakukan pemesanan unit apartemen dan telah membayar unit apartemen, menandatangani PPJB/AJB namun unit apartemen yang dipesan tidak kunjung diserahkan oleh pengembang (*developer*) atau pengembang (*developer*) terlambat menyerahkan unit apartemen dapat dikategorikan sebagai utang mengingat hal ini menjadi tidak jelas jenis utangnya apakah utang menyerahkan apartemen atau mengembalikan dana yang telah disetor.

Utang menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 UU Kepailitan dan PKPU adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Bila ditafsirkan secara pengertian, utang yang timbul dalam hubungan hukum antara pembeli apartemen dengan pengembang juga termasuk dalam pengertian utang, namun mengingat tidak jelas jenis utangnya, maka diperlukan pembuktian melalui Pengadilan Negeri untuk menentukan apakah benar-benar telah terjadi utang piutang. Inilah mengapa sengketa yang timbul dalam terkait *developer* apartemen, tidak termasuk perselisihan utang sederhana. Sehingga dalam kepailitan atau PKPU *developer* apartemen pembuktian adanya utang piutang tidak dapat dibuktikan secara sederhana.

Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Debitur dan Kreditor dengan Pembatasan Permohonan Pailit Terhadap Pengembang (*Developer*) Apartemen

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 menetapkan batasan pailit dan PKPU pengembang apartemen, bahwa pengembang apartemen tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sekalipun syarat Pasal 2 ayat (1) terpenuhi. Oleh karena itu,

pengembang perumahan tidak dapat dimintakan pailit/PKPU.

Sesuai teori dari Gustaf Radburch, Kepailitan selain harus memenuhi asas kepastian hukum juga harus memenuhi rasa keadilan. Oleh karenanya dalam hal ini apakah dengan adanya pembatasan berdasarkan Perma No. 3 Tahun 2023 tersebut memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi kreditor (konsumen) dan debitur (pengembang/*developer*).

Keadilan adalah salah satu tujuan terpenting dari sistem hukum mana pun. Ada empat nilai baik yang menjadi landasan penting kehidupan manusia: keadilan, kebenaran, hukum, dan moralitas. Menurut Plato, keadilan merupakan kebajikan tertinggi (Bismar Siregar, 1995).

Asas keadilan dalam Hukum Kepailitan artinya hukum kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan para pemangku kepentingan : kreditor, debitur" (Agus Surono dan Sonyendah Retnaningsih, n.d.).

Kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Kepastian hukum merupakan, perlindungan *yustisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu (Soedikno Mertokusumo, n.d.).

Dengan pembatasan tidak dapat diselesaikan sengketa utang piutang antara konsumen atau kreditor dengan pengembang (*developer*) apartemen berdasarkan Perma No. 3 Tahun 2023 adalah karena tidak jelas jenis utangnya sehingga tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana dan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri menurut pendapat Penulis, memberikan keadilan dan kepastian hukum atas pemenuhan prestasinya mengingat sebagai kreditor belum jelas kedudukan dari konsumen tersebut apakah sebagai kreditor preferen ataukah kreditor konkuren.

Dalam kepailitan dikenal 3 (tiga) kategori kreditor, yaitu kreditor preferen, kreditor separatis, dan kreditor konkuren. Kreditor separatis adalah kreditor yang mempunyai kepentingan jaminan materiil dan mampu bertindak independen. Kelompok kreditor ini tidak terpengaruh oleh putusan pailit dan

dapat tetap melaksanakan hak penegakan hukum seolah-olah debitor tidak pailit. Ciri-ciri kreditor separatis antara lain kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan. Sedangkan kreditor preferen adalah kreditor yang mempunyai keistimewaan. Kreditor konkuren merupakan kreditor yang hanya dijamin dengan jaminan umum Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara (Sri Redjeki Slamet, 2020).

Dengan penyelesaian sengketa utang melalui Pengadilan Negeri, maka masing-masing kreditor apartemen akan memperoleh kepastian hukum dan keadilan dalam pemenuhan prestasi dari debitor pengembang (*developer*) atas pembelian unit satuan apartemen.

Kesimpulan

Permohonan pernyataan pailit terhadap pengembang (*delevoper*) apartemen tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana karena tidak jelas jenis utangnya apakah utang menyerahkan apartemen atau mengembalikan dana yang telah disetor sehingga mengenai utangnya memerlukan pembuktian melalui Pengadilan Negeri.

Pembatasan permohonan pailit terhadap pengembang (*delevoper*) apartemen memberikan keadilan dan kepastian hukum atas pemenuhan prestasinya mengingat sebagai kreditor, belum jelas kedudukan dari konsumen tersebut apakah sebagai kreditor preferen ataukah kreditor konkuren, dimana melalui penyelesaian sengketa utang melalui Pengadilan Negeri, maka masing-masing kreditor apartemen akan memperoleh kepastian hukum dan keadilan dalam pemenuhan prestasi dari debitor pengembang (*developer*) atas pembelian unit apartemen.

Daftar Pustaka

Agus Surono dan Sonyendah Retnaningsih. (n.d.). Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penyelesaian Perkara KepailitanP. www.hukumonline.com.

Aria Suyudi dkk. 2013. Interpretasi Tentang Makna "Utang Jatuh Tempo" Dalam Perkara Kepailitan. PUSLITBANG Hukum Dan Peradilan Mahkamah Agung RI.

Arie S. Hutagalung. 2001. Asas Asas Hukum Agraria. Universitas Indonesia.

Bismar Siregar. 1995. Hukum Hakim dan Keadilan Tuhan. Gema Insani.

Christiana, O. :, & Risquanty, D. 2022. Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun. *Jurnal Education and Development*, 10(3), 3438.

Christina Derita Risquanty. 2022. Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen). *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, 10(3), 34-38.

Dedi Kurniadi. (2024, January 30). Pembuktian Sederhana Dalam Permohonan PKPU Terhadap Penembang.

Devi Andani, W. B. P. 2021. Prinsip Pembuktian Sederhana dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(2). <https://doi.org/10.20885/iustum.vol28.iss2.art9>

Immanuel Rahmani. 2018. Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (Developer) Rumah Sususun. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1), 73-88.

Indonesia. Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Indonesia. Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Iwan Sidartha. 2018. Pembuktian Sewderhana Dalam Putusan Pailit (Studi Kasus Perkara Nomor 515 K/Pdt.Sus/2016. *Jurnal Legal Reasoning*, 1(1).

- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. 2003. Pedoman Menagani Perkara Kepailitan. Radja Grafindo Persada.
- M. Hadi Subhan. 2009. Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik Peradilan. Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. 2013. Penelitian Hukum. Kencana.
- Purbandari. 2013. Hukum Agraria di Indonesia. Hartomo Media Pustaka.
- Riza Mediana Fitri, G. 2019. Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan unit Apartemen Terkait Ketiadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 1-26.
- Soedikno Mertokusumo. (n.d.). Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1986. Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat (2nd ed.). Rajawali Pers.
- Sri Redjeki Slamet. 2020. Modul 7 Hukum Kepailitan (KBI723). In *Elearning - Esa Unggul*. <http://esaunggul.ac.id/25>
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2003.