

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Ketika kondisi ekonomi berada dalam keadaan yang baik, individu cenderung memiliki lebih banyak dana untuk dibelanjakan. Hal ini berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan mereka dan memungkinkan mereka untuk membeli berbagai barang dengan kualitas yang lebih tinggi. Salah satu kebutuhan dasar masyarakat adalah tempat tinggal. Hunian merupakan salah satu elemen paling krusial bagi masyarakat dan berperan dalam menciptakan perputaran ekonomi, yang pada gilirannya dapat menciptakan lebih banyak lapangan pekerjaan dan memperkuat perekonomian. Banyak perusahaan yang menyediakan berbagai jenis hunian dengan rentang harga yang bervariasi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah. Mereka melakukannya dengan mendirikan perusahaan yang berfungsi sebagai entitas hukum untuk memenuhi permintaan tersebut.

Dalam upaya memenuhi kebutuhan konsumen yang juga merupakan individu dengan hak perlindungan, yang telah diatur dalam Amandemen Keempat UUD 1945, terdapat tambahan Pasal 28H yang mengatur mengenai Hak Asasi Manusia. Pasal 28H UUD 1945 menyatakan: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Pasal ini lebih menekankan pada hak asasi manusia dalam aspek kesejahteraan fisik dan mental,

tempat tinggal, lingkungan yang sehat, serta hak untuk mendapatkan layanan kesehatan. Meskipun tidak secara eksplisit menyebutkan hak asasi manusia dalam konteks konsumen, hak-hak tersebut juga mencakup aspek-aspek yang relevan dengan perlindungan dan keamanan konsumen. Hak-hak ini mencerminkan prinsip-prinsip dasar hak asasi manusia yang harus dihormati dan dilindungi dalam kehidupan sehari-hari.

Badan hukum yang berperan dalam pengembangan proyek perumahan umumnya dikenal sebagai pengembang properti atau pengembang real estat. Berdasarkan "Pasal 5 ayat (I) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 mengenai Ketentuan Penyediaan dan Hibah Tanah untuk Keperluan Perusahaan, istilah Pembangunan atau Pembangunan Perumahan merujuk pada hal tersebut." Perusahaan ini berfokus pada sektor pembangunan perumahan atau hunian yang mencakup berbagai jenis, seperti perumahan, apartemen, rumah susun, dan sejenisnya. Konstruksi ini dilakukan dalam skala besar, dengan memanfaatkan lahan tertentu yang membentuk kawasan pemukiman yang terintegrasi. Selain itu, perusahaan juga bertanggung jawab untuk menyediakan infrastruktur lingkungan serta fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat.

Umumnya, sarana dan prasarana serta fasilitas yang disediakan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan tidak selalu sama di setiap lokasi. Sebagai contoh yang umum, pengembang apartemen sering kali sejak awal menyediakan taman, pusat olahraga, dan fasilitas kebugaran lengkap dengan kolam renang, yang dijadikan sebagai daya tarik untuk menarik minat konsumen

yang menjadi target mereka dalam membeli unit rumah. Hal ini sangat penting bagi perusahaan pengembang perumahan untuk menciptakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat melalui perencanaan, pembangunan, perawatan, dan pengelolaan, sehingga mereka dapat memperoleh pendapatan dari rumah yang mereka jual atau kelola.¹

Pengembang terus berusaha menarik minat masyarakat untuk membeli rumah dengan memberi penawaran dan fasilitas yang bagus. Membeli apartemen bisa berisiko jika pengembang tidak melakukan apa yang dijanjikan dalam kontrak. Seseorang harus memenuhi tanggung jawab dalam setiap komitmen dalam perjanjian. Jika pengembang tidak melakukan apa yang dijanjikan dalam perjanjian maka dalam hal ini disebut Wanprestasi. Salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa tersebut dapat juga melalui proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

Kepailitan menurut hukum yang berlaku di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU Kepailitan”). UU Kepailitan Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian yang dimaksud dengan kepailitan merupakan sita umum terhadap seluruh harta kekayaan milik debitur pailit di mana pengurusan serta pemberesannya dilakukan oleh kurator dengan adanya pengawasan dari hakim pengawas. Kepailitan timbul akibat adanya hubungan hukum yang didasarkan adanya suatu perjanjian pinjam meminjam, di mana debitur tidak lagi memiliki

¹ Risquanty, C. D. (2022). Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen). *Sournal Education and Development*, 10(3), 34 - 38.

kemampuan untuk membayar kewajibannya kepada dua atau lebih kreditor yang mana salah satu dari utangnya telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Sebagaimana penjelasan di atas bahwa suatu objek hukum dapat dinyatakan pailit apabila debitor tidak dapat lagi membayar kewajibannya kepada kreditor sehingga harta kekayaannya harus dilakukan pailit atau sita umum. Menurut Munir Fuady, bahwa kepailitan atau bangkrut merupakan suatu sitaan umum terhadap seluruh harta milik debitor agar dicapainya perdamaian antara debitor dengan para kreditornya atau agar hartanya tersebut dapat dibagi secara adil diantara para kreditor.²

Pailit juga dapat diartikan sebagai suatu keadaan di mana debitor tidak memiliki kemampuan untuk melakukan pemenuhan kewajiban utangnya yang harus dibayarkan kepada para kreditornya. Kondisi tidak mampu membayar umumnya disebabkan karena alasan kesulitan keuangan (*financial distress*) dari usaha yang dijalankan debitor yang mana telah mengalami kemunduran usaha. Sedangkan, kepailitan adalah merupakan suatu putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan niaga yang dapat mengakibatkan dilakukan sita umum terhadap seluruh harta kekayaan milik debitor pailit, baik yang saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari. Kepengurusan terhadap harta debitor yang diajukan pailit dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan tujuan untuk menggunakan hasil penjualan dari harta kekayaan debitor pailit untuk membayar seluruh hutangnya kepada para kreditor yang dilakukan secara

² Munir Fuady, Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005), hal.8.

proporsional (*prorate parte*) serta sesuai dengan struktur kreditor.³

Proses kepailitan terhadap debitor sebenarnya dapat dikatakan sebagai salah satu upaya dalam menyelesaikan suatu permasalahan utang-piutang yang terjadi didalam praktik dunia usaha yang dilakukan secara adil dan efektif. Kepailitan sendiri diajukan dalam bentuk permohonan kepada pengadilan niaga dengan tujuan untuk memperoleh suatu pernyataan pailit yang memiliki sifat konstitutif kepada debitor.

Konsep kepailitan memiliki tujuan sebagai upaya untuk menghindari adanya perebutan yang terjadi di antara para kreditor terhadap seluruh harta debitor dalam waktu yang bersamaan, sehingga melalui proses kepailitan setidaknya dapat menjamin pembagian dari harta kekayaan milik debitor kepada para kreditornya. Kepailitan juga diadakan untuk menghindari adanya kreditor yang memegang hak jaminan atas kebendaan yang menuntut atas haknya dilaksanakan dengan cara menjual aset milik debitor tanpa memperhatikan kepentingan debitor atau kreditor lainnya. Selain itu, proses kepailitan juga memiliki tujuan agar debitor tidak dapat melakukan tindakan-tindakan yang dapat berpotensi merugikan kepentingan dari para kreditor.⁴

Dengan adanya putusan pernyataan pailit menjadikan status hukum dari debitor menjadi tidak cakap hukum untuk melakukan segala perbuatan hukum, menguasai serta mengurus harta kekayaannya sendiri sejak adanya putusan

³ M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan* (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2008), hal.1.

⁴ Gunawan Widjaja, "Kepailitan Perusahaan Asuransi", *Pusat Pengkajian Hukum Newsletter* Nomor 60, Maret 2005.

pengadilan niaga diucapkan. Pengurusan serta pemberesan terhadap harta kekayaan debitor akan beralih secara otomatis di bawah kurator dan pengawasan dari hakim pengawas.

Pihak yang dapat dinyatakan dalam keadaan pailit adalah debitor yang merupakan orang perseorangan (*natural person*) maupun badan hukum (*legal entity*). Yang termasuk badan hukum adalah perseroan terbatas, koperasi serta yayasan. Pada umumnya, debitor yang dapat mengajukan atau sebaliknya diajukan pailit adalah perseroan terbatas atau yang dikenal juga sebagai perusahaan. Dalam penelitian ini, yang dimaksud debitor yang akan dibahas adalah perusahaan pengembang properti (*developer*).

Namun sebelum diajukan pailit sebenarnya kreditor juga dapat mengupayakan perdamaian terlebih dahulu melalui proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan. Tujuan permohonan PKPU agar harta kekayaan milik debitor tidak dilikuidasi.⁵ Berdasarkan Pasal 265 UU Kepailitan bahwa debitor memiliki hak untuk mengajukan permohonan untuk dilakukan penundaan kewajiban pembayaran utang atau setelah itu menawarkan suatu perdamaian kepada kreditor. PKPU juga dapat diartikan sebagai proses moratorium agar debitor dapat tetap menjalankan usahanya guna melunasi kewajibannya kepada pra kreditor agar terhindar dari kepailitan.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan, Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, (Pustaka Utama Grafiti: Jakarta, 2009), hal. 375.

Setiap kreditor terkait menerima penundaan pembayaran utang selama masa PKPU. Selain itu, sesuai dengan tujuan PKPU, debitor diberi waktu selama masa PKPU untuk mengajukan rencana perdamaian kepada kreditornya. Rencana perdamaian ini dapat mencakup penawaran untuk membayar sebagian atau seluruh utang. Diharapkan bahwa pengesahan perdamaian oleh Pengadilan Niaga akan melindungi debitor dari kepailitan.

Salah satu permasalahan hukum yang terjadi berkaitan dengan proses kepailitan/PKPU adalah mengenai adanya penerapan asas pembuktian sederhana. Penyebabnya karena ketiadaan pengertian ataupun batasan yang jelas mengenai penerapan pembuktian sederhana dalam UU Kepailitan. Menurut Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan menyatakan bahwa permohonan pailit harus dikabulkan jika terdapat adanya fakta ataupun keadaan yang dapat terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dapat debitor dinyatakan dalam pailit sebagaimana diatur Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi. Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan mengatur bahwa syarat kepailitan harus memenuhi ketentuan adanya dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih. UU Kepailitan tidak memberikan penjelasan rinci mengenai bagaimana penerapan pembuktian sederhana dan penafsirannya dapat dilakukan sepenuhnya oleh majelis hakim yang memeriksa serta memutus perkara pailit/PKPU yang bersangkutan. Oleh karena itu, dengan ketidakjelasan pengaturan tersebut dapat berpotensi putusan yang berbeda-beda dikarenakan adanya pertimbangan serta penafsiran hakim terkait pembuktian sederhana ini berbeda antara hakim yang satu dengan hakim lainnya.

Dalam sistem hukum pembuktiaan dalam proses kepailitan menerapkan prinsip pembuktian sederhana, dimana pembuktian ini dikenal juga sebagai pembuktian secara sumir. Pembuktian sederhana dapat dikatakan sebagai syarat absolut yang juga membatasi kewenangan dari pengadilan niaga untuk membuktikan apakah debitor yang diajukan pailit oleh kreditor dinyatakan terbukti memenuhi syarat pailit sedikitnya terdapat satu utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih, serta tidak terdapatnya debitor tersebut untuk melunasi kewajiban utangnya kepada kreditor yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih tersebut.

Perusahaan pengembang properti (*developer*) memiliki peranan penting dalam mendukung pertumbuhan perekonomian suatu negara, dimana memberikan kontribusi terhadap pemerintah dalam menyediakan rumah rakyat, penyediaan infrastruktur, pendapatan asli daerah serta penerimaan pajak.⁶ Namun seiring perjalanan bisnisnya, dimungkinkan perusahaan pengembang properti melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen misalnya sengketa yang terjadi dikarenakan tidak ditepatinya serah terima kunci, keterlambatan dan tidak terealisasinya pembangunan rumah yang telah diperjanjikan di awal dengan calon konsumennya.

Orang yang ingin membeli apartemen biasanya melakukan transaksi dengan developer apartemen, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian yang

⁶<https://perkim.id/perumahan/peran-industri-properti-dalam-pemenuhan-hak-hunian-rumah-vertikal-bagi-generasi-milenial/#:~:text=Industri%20properti%20membantu%20kontribusi%20terhadap,hunian%20ditentukan%20oleh%20tingkat%20pendapatan.,diakses pada 09 September 2024>

dikenal sebagai PPJB. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan dasar hukum untuk bahwa jual beli, yang didefinisikan sebagai persetujuan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.⁷

Penelitian ini akan membahas studi kasus terhadap Putusan Nomor 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby, dengan pihaknya yaitu Willy Gunawan dan Marisca Anggraini Gunawan sebagai para pembeli atau pemesan Rumah yang terletak di Hills Garden Menganti sebagaimana termaktub dalam Surat Pemesanan Nomor 033/CITI9/SP/GHM/XII/2016 dan Nomor 034/CITI9/SP/GHM/XII/2016, yang keduanya tertanggal 16 Desember 2016 dari PT Graha Orbit Lintas Dunia (Citi Nine Property), suatu perusahaan developer yang berkedudukan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarni (MERR) Nomor 417, Surabaya, Jawa Timur.

Permasalahan hukum timbul karena PT Graha Orbit Lintas Dunia (Citi Nine Property) tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan realisasi serah terima terhadap unit rumah yang dibeli oleh Pembelinya. Oleh karena itu, para pembeli tersebut menyatakan bahwa perusahaan pengembang properti tersebut tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sehingga pembeli menyatakan bahwa perusahaan pengembang properti telah memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh Para Pembeli. Oleh karena itu, para pembeli tersebut di atas memiliki *legal standing* sebagai kreditor yang

⁷ Risquanty, C. D. (2022). Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen). *Sournal Education and Development*, 10(3), 34-38.

dapat mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban dan Penundaan Utang (PKPU) sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan.

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat keraguan dalam penerapan pembuktian sederhana di kalangan para hakim. Dalam pelaksanaan putusan hakim secara konkret, juga termasuk sebagai salah satu aspek dari kelima persyaratan kepastian hukum. Jika terdapat keraguan atau perbedaan pendapat mengenai penanganan perkara dengan bukti yang kompleks di pengadilan niaga atau negeri. Fakta telah menunjukkan bahwa penanganan utang dengan proses peradilan sering diabaikan di pengadilan negeri. Penyebabnya mungkin adalah lamanya waktu pelaksanaan perkara di pengadilan negeri. Dibandingkan dengan pelaksanaan putusan pengadilan negeri, kreditor lebih memilih mengajukan permohonan PKPU lagi dengan melibatkan kreditor lain. Berdasarkan hal tersebut, dapat diketahui bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang disebabkan oleh pembuktian utang tidak sederhana di pengadilan negeri tidak dapat terwujud atau dilaksanakan secara konkret.

Berdasarkan UU Kepailitan Pasal 8 ayat (4) mengatur bahwa suatu permohonan pailit yang diajukan oleh debitor harus dikabulkan dalam hal terdapat suatu fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi. Terkait dengan adanya ketentuan persyaratan untuk pembuktian sederhana telah diatur dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023

(“SEMA No. 3 Tahun 2023”) yang merupakan pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan. Dalam aturan SEMA tersebut menyatakan bahwa permohonan pailit atau PKPU yang dimohonkan kepada perusahaan pengembang tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan.

Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil telah dikeluarkan berkaitan dengan syarat pembuktian sederhana. Rapat Pleno Tahunan Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman untuk Pelaksanaan Tugas 2023 Menurut rumusan Kamar, Pengadilan Bidang kepailitan data dan PKPU mengatakan, "Permohonan pernyataan pailit atau PKPU untuk pengembang (delevoper) apartemen tidak memenuhi syarat sebagai bukti sederhana sebagaimana dinyatakan dalam syarat-syarat Pasal Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, Pasal 8 Ayat 4 Surat Edaran "tentang Kepailitan dan PKPU".

Pasca diterbitkan SEMA No.3 Tahun 2023 ini dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum baru, di mana ketentuan tersebut berakibat ketidakpastian hukum bahkan dapat menghalangi konsumen atau pembeli properti untuk mencari keadilan dalam hal perusahaan pengembang properti tidak dapat memenuhi prestasinya. Sedangkan apabila menggunakan gugatan perdata biasa dapat menimbulkan tidak efisien mengingat banyaknya konsumen di sektor properti.

Pembuktian sederhana seharusnya dapat menjadi solusi yang tepat untuk mengatasi masalah keuangan perusahaan yang mengalami kesulitan. Selain itu, pembuktian sederhana dalam persidangan PKPU juga bertujuan untuk

menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam persidangan. Dalam proses pembuktian, setiap pihak memiliki hak yang sama untuk membuktikan klaimnya secara adil dan objektif. Dengan menggunakan bukti sederhana, hak-hak dapat terlindungi tanpa perlu bukti yang rumit.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, bahwa peneliti tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai penerapan pembuktian sederhana dalam suatu proses permohonan kepailitan/PKPU yang diajukan oleh debitor /pembeli terhadap perusahaan pengembang properti (*developer*) dengan judul **“PENERAPAN PEMBUKTIAN SEDERHANA DALAM PERKARA PERMOHONAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG TERHADAP PENGEMBANG PROPERTI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan posisi masalah hukum di atas maka pokok permasalahan yang akan penulis paparkan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut.

- 1.2.1 Bagaimana Asas pembuktian sederhana dalam permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang terhadap perusahaan pengembang properti (*developer*)?
- 1.2.2 Bagaimana Pertimbangan hakim dalam menerapkan asas pembuktian sederhana pada Putusan Pengadilan Nomor 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.3.1 Untuk memecahkan persoalan hukum, melakukan penemuan hukum serta melakukan pengembangan ilmu hukum terkait dengan penerapan asas pembuktian sederhana dalam proses PKPU yang diajukan oleh kreditor atau konsumen terhadap perusahaan pengembang properti (*developer*).
- 1.3.2 Untuk memecahkan persoalan hukum, melakukan penemuan hukum serta melakukan pengembangan ilmu hukum PKPU/Kepailitan melalui analisis pertimbangan hakim dalam menerapkan asas pembuktian sederhana pada Putusan Pengadilan Nomor 84/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby yang nantinya dapat dijadikan referensi dalam menjawab permasalahan hukum yang serupa di kemudian hari.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian hukum memiliki banyak manfaat, baik bagi pengembangan ilmu hukum itu sendiri maupun bagi penerapannya di masyarakat. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis bahwa penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk melihat penerapan asas pembuktian sederhana dalam proses permohonan kepailitan/PKPI yang diajukan debitor/pembeli terhadap perusahaan pengembang properti (*developer*) yang diajukan kepada pengadilan niaga jika dikaitkan dengan ketentuan UU Kepailitan

dan SEMA No. 3 Tahun 2023.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini memiliki tujuan praktis yaitu berupa sumbangan pemikiran untuk memecahkan permasalahan hukum berkaitan dengan topik serta pembahasan utama dari suatu penelitian. Oleh karena itu, manfaat praktis penelitian ini sebagai berikut:

1.4.2.1 Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu rekomendasi ataupun masukan yang berguna bagi masyarakat terkait dengan upaya permohonan kepailitan/PKPU terhadap suatu perusahaan pengembang properti yang diduga telah melakukan wanprestasi perjanjian pembelian unit rumah dengan menerapkan pembuktian sederhana.

1.4.2.2 Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Mahkamah Agung dan Pengadilan berkaitan penerapan pembuktian sederhana dalam proses permohonan kepailitan/PKPU terhadap perusahaan pengembang properti.

1.5 Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini dilakukan dengan sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini akan dijelaskan mengenai latar belakang penelitian, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan praktis, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menyajikan suatu tinjauan pustaka yang berkaitan dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini, yang terdiri dari kajian kepustakaan berkenaan perusahaan pengembang properti (developer), hukum kepailitan, asas pembuktian pailit/PKPU, analisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara pailit.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ketiga ini akan dibahas mengenai metodologi penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian. Penulis menggunakan beberapa pendekatan penelitian, sumber hukum baik yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dan sifat analisis dari penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai 2 (dua) rumusan permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, yaitu: pertama, mengenai penerapan asas pembuktian sederhana dalam suatu permohonan kepailitan/PKPU yang diajukan oleh konsumen atau debitur terhadap kreditor yang merupakan suatu perusahaan pengembang properti atau developer. Kedua, mengkaji serta menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara berkaitan dengan permohonan pailit/PKPU yang diajukan oleh kreditor yang merupakan pembeli unit rumah dari debitur/perusahaan pengembang properti dengan mengaitkan penerapan asas pembuktian sederhana.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian yang memuat kesimpulan dan saran. Pada bab ini, Penulis akan memberikan kesimpulan atas hasil penelitian yang tertuang dalam penulisan tesis ini serta memberikan saran ataupun rekomendasi terkait dengan topik dan permasalahan yang dibahas pada penelitian ini.

