



---

## Implementasi SEMA No. 3 Tahun 2023 Perihal PKPU/Kepailitan dan AYDA dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah di Indonesia

Charles Agustinus Runtu<sup>1</sup>, Suyanto<sup>2</sup>, Ika Ayudyanti<sup>3</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Gresik, Indonesia<sup>1-3</sup>

Email Korespondensi: [cr0108.cr@gmail.com](mailto:cr0108.cr@gmail.com), [suyanto@unigres.ac.id](mailto:suyanto@unigres.ac.id), [ikaayudyanti@unigres.ac.id](mailto:ikaayudyanti@unigres.ac.id)

---

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 27 Maret 2026

---

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal implications of the enactment of Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 3 of 2023 regarding the standard of simple evidence in bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) cases within Indonesia's property sector. Using a normative legal research method with statute and case approaches, this study identifies a paradigm shift from debt liquidation efficiency based on Article 8 paragraph (4) of Law Number 37 of 2004 toward prioritizing consumer protection and project sustainability (going concern). The research findings indicate that although the SEMA is projected to mitigate the risks of project abandonment and mass bankruptcy, its implementation triggers hierarchical tensions within the legislation and creates ambiguity for secured creditors in resolving Non-Performing Loans (NPL). Furthermore, the emergence of the Foreclosed Asset (Agunan Yang Diambil Alih/AYDA) mechanism as a non-litigation alternative following PKPU restrictions still faces obstacles regarding asset execution and ownership disputes. This study concludes that legal harmonization is required through the revision of the Bankruptcy Law or the issuance of a Supreme Court Regulation (PERMA) to integrate prudential supervision mechanisms, such as escrow accounts and standardized force majeure clauses, to achieve a fair equilibrium of interests for creditors, debtors, and the public within the national property ecosystem.*

**Keywords:** Bankruptcy, Property Developers, Consumer Protection

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dari pemberlakuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 mengenai standar pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di sektor properti Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, studi ini mengidentifikasi adanya pergeseran paradigma dari efisiensi likuidasi utang berdasarkan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menuju prioritas perlindungan konsumen dan keberlanjutan proyek (going concern). Temuan penelitian menunjukkan bahwa meskipun SEMA tersebut diproyeksikan untuk memitigasi risiko pengabaian proyek dan kepailitan massal, implementasinya memicu ketegangan hierarki dalam peraturan perundang-undangan serta menciptakan ambiguitas bagi kreditur separatis dalam penyelesaian kredit bermasalah (Non-Performing Loan/NPL). Lebih lanjut, munculnya mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagai alternatif non-litigasi pasca-pembatasan PKPU masih menghadapi kendala terkait eksekusi aset dan sengketa kepemilikan. Studi ini menyimpulkan bahwa harmonisasi hukum diperlukan melalui revisi Undang-Undang Kepailitan atau*

---

*penerbitan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) untuk mengintegrasikan mekanisme pengawasan prudensial, seperti rekening penampungan (escrow account) dan standardisasi klausul force majeure, guna mencapai keseimbangan kepentingan yang adil bagi kreditur, debitur, dan publik dalam ekosistem properti nasional.*

**Kata Kunci:** *Kepailitan, Pengembang Properti, Perlindungan Konsumen.*

## PENDAHULUAN

Dalam diskursus penyelesaian kredit bermasalah di Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU) berperan sebagai instrumen yuridis fundamental yang mengadopsi mekanisme pembuktian sederhana. Berdasarkan Pasal 8 ayat (4), proses kepailitan maupun PKPU dapat diakselerasi hanya dengan memenuhi prakondisi keberadaan minimal dua kreditor dan satu utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih (*due and collectible*) (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, 2004). Pengaturan ini diproyeksikan untuk mengefisienkan mitigasi risiko *Non-Performing Loan* (NPL), khususnya bagi sektor perbankan yang menghadapi kendala debitur wanprestasi pada segmentasi properti dan kredit konsumsi (Fitri Novia Heriani, 2024).

Akan tetapi, dalam implementasi praktisnya, proses PKPU kerap mengalami hambatan akibat kompleksitas aspek pembuktian dan urgensi perlindungan hak-hak konsumen. Merespons dinamika tersebut, Mahkamah Agung menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023. Melalui Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023, SEMA tersebut menetapkan pedoman baru yang membatasi penerapan standar pembuktian sederhana terhadap pengembang apartemen atau rumah susun, guna menciptakan keseimbangan antara hak tagih kreditor dan perlindungan aset konsumen (HukumID, 2024).

SEMA Nomor 3 Tahun 2023 secara eksplisit menetapkan bahwa permohonan kepailitan maupun Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang ditujukan kepada pengembang apartemen dan rumah susun tidak diklasifikasikan sebagai perkara yang memenuhi standar pembuktian sederhana (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, 2023). Rasio hukum di balik kebijakan ini bersandar pada karakteristik kegiatan usaha properti yang bersentuhan langsung dengan kepentingan publik, khususnya terkait proteksi hak-hak konstitusional konsumen pembeli unit (M. ARFAN SAIDI, 2024). Kebijakan yuridis ini merupakan respons reaktif terhadap eskalasi permohonan PKPU oleh konsumen individual terhadap pengembang yang mengalami hambatan likuiditas atau kredit macet. Tindakan hukum tersebut dinilai berisiko tinggi karena dapat memicu penghentian total proyek pembangunan (*project termination*), yang secara kolektif merugikan hak-hak konsumen lain dalam jumlah besar. Konsekuensinya, SEMA mengarahkan resolusi konflik tersebut melalui mekanisme gugatan perdata umum (*ordinary lawsuit*). Meskipun prosedur tersebut memerlukan durasi waktu

---

yang lebih ekstensif, pendekatan ini dipandang lebih proporsional guna menjamin keberlangsungan proyek serta stabilitas investasi dalam sektor property (Nasywa Ananda Herliana, 2025).

Dalam perspektif lain, resolusi kredit bermasalah tidak terbatas pada upaya hukum kepailitan, melainkan dapat dioptimalisasi melalui instrumen Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagaimana dikonstruksikan dalam Pasal 1 angka 15 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, 2019). Mekanisme AYDA memberikan diskresi bagi lembaga perbankan untuk mengakuisisi agunan debitur guna dipindahtangankan serta dikonversi sebagai pelunasan utang melalui skema kompensasi (*set-off*), tanpa harus melalui prosedur kepailitan yang rigid dan memakan waktu. Instrumen ini dipandang sebagai alternatif efisien dalam mereduksi rasio *Non-Performing Loan* (NPL), terutama pasca-eskalasi kredit macet yang signifikan selama periode pandemi. Implementasi AYDA memperoleh urgensi yang lebih tinggi pasca-pemberlakuan SEMA No. 3 Tahun 2023; restriksi terhadap permohonan PKPU pada sektor properti secara tidak langsung mendorong kreditor untuk mengalihkan strategi penyelesaian utang menuju skema akuisisi agunan. Kendati demikian, efektivitas skema ini masih dihadapkan pada problematika yuridis, khususnya terkait potensi sengketa hak kepemilikan serta hambatan dalam proses eksekusi aset yang sering kali memicu resistansi dari pihak debitur maupun pihak ketiga (Pratiwi & Maulisa, 2023).

Analisis yuridis-normatif terhadap implementasi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 mengidentifikasi adanya persistensi divergensi norma dalam hierarki perundang-undangan, di mana kedudukan SEMA sebagai instrumen administratif Mahkamah Agung dinilai bersinggungan dengan ketentuan substantif dalam UU Kepailitan dan PKPU. Fenomena ini terjustifikasi melalui studi kasus atas Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst yang memperlihatkan problematika penerapan aturan tersebut di tingkat yudisial. Melalui penggunaan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), kajian ini menelaah konsistensi regulasi di mana restriksi yang diintroduksi oleh SEMA, meskipun diproyeksikan untuk memproteksi stabilitas sektor properti, secara simultan mereduksi hak konstitusional kreditor dalam mengakses mekanisme pembuktian sederhana (Prameswari, Alfani Rizky Gultom, Elisatris, Rahmawati, 2024).

Secara komprehensif, integrasi fungsional antara SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dengan instrumen Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) merepresentasikan upaya restrukturisasi hukum kepailitan di Indonesia dalam rangka menciptakan ekuilibrium antara kepentingan kreditor, debitur, dan perlindungan publik. Sejalan dengan diskursus literatur hukum kontemporer, paradigma ini menekankan hakikat PKPU sebagai lembaga perdamaian (*amicable settlement*). Pendekatan tersebut tidak hanya diproyeksikan untuk mereduksi *backlog* perkara pada pengadilan niaga, tetapi juga menstimulasi penyelesaian kredit macet melalui jalur non-litigasi yang lebih kooperatif. Kendati demikian, implementasi kebijakan ini masih dihadapkan pada tantangan pragmatis, seperti risiko stagnasi proyek pembangunan serta pemenuhan hak-hak kreditor separatis yang tetap persisten.

---

Oleh sebab itu, diperlukan evaluasi regulasi secara berkelanjutan guna mengejawantahkan kepastian hukum yang inklusif dalam mekanisme resolusi *Non-Performing Loan* (NPL) di Indonesia (Ivida Dewi Amrih Suci, Murjianto, 2024). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan ini adalah bagaimana implikasi yuridis pemberlakuan SEMA No. 3 Tahun 2023 terhadap standar pembuktian sederhana dalam permohonan PKPU dan kepailitan bagi pengembang properti, ditinjau dari asas kepastian hukum dan perlindungan konsumen di Indonesia.

## METODE

Untuk menanggapi fokus permasalahan di atas, penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif, selaras dengan postulat Peter Mahmud Marzuki yang menegaskan bahwa *legal research* secara hakiki bersifat doktriner-normatif (Peter Mahmud Marzuki, 2010). Metode ini diimplementasikan melalui pemaduan dua pendekatan analitis utama: pendekatan regulasi (*statute approach*) untuk mengkaji hierarki dan konsistensi peraturan seperti Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU), Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang mengatur AYDA; dan pendekatan yurisprudensi (*case approach*) untuk menganalisis putusan pengadilan terkait seperti Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst beserta implikasi praktisnya terhadap hak kreditor separatis serta kepastian hukum debitur. Penelitian ini berfokus pada bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi literatur mendalam, mencakup regulasi primer, doktrin hukum dari buku ajar dan jurnal ilmiah, serta sumber hukum formal lainnya seperti SEMA dan peraturan OJK yang membahas penyelesaian NPL di sektor perbankan dan properti. Teknik pengumpulan data melibatkan inventarisasi sistematis bahan hukum relevan, sementara analisis data bersifat deskriptif kualitatif dengan prosedur reduksi data untuk menyaring informasi esensial, penyajian data secara terstruktur melalui konseptualisasi norma dan kasus, serta penarikan kesimpulan/deduksi yang mengevaluasi efektivitas regulasi secara yuridis-normatif. Pendekatan normatif ini dipilih untuk memberikan pemahaman komprehensif terhadap ketegangan antara pembatasan pembuktian sederhana oleh SEMA dengan fleksibilitas AYDA, sekaligus menilai implikasi praktisnya bagi reformasi penyelesaian kredit macet di Indonesia (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2000).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 secara yuridis memberikan dampak signifikan terhadap reinterpretasi standar pembuktian sederhana dalam permohonan PKPU dan kepailitan bagi entitas pengembang properti. Secara normatif, Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004 mengonstruksikan mekanisme kepailitan melalui prakondisi minimalis, yakni keberadaan dua kreditor dan satu utang yang telah jatuh tempo serta dapat ditagih

(*due and collectible*) (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, 2004). Namun, SEMA tersebut secara eksplisit menetapkan bahwa permohonan terhadap pengembang apartemen atau rumah susun tidak lagi diklasifikasikan sebagai perkara pembuktian sederhana. Hal ini didasarkan pada kompleksitas kepentingan publik yang terlibat, terutama proteksi hak-hak konstitusional pembeli unit yang terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga menuntut kreditor perbankan untuk menempuh beban pembuktian yang lebih ekstensif (Afifah Ilma Hamzani, 2025).

Fenomena ini menimbulkan diskursus mengenai ketegangan hierarki perundang-undangan, mengingat SEMA sebagai instrumen administratif yudisial berpotensi mereduksi ketentuan substantif yang diatur dalam undang-undang dengan hierarki lebih tinggi. Implikasi normatifnya adalah terjadinya pergeseran paradigma, dari efisiensi likuidasi dalam hukum kepailitan menuju prioritas perlindungan terhadap keberlangsungan proyek properti (*going concern*) demi menjamin kesinambungan pembangunan nasional.

Ditinjau dari perspektif asas kepastian hukum (*legal certainty*), pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 justru memicu ambiguitas bagi kreditor separatis, khususnya institusi perbankan, akibat adanya restriksi terhadap akses mekanisme PKPU yang secara inheren didesain untuk mengakselerasi resolusi *Non-Performing Loan* (NPL). Kebijakan ini dinilai memberikan proteksi eksklusif bagi pengembang properti yang tidak ditemukan pada kategori debitur lainnya. Secara konstitusional, fenomena tersebut bersinggungan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang memandatkan kepastian hukum sebagai hak asasi warga negara (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Pembatasan standar pembuktian sederhana berpotensi memperpanjang durasi litigasi secara signifikan, yang berimplikasi pada eskalasi biaya pemulihan aset (*recovery cost*) serta degradasi posisi tawar perbankan dalam proses negosiasi restrukturisasi kredit (Andaru & Sulistio Adiwiranto, 2025). Diskursus hukum menyoroti bahwa kebijakan Mahkamah Agung ini menciptakan preseden diskriminatif yang mengecualikan sektor properti dari prinsip kesetaraan debitur (*equality of debtors*). Hal ini dikhawatirkan dapat mencederai prediktabilitas hukum (*legal predictability*) yang merupakan elemen esensial dalam menjaga stabilitas dan daya tarik iklim investasi di Indonesia (Sri Redjeki Slamet & Fitria Olivia, 2024).

Urgensi perlindungan konsumen menjadi justifikasi fundamental di balik penerbitan SEMA Nomor 3 Tahun 2023, yang secara substantif selaras dengan Pasal 4 dan Pasal 7 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, 1999). Ketentuan tersebut memandatkan kewajiban pengembang untuk menjamin hak-hak pembeli atas unit properti, khususnya dalam skema pemasaran *pre-project selling* yang lazim diimplementasikan di Indonesia. Dengan meniadakan mekanisme pembuktian sederhana, kebijakan ini diproyeksikan untuk memitigasi risiko kepailitan massal yang dapat mengakibatkan penghentian proyek secara total (*project abandonment*) dan merugikan konsumen yang tidak terlibat dalam litigasi. Hal ini merefleksikan adanya reorientasi posisi tawar konsumen yang cenderung

---

diposisikan sebagai kreditor preferen ketimbang konkuren melalui interpretasi ekstensif terhadap hak kepemilikan atas tanah dan bangunan (Andaru & Sulistio Adiwinarso, 2025).

Akan tetapi, implementasi praktis dari kebijakan ini memunculkan paradoks yuridis; meskipun perlindungan prosedural diperketat, konsumen tetap terpapar risiko proyek mangkrak akibat absennya kewajiban penggunaan *escrow account* maupun skema asuransi penjaminan proyek. Kondisi ini mengindikasikan bahwa proteksi normatif yang ditawarkan SEMA belum mencapai efektivitas optimal selama belum didukung oleh regulasi turunan yang mampu menjamin keamanan dana konsumen secara komprehensif (Sri Redjeki Slamet & Fitria Olivia, 2024).

Analisis yuridis yang lebih mendalam mengidentifikasi adanya diskrepansi antara kebijakan Mahkamah Agung tersebut dengan doktrin kepailitan klasik yang diinisiasi oleh J. Satrio, yang secara fundamental menekankan prinsip *pari passu pro rata* atau paritas kreditor. Restriksi yang diintroduksi melalui SEMA ini dinilai sebagai bentuk intervensi yudisial yang eksekutif terhadap hak konstitusional kreditor dalam menuntut pelunasan utang, sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H UUD 1945 (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Penelaahan atas studi kasus, seperti putusan pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, memperlihatkan adanya disparitas yudisial yang signifikan pasca-implementasi SEMA; sebagian hakim menolak permohonan PKPU atas diskresi kepentingan publik, sementara sebagian lainnya tetap mengadopsi penafsiran literal terhadap UU Kepailitan. Ketidakkonsistenan ini pada akhirnya mencederai hakikat keadilan restoratif dan merusak kepastian hukum dalam ekosistem bisnis. Implikasi dari fenomena tersebut meniscayakan adanya upaya harmonisasi hukum yang lebih rigid, baik melalui penerbitan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) maupun amandemen UU Kepailitan, guna mengintegrasikan asas proporsionalitas yang mampu menyeimbangkan proteksi konsumen dengan hak-hak fundamental kreditor (Syahrul Ramadhan, 2025).

Secara komprehensif, implementasi SEMA Nomor 3 Tahun 2023 memperluas cakrawala diskursus mengenai kepastian hukum dan perlindungan konsumen melalui adopsi pendekatan hukum kontekstual. Kendati demikian, kebijakan ini berpotensi mendegradasi efikasi sistem kepailitan nasional apabila tidak disertai dengan peningkatan transparansi manajerial oleh pengembang serta pengawasan prudensial yang lebih rigid dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Restrukturisasi regulasi menjadi suatu urgensi guna menciptakan ekuilibrium kepentingan, salah satunya melalui standarisasi klausul *force majeure* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang selaras dengan prinsip-prinsip UU Perlindungan Konsumen (UUPK). Langkah strategis ini diharapkan dapat memitigasi risiko litigasi yang berkepanjangan sekaligus menjamin optimalisasi pemulihan aset (*asset recovery*) bagi seluruh pemangku kepentingan dalam ekosistem properti di Indonesia (Jimly Asshiddiqie, 2020)

## SIMPULAN

Kesimpulan pemberlakuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 menghadirkan transformasi paradigma dalam hukum kepailitan Indonesia, yang menggeser fokus

dari efisiensi likuidasi utang melalui pembuktian sederhana Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan menuju pengutamaan perlindungan hak konsumen properti dan keberlangsungan proyek (*going concern*). Meskipun langkah ini secara aksiologis selaras dengan semangat UU Perlindungan Konsumen untuk memitigasi risiko *project abandonment*, secara yuridis-normatif kebijakan ini memicu ambiguitas akibat adanya ketegangan hierarki perundang-undangan dan disparitas interpretasi yudisial yang berpotensi mencederai asas kepastian hukum serta prinsip *pari passu pro rata parte*. Implikasi praktisnya, pembatasan akses PKPU bagi pengembang menciptakan hambatan bagi kreditor separatis dalam resolusi kredit bermasalah (NPL) dan meningkatkan biaya pemulihan aset (*recovery cost*). Oleh karena itu, guna mencapai ekuilibrium kepentingan yang berkeadilan dan menjamin stabilitas iklim investasi, diperlukan harmonisasi regulasi yang lebih tinggi – baik melalui revisi UU Kepailitan maupun penerbitan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) – yang mengintegrasikan mekanisme pengawasan prudensial seperti *escrow account* serta standarisasi klausul mitigasi risiko dalam PPJB secara komprehensif.

## DAFTAR RUJUKAN

- Andaru, D., & Sulistio Adiwiranto. (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>
- Ivida Dewi Amrih Suci, Murjianto, S. (2024). *Karakteristik PKPU sebagai Lembaga Perdamaian* (F. F. D. R. P. Olivia Sahasrakirana Santasayacitta Angka Widjaja (ed.)). Laksbang Justitia.
- Prameswari, Alfani Rizky Gultom, Elisatris, 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 Dan Ke-PPAT-An*, 8(3), 99–115.
- Pratiwi, C., & Maulisa, N. (2023). Mekanisme Aset yang Diambil Alih pada Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah PT Bank X. *UNES Law Review*, 6(2), 5501–5511
- Sri Redjeki Slamet, & Fitria Olivia. (2024). Permohonan Kepailitan Atas Developer Apartemen Tidak Memenuhi Persyaratan Fakta Yang Terbukti Secara Sederhana Suatu Kajian Keadilan Dan Kepastian Hukum. *Lex Jurnalica*, 21(1), 114–120
- Afifah Ilma Hamzani. (2025). *Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan dan PKPU Pasca SEMA No. 3 Tahun 2023 terhadap Pengembang Apartemen atau Rumah Susun*. Universitas Andalas.
- M. ARFAN SAIDI. (2024). *RATIO LEGIS PERUBAHAN NORMA ALASAN PERCERAIAN PERSELISIHAN DAN PERTENGGARAN TERUS MENERUS DALAM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023*. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KH ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN.
- Syahrul Ramadhan. (2025). *TINJAUAN YURIDIS SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG LARANGAN PERMOHONAN PAILIT TERHADAP PENGEMBANG APARTEMEN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG*

---

NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU. Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

Jimly Asshiddiqie. (2020). *Konstitusi dan Ketertiban Hukum*. Sinar Grafika

Peter Mahmud Marzuki. (2010). *Penelitian Hukum* (Media Group (ed.))

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2000). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (U. Press (ed.))

Fitri Novia Heriani. (2024). *Sebut Pengembang Tak Bisa Dipailit/PKPU, SEMA 3/2023 Dinilai Tak Sejalan UU Kepailitan*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/berita/a/sebut-pengembang-tak-bisa-dipailit-pkpu--sema-3-2023-dinilai-tak-sejalan-uu-kepailitan-lt65eee651b9ad2/>

HukumID. (2024). *SEMA No. 3 Tahun 2023, Mahkamah Agung Cawe-cawe di Sektor Properti? Hukum ID Informatif, Kreatif & Edukatif*. <https://hukumid.co.id/sema-no-3-tahun-2023-mahkamah-agung-cawe-cawe-di-sektor-properti/>

Nasywa Ananda Herliana. (2025). *Implikasi Sema No. 3 Tahun 2023 Terhadap Status Kepailitan Pengembang Apartemen*. SMARTLAWYER. <https://smartlawyer.id/implikasi-sema-no-3-tahun-2023-terhadap-status-kepailitan-pengembang-apartemen/>

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (1945).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (2004).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (1999).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (2019).

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (2023).