

ABSTRAK

Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan memicu polemik yuridis karena menghadirkan ketentuan yang berbeda dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, khususnya mengenai permohonan pailit dan PKPU yang melibatkan developer rumah susun. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkaji perbedaan kedudukan hukum dan pengaturan developer rumah susun dalam UUK-PKPU dan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 serta penerapannya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan doktrinal yang mengkaji norma hukum positif melalui studi kepustakaan dan analisis putusan. Hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan interpretasi mengenai kedudukan hukum developer rumah susun sebagai debitur sebelum dan sesudah berlakunya SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Sebelum adanya SEMA tersebut, developer rumah susun diklasifikasikan sebagai debitur yang dapat dimohonkan pailit maupun PKPU tanpa pembatasan normatif selama memenuhi syarat permohonan pailit dan PKPU. Namun, pasca-terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023, terjadi pembatasan terhadap developer rumah susun untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara kepailitan dan PKPU yang dikaitkan dengan karakteristik kompleksitas proyek rumah susun. Lebih lanjut, penelitian ini menemukan adanya pertentangan konstruksi hukum antara Putusan Kasasi dan Putusan Peninjauan Kembali dalam perkara yang melibatkan PT. Adara Properti Indonesia. Majelis Hakim pada tingkat kasasi cenderung menerapkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 secara absolut, sementara pada tingkat Peninjauan Kembali, hakim lebih mengedepankan integrasi antara hierarki norma serta fakta yuridis sebagai landasan utama. Perbedaan ini menunjukkan perlunya sinkronisasi regulasi dan kecermatan hakim dalam memutus perkara guna mewujudkan kepastian hukum.

Kata Kunci: *Kepailitan, Developer, Rumah Susun, Kepastian Hukum.*