

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Istilah kepailitan merupakan kata benda yang berakar dari pailit, sementara itu kata pailit berasal dari kata “*failit*” dalam Bahasa Belanda. Dari Istilah “*failit*” muncul istilah “*faillissement*” yang diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia menjadi kepailitan,¹ pengertian pailit dan kepailitan diwakili dengan kata-kata *bankrupt* dan *bankruptcy* yang mengandung arti pemogokan pembayaran atau kemacetan pembayaran. Dalam *Black’s Law Dictionary*, kata pailit atau *bankrupt* diartikan: “*The state or condition of a person (individual, partnership, corporation, municipality) who is unable to pay its debts as they are, or become, due. The term includes a person against whom an involuntary petition has been filed, or who has filed a voluntary petition, or who has been adjudged a bankrupt*”.² Kepailitan diartikan sebagai ketidakmampuan membayar seseorang atas utang-utangnya yang sudah jatuh tempo untuk ditagih oleh kreditor-kreditornya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dimaksud dengan kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan harta pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Berdasarkan pengertian tersebut, maka pada hakikatnya kepailitan adalah sita umum atas semua harta kekayaan debitor. Hal ini untuk membedakan dengan istilah sita khusus seperti *revindikator beslag*, *konservator beslag*, dan *eksekutor beslag*, yang dilakukan terhadap benda-benda tertentu. Sebagai suatu sita umum, maka kepailitan itu meliputi

¹ Sutan Remy Sjahdeini, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, Jakarta: Prenadamedia Group, Cetakan ke-2, hlm. 2.

² Henry Campbell Black, 1991, *Black’s Law Dictionary*, USA: West Publishing Co., hlm. 100.

seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.³

Prinsip kepailitan dalam hukum Indonesia tercermin dalam Pasal 1131 dan 1132 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) yang mengatur bahwa semua harta milik debitor, baik bergerak maupun tidak bergerak, akan menjadi agunan bagi seluruh kreditor. Pasal 1131 BW menetapkan prinsip "*paritas creditorium*", yang menyatakan bahwa semua harta debitor merupakan jaminan untuk seluruh utangnya. Sementara itu, Pasal 1132 BW menganut prinsip "*pari passu prorata parte*", yang menyebutkan bahwa hasil penjualan harta debitor dibagi secara proporsional di antara para kreditor, berdasarkan besarnya piutang mereka, kecuali ada alasan sah untuk memberikan prioritas kepada beberapa piutang tertentu.⁴

Pasal 1131 BW menjelaskan bahwa setiap tindakan yang diambil oleh seseorang terkait dengan harta kekayaannya akan mempengaruhi jumlah harta tersebut, baik menambah maupun mengurangnya. Dengan demikian, harta kekayaan seseorang bersifat dinamis dan berubah seiring waktu. Setiap perjanjian atau perikatan dapat mengakibatkan perubahan pada jumlah harta kekayaan. Ketika seseorang memiliki kewajiban lebih dari satu pihak, prinsip "*pari passu prorata parte*" berlaku, yang berarti: 1) "*Pari passu*", yaitu pemenuhan kewajiban dilakukan secara bersamaan tanpa prioritas; dan 2) "*Pro rata*", yaitu pembagian dilakukan secara proporsional berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan total piutang terhadap seluruh harta debitor.⁵

Kepailitan merupakan suatu proses dimana seorang debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini pengadilan niaga, dikarenakan debitor tersebut tidak dapat membayar utangnya. Harta debitor dapat dibagikan

³ Syafrudin Makmur, 2016, *Kepastian Hukum Kepailitan Bagi Kreditur dan Debitur Pada Pengadilan Niaga Indonesia*, Jurnal Ilmu Syariah, Volume 4 Nomor 2, hlm. 344.

⁴ Hari Sutra Disemadi, Danial Gomes, 2021, *Perlindungan Hukum Kreditur Konkuren dalam Perspektif Hukum Kepailitan di Indonesia*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Volume 9 Nomor 1, hlm. 124.

⁵ *Ibid.*

kepada para kreditor sesuai dengan peraturan pemerintah. Dari sudut Sejarah hukum, undang–undang kepailitan pada mulanya bertujuan untuk melindungi para kreditor dengan memberikan jalan yang jelas dan pasti untuk menyelesaikan utang yang tidak dapat terbayar.⁶

Kepailitan pada dasarnya adalah upaya hukum bagi kreditor untuk memperoleh pembayaran utang dari semua kekayaan debitor pailit, yang pengurusan dan pemberesan harta pailitnya dilakukan oleh kurator dengan diawasi oleh hakim pengawas, sepanjang memenuhi syarat adanya dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.⁷

Sebagaimana diketahui bahwa proses kepailitan adalah suatu proses pelaksanaan ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW yang menyatakan bahwa:

Pasal 1131 BW:

“Seluruh harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, menjadi jaminan atas perikatan perorangannya. Hal ini berlaku untuk semua harta kekayaan debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada.”

Pasal 1132 BW:

1. Harta kekayaan debitor menjadi jaminan bersama para kreditor
2. Hasil penjualan harta kekayaan debitor harus dibagi secara proporsional sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor
3. Terdapat pengecualian jika ada alasan yang sah untuk didahulukan

⁶ Rai Mantili, Putu Eka Trisna Dewi, 2021, *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Terkait Penyelesaian Utang Piutang dalam Kepailitan*, Jurnal Aktual Justice, Volume 6 Nomor 1, hlm. 2.

⁷ Khardin, Anwar Borahima, Winner Sitorus, 2023, *Perlindungan Kreditor Atas Kewenangan Mutlak Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Permohonan Pernyataan Pailit Perusahaan Perbankan*, Unes Law Review, Volume 5 Nomor 4, hlm. 4499.

Kedua Pasal tersebut bertujuan untuk membagi harta kekayaan debitor secara adil, dimaksudkan agar kreditor memperoleh pelaksanaan secara mendahului (*pari passa*) dari yang lain, maupun kreditor memperoleh pelunasan lebih besar terhadap lainnya (*protata*).⁸

Disahkannya Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang memperbaharui UU Kepailitan lama (UU No. 4 Tahun 1998), maka serta-merta dunia hukum diramaikan oleh diskusi dan kasus-kasus kepailitan di pengadilan dan membuat banyak debitor yang mulai was-was untuk dipailitkan. Tetapi tentunya hukum kepailitan yang berlaku sekarang haruslah memenuhi syarat-syarat hukum yang efektif, adil, efisien, cepat, pasti, modern, dan terekam dengan baik.⁹

Pailitnya perusahaan tentunya tidak terlepas dari ketentuan yang mengatur prasyarat dan tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan sebagai berikut:

- 1) 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.
- 2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat juga diajukan oleh Kejaksaan untuk kepentingan umum.

Prasyarat tersebut menjadi ketentuan dalam hal menelaah pertimbangan apakah perusahaan dapat dinyatakan pailit. Konteks Perundang-Undangan di Indonesia menjadi hal yang sakral dan secara esensial harus dipatuhi mengingat negara Indonesia adalah negara hukum.

⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2003, *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 5.

⁹ Munif Rochmawanto, 2015, *Upaya Hukum Dalam Perkara Kepailitan*, Jurnal Independent, Volume 3 Nomor 2, hlm. 26-27.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menegaskan adanya peralihan kewenangan pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan dari Bank Indonesia dan Bapepam-LK kepada OJK. Dalam konteks kepailitan, UU ini memperkuat posisi OJK sebagai otoritas yang memiliki kewenangan pengawasan terhadap lembaga jasa keuangan, termasuk perbankan, perusahaan asuransi, dana pensiun, perusahaan pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya. Meskipun ketentuan mengenai pihak yang memiliki legal standing untuk mengajukan permohonan pailit tetap merujuk pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, UU Nomor 21 tahun 2011 secara sistemik menggeser peran pengawasan dan pembinaan kepada OJK, sehingga dalam praktiknya pengajuan kepailitan terhadap lembaga jasa keuangan tertentu tidak dapat dilakukan sembarang pihak tanpa melibatkan atau melalui mekanisme yang ditentukan oleh OJK sebagai otoritas pengawas.

Perubahan yang lebih tegas muncul dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU PPSK). UU ini melakukan harmonisasi dan perubahan terhadap berbagai undang-undang di sektor keuangan, termasuk memperjelas kewenangan OJK dalam penanganan permasalahan lembaga jasa keuangan yang mengalami kesulitan keuangan. Dalam kaitannya dengan legal standing pengajuan kepailitan, UU PPSK memperkuat prinsip bahwa terhadap lembaga jasa keuangan tertentu, kewenangan untuk mengajukan permohonan pailit berada pada otoritas yang berwenang (seperti OJK), bukan pada kreditor secara langsung sebagaimana mekanisme umum dalam UU Kepailitan. Hal ini merupakan bentuk pengambilalihan atau sentralisasi kewenangan demi menjaga stabilitas sistem keuangan dan melindungi kepentingan masyarakat luas, khususnya nasabah dan pemegang polis.

Sejalan dengan perubahan tersebut terdapat pergeseran paradigma dari rezim kepailitan umum menuju rezim khusus (*lex specialis*) bagi sektor jasa keuangan. Jika dalam rezim umum setiap kreditor yang memenuhi syarat dapat mengajukan permohonan pailit, maka dalam sektor jasa keuangan kewenangan tersebut dibatasi dan dialihkan kepada otoritas pengawas sebagai bentuk intervensi negara. Pengambilalihan kewenangan ini mencerminkan upaya legislator untuk menyeimbangkan kepastian hukum bagi kreditor dengan kebutuhan menjaga stabilitas sistem keuangan nasional, sehingga legal standing dalam pengajuan kepailitan tidak lagi semata-mata didasarkan pada hubungan perdata antara debitor dan kreditor, tetapi juga mempertimbangkan dimensi kepentingan publik dan stabilitas sistemik.

Salah satu aspek terjadinya pailit ialah pembuktian secara sederhana yang diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU mengemukakan terkait:

“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”

Pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan adalah metode untuk membuktikan adanya utang yang jatuh tempo dan belum dibayar tanpa melalui proses pengadilan yang panjang dan rumit. Pembuktian sederhana juga disebut pembuktian secara sumir.

Pembuktian sederhana ini dapat diterapkan pada perusahaan apa pun, termasuk perusahaan pengembang apartemen. Misalnya, dalam konteks perusahaan pengembang apartemen, pembuktian ini menunjukkan bagaimana prinsip-prinsip dasar dalam bisnis seperti pengelolaan sumber daya, perencanaan yang matang, dan pemahaman terhadap pasar dapat menjadi faktor penentu kesuksesan.

Apabila kita telaah secara rinci, developer atau pengembang apartemen berpotensi dipailitkan, ketika developer apartemen yang tidak mampu membayar kewajiban finansial mereka, baik kepada kreditor (misalnya bank, pemasok material, kontraktor, dll) maupun kepada pembeli unit apartemen yang belum menerima serah terima properti, dapat berisiko untuk dipailitkan. Ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban utang adalah dasar utama untuk permohonan kepailitan. Faktor penyebab developer terancam kepailitan ialah:

1. Kesulitan likuiditas, developer dapat terancam pailit jika mereka menghadapi kesulitan likuiditas yang serius, seperti penurunan penjualan apartemen, ketidakmampuan mendapatkan pembiayaan baru, atau gagal dalam pelunasan utang.
2. Keterlambatan proyek, jika proyek apartemen mengalami keterlambatan yang signifikan atau bahkan terbengkalai, baik karena masalah internal atau kesulitan pendanaan, hal ini dapat menyebabkan kerugian yang besar dan meningkatkan risiko developer dipailitkan oleh kreditor yang dirugikan.
3. Gagal memenuhi janji pembeli, jika developer gagal memenuhi kewajiban mereka kepada pembeli unit apartemen, misalnya dengan tidak menyerahkan unit pada waktu yang dijanjikan atau melanggar ketentuan dalam perjanjian jual beli, ini dapat memicu gugatan dan kemungkinan permohonan kepailitan.

Berdasar pada ketentuan di atas terkait pola pailitnya perusahaan pengembang/developert apartemen sebelumnya sudah sering terjadi, akan tetapi ketentuan pembuktian sederhana perusahaan pengembang/developert apartemen ini telah diubah oleh Mahkamah Agung (MA) melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas

Bagi Pengadilan. Salah satu poin menarik dari SEMA 3/2023 tersebut adalah menyoal kamar perdata khusus ayat 2 (dua) menjabarkan terkait:

“Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.”

Subtansi di atas menerjabarkan bahwa pengembang atau developer apartemen/rumah susun yang sebelumnya dapat dipailitkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana, akan tetapi saat ini dengan adanya SEMA pengembang atau developer apartemen/rumah susun tak dapat dimohonkan pailit dan PKPU.

Syarat permohonan pailit/PKPU yang diatur dalam UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU terdapat tiga, yakni minimal memiliki utang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih, terdapat dua kreditor atau lebih, dan dapat dibuktikan secara sederhana. Pembuktian sederhana dilakukan karena adanya peristiwa atau keadaan yang menunjukkan bahwa debitor telah berhenti membayar utang-utangnya. Jika permohonan pernyataan pailit diajukan oleh seorang kreditor, maka kreditor tersebut memiliki hak untuk menagih utang yang belum dibayar.

Dalam praktiknya, pengembang apartemen dan/atau rumah susun sering dianggap tidak memenuhi kriteria pembuktian secara sederhana karena karakter hubungan hukumnya yang kompleks dan melibatkan banyak pihak. Masalah utama yang perlu ditekankan dalam isu ini berkaitan dengan tidak adanya bentuk pertanggungjawaban terhadap kreditor apabila debitor yang merupakan perusahaan pengembang apartemen melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat dikenal juga dengan ingkar janji atau tidak menjalankan ketentuan perjanjian.¹⁰

¹⁰ Fauziah, Rina Antasari, 2018, *Hukum Bisnis*, Malang: Setara Press, Hlm. 5

Hal ini terjadi karena perusahaan pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk pembuktian secara sederhana, yang seharusnya menjadi dasar dalam menyelesaikan persoalan tersebut. Lebih jauh lagi, pengembang apartemen atau rumah susun tersebut tidak memenuhi kriteria untuk dipailitkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2023. SEMA ini memberikan pedoman terkait proses pailit dan batasan-batasan yang berlaku, termasuk mengenai kriteria debitor yang berhak untuk diajukan pailit. Akibatnya, kreditor yang seharusnya dilindungi dan memperoleh ganti rugi akibat wanprestasi tidak memiliki jalan yang jelas untuk menuntut haknya melalui proses hukum yang berlaku. Dengan kata lain, keberadaan ketidakjelasan dalam regulasi ini memperburuk posisi kreditor, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian yang lebih besar dalam hubungan bisnis.

Isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini adalah tanggung jawab pengembang apartemen terhadap kreditor dikaitkan dengan SEMA No. 3 Tahun 2023.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Apakah pembuktian secara sederhana pengembang apartemen dan rumah susun tidak memenuhi unsur sehingga tidak dapat dipailitkan?
2. Apakah pengembang apartemen dan rumah susun bertanggung jawab terhadap kreditor meskipun berdasarkan ketentuan SEMA No. 3 Tahun 2023 tidak dapat dipailitkan?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan pokok masalah yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengevaluasi apakah pengembang apartemen dan rumah susun tidak memenuhi unsur pembuktian secara sederhana sehingga tidak dapat dipailitkan.
2. Untuk menganalisis dan mengevaluasi tanggung jawab pengembang apartemen kepada kreditor dalam perspektif SEMA no. 3 tahun 2023.

D. Kegunaan Penelitian

Selain mempunyai tujuan, penulisan ini juga mempunyai manfaat. Ada beberapa manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata, hukum acara perdata, serta hukum kepailitan di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Sebagai representasi dalam legalitas peralihan hak terhadap objek jaminan kekayaan intelektual

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan tanggung jawab pengembang apartemen selaku debitor dalam terjadinya pailit ditinjau dari SEMA no 3 tahun 2023.
- b) Diharapkan sebagai tambahan pengetahuan dan bahan referensi bagi penelitian mengenai hukum kepailitan dan hukum acara perdata.

E. Orisinalitas Penelitian

Nama Penulis	Fakhriy	
Judul Tulisan	Analisis Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Perusahaan Developer Perumahan Yang Pailit	
Kategori	Tesis	
Tahun	2023	
Perguruan Tinggi	Universitas Gadjah Mada	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Mengkaji terkait kewajiban pembayaran angsuran oleh nasabah KPR kepada bank pemberi KPR saat developer perumahan dinyatakan pailit dan kepastian serta perlindungan hukum terhadap kepemilikan rumah dari subjek hukum yang membeli rumah dengan sistem KPR yang kemudian masih membayar angsuran padahal perusahaan developer telah dijatuhkan pailit	Bentuk pertanggungjawaban terhadap kreditor apabila debitor yang merupakan perusahaan pengembang apartemen melakukan wanprestasi. Hal ini terjadi karena perusahaan pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk pembuktian secara sederhana, yang seharusnya menjadi dasar dalam menyelesaikan persoalan tersebut. Lebih jauh lagi, pengembang apartemen atau rumah susun tersebut tidak memenuhi kriteria untuk dipailitkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023.
Teori pendukung	Teori Kepastian hukum dan	Teori Kepastian hukum dan Teori pertanggungjawaban

	Teori perlindungan hukum	
Metode penelitian	berupa participant observation (pengamatan terlibat), indepth interview (wawancara mendalam)	Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Perundang-undangan.
Pendekatan (normatif)	Empiris	Normatif
Populasi & Sampel (opsional)	-	-
Hasil & Pembahasan	Tesis ini menguraikan tentang, tentang (1) Angsuran nasabah KPR yang telah membeli rumah tetap wajib dibayar meskipun developer perumahan dinyatakan pailit, karena hubungan hukum yang ada antara nasabah KPR dengan Developer Pailit bersifat hubungan jual beli, sementara hubungan nasabah dengan bank pemberi KPR adalah hubungan pinjam meminjam. (2) Nasabah KPR yang telah membeli rumah dan kemudian developer perumahan dinyatakan pailit, dapat memperoleh perlindungan hukum dengan mengajukan gugatan lain-lain sesuai dengan Pasal 3 UU 37/2004 kepada Pengadilan Niaga di tempat domisili debitor pailit. Nasabah dapat memohon agar tanah dan bangunan yang telah dibeli dikeluarkan	

	dari daftar harta pailit. Perlindungan hukum lainnya dapat dilakukan dengan tindakan kurator yang melakukan pemberesan harta pailit, dengan menggunakan ketentuan Pasal 185 ayat (3) UU 37/2004 terkait dengan tanah dan bangunan yang telah dibeli nasabah KPR.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		Tesis ini membahas secara khusus mengenai kepastian hukum penerapan SEMA No. 3 tahun 2023 terkait kedudukan pengembang apartemen dalam permohonan pailit ditinjau dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dan tanggungjawab pengembang apartemen kepada kreditor apabila tidak melakukan pembayaran utang.

Nama Penulis	Arivan Halim	
Judul Tulisan	Tanggung Gugat Pengembang (Developer) Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Sistem Pre Project Selling	
Kategori	Tesis	
Tahun	2018	
Perguruan Tinggi	Universitas Airlangga	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian

Isu dan Permasalahan	Tesis ini mengkaji terkait Keabsahan Mekanisme Pre Project Selling dalam Penjualan Perumahan oleh Pengembang (Developer) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Tanggung Gugat Pengembang (Developer) yang Dinyatakan Pailit Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Bentuk pertanggungjawaban terhadap kreditor apabila debitor yang merupakan perusahaan pengembang apartemen melakukan wanprestasi. Hal ini terjadi karena perusahaan pengembang apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk pembuktian secara sederhana, yang seharusnya menjadi dasar dalam menyelesaikan persoalan tersebut. Lebih jauh lagi, pengembang apartemen atau rumah susun tersebut tidak memenuhi kriteria untuk dipailitkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023.
Teori pendukung	Teori Perjanjian dan Teori Petanggungjawaban	Teori Kepastian hukum dan Teori pertanggungjawaban
Metode penelitian	Pendekatan perundangan dan kajian pustaka	Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Perundang-undangan.
Pendekatan (normatif)	Normatif	Normatif
Populasi & Sampel (opsional)	-	-
Hasil &	Tesis ini menguraikan tentang, Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sah jika memenuhi unsur-unsur yang	

Pembahasan	tercantum dalam Pasal 1320 Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dan tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Meskipun Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak mengatur secara spesifik mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli, namun Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah mengatur pedoman-pedoman yang dapat dijadikan acuan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah. Unsur esensial dalam hal ini adalah tanggung gugat pengembang perumahan yang dinyatakan pailit, yaitu kewajiban untuk memberikan ganti rugi. Pemberian ganti rugi merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan negara untuk melindungi hak-hak konsumen properti. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan	
------------	--	--

	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman memberikan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Bentuk perlindungan hukum preventif tercantum dalam Pasal 150 jo. Pasal 155 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, sedangkan perlindungan hukum represif tercantum dalam Pasal 36 dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		Tesis ini membahas secara khusus mengenai kepastian hukum penerapan SEMA No. 3 tahun 2023 terkait kedudukan pengembang apartemen dalam permohonan pailit ditinjau dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dan tanggungjawab pengembang apartemen kepada kreditor apabila tidak melakukan pembayaran utang.

F. Landasan Teori

Teori yang digunakan sebagai landasan pembahasan dalam penelitian yang terkait dengan Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Terhadap Terjadinya Kepailitan Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 adalah teori kepastian hukum dan teori pertanggungjawaban hukum.

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Menurut Fence M. Wantu, hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.¹¹

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum ditegakkan secara konsisten, sehingga setiap pihak yang berhak dapat memperoleh haknya, dan setiap putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum juga mencerminkan adanya perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, sehingga seseorang dapat memperoleh apa yang seharusnya menjadi haknya dalam kondisi tertentu. Secara gramatikal, istilah “kepastian” berasal dari kata “pasti” yang berarti tetap, tentu, dan tidak diragukan.¹²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari yuridis dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai suatu yang otonom, yang mandiri,

¹¹ Fence M. Wantu, 2007, *Penegakan Hukum Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Volume 19 Nomor 3, hlm. 388.

¹² Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif, 2021, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Jurnal Hukum Tata Negara, Volume 4 Nomor 2, hlm. 61.

karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan.¹³

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.¹⁴ Menurut Maria S.W Sumardjono bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.¹⁵

Teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma, norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan, norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*, undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat, adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶

Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma

¹³ Rommy Haryono Djojarahrdjo, 2019, *Mewujudkan Aspek Keadilan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan Volume 5 Nomor 1, hlm. 94.

¹⁴ Raimond Flora Lamandasa, 2011, *Penegakan Hukum*, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, Tesis *Berjudul Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 2.

¹⁵ R. Tony Prayoga, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materil dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legalisasi Indonesia Volume 13 Nomor 2, hlm. 194.

¹⁶ Rommy Haryono Djojarahrdjo, *Op.Cit*, hlm. 93.

yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁷

2. Teori Pertanggungjawaban

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.¹⁸

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai salah satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”.¹⁹

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu:²⁰

- a. Pertanggungjawaban oleh individu yaitu setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuatnya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban secara kolektif yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuat oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban yang didasarkan atas kesalahan yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas

¹⁷ R. Tony Prayoga, *Op.Cit*, 194.

¹⁸ Hans Kelsen dan Somardi, 2007, *Teori Umum Hukum dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: Bee Media Indonesia, hlm. 81.

¹⁹ *Ibid.* hlm 83.

²⁰ Raisul Mutaqien, 2006, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nuansa Media, hlm.140.

tindakan yang dilakukannya dengan sengaja dan dengan perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.

- d. Pertanggungjawaban secara mutlak yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya baik yang disengaja ataupun yang tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²¹

Dalam teori ini lebih menitik beratkan pada arti dari pada sebuah tanggung jawab yang mana tanggung jawab tersebut terlahir dari ketetapan peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini dapat diartikan sebagai *liability*.²²

Suatu konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum seseorang yang secara hukum bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu, maka seseorang memikul tanggung jawab hukum, artinya seseorang tersebut bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.²³

Negara dan pemerintahan yang didalamnya terdapat susunan struktural jabatan yang tidak bisa terlepas dari tanggung jawab dan dari tanggung jawab tersebut melekat pula yang namanya kewenangan, dalam pandangan hukum publik kewenangan tersebutlah yang menimbulkan adanya tanggung jawab.²⁴ Busyra Azheri pun mengatakan bahwa

²¹ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.337.

²² Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.54.

²³ Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: Raja Grafindo Persada, hlm. 95.

²⁴ Achmad Akbar Santosa Mulyadi, Sabir Alwy. Nurfaidah Said. 2022, *Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Suatu Kredit Perbankan Akibat Penyebaran Covid-19 Dikategorikan Sebagai Keadaan Memaksa*, Doktrina: Journal of Law, Volume 5 Nomor 1, hlm. 23.

geenbeveegdheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-ulyat" (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁵

Teori yang melandasi pertanggungjawaban pejabat menurut Kradenburg dan Vegtig, ada 2 teori yaitu:

1. *Fautes de personalles theory*, teori ini membebankan kepada pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga karena dengan tindakan yang diambil oleh pejabat sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Dan dalam *Fautes de personalles theory*, beban tanggung jawab hanya ditujukan kepada oknum pribadi.
2. *Fautes de services Theory*, teori ini membebankan kepada instansi pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga, dan juga teori ini membebankan kepada pejabat yang dalam pengaplikasiannya kerugian yang dialami pihak ketiga disesuaikan apakah kesalahan dari kerugian tersebut kesalahan berat ataupun kerugian atas kesalahan ringan. Berat ataupun ringan dari pada kesalahan yang menimbulkan kerugian berimplikasi terhadap tanggung jawab yang harus dibebankan, Pembagian teori tanggung jawab berdasarkan tindakan melanggar hukum terbagi ke dalam beberapa teori, yaitu:²⁶
 1. *International tort liability* adalah tanggung jawab karena pelanggaran yang disengaja.
 2. *Negligence tort liability* adalah tanggung jawab karena pelanggaran yang dilakukan disebabkan oleh kelalaian. Berdasarkan terhadap konsep kesalahan yang berkaitan adanya moral dan hukum yang sudah tercampur yang satu dengan yang lainnya.

²⁵ Busyra Azheri, *Op.Cit.* hlm.54

²⁶ Ridwan HR, *Op.Cit.* hlm.365.

3. *Stirck liability* adalah tanggung jawab karena pelanggaran yang mengabaikan kesalahan berdasarkan tindakan kesalahan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak.²⁷

Jika terjadi suatu kasus maka pelaku harus dikenakan sanksi atas tindakan yang dilakukan dan karena perbuatannya tersebut maka pelaku harus bertanggung jawab.²⁸

G. Kerangka Pikir

Penelitian berjudul Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Terhadap Terjadinya Kepailitan Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023, dalam kajiannya mengacu pada dua variabel bebas yakni:

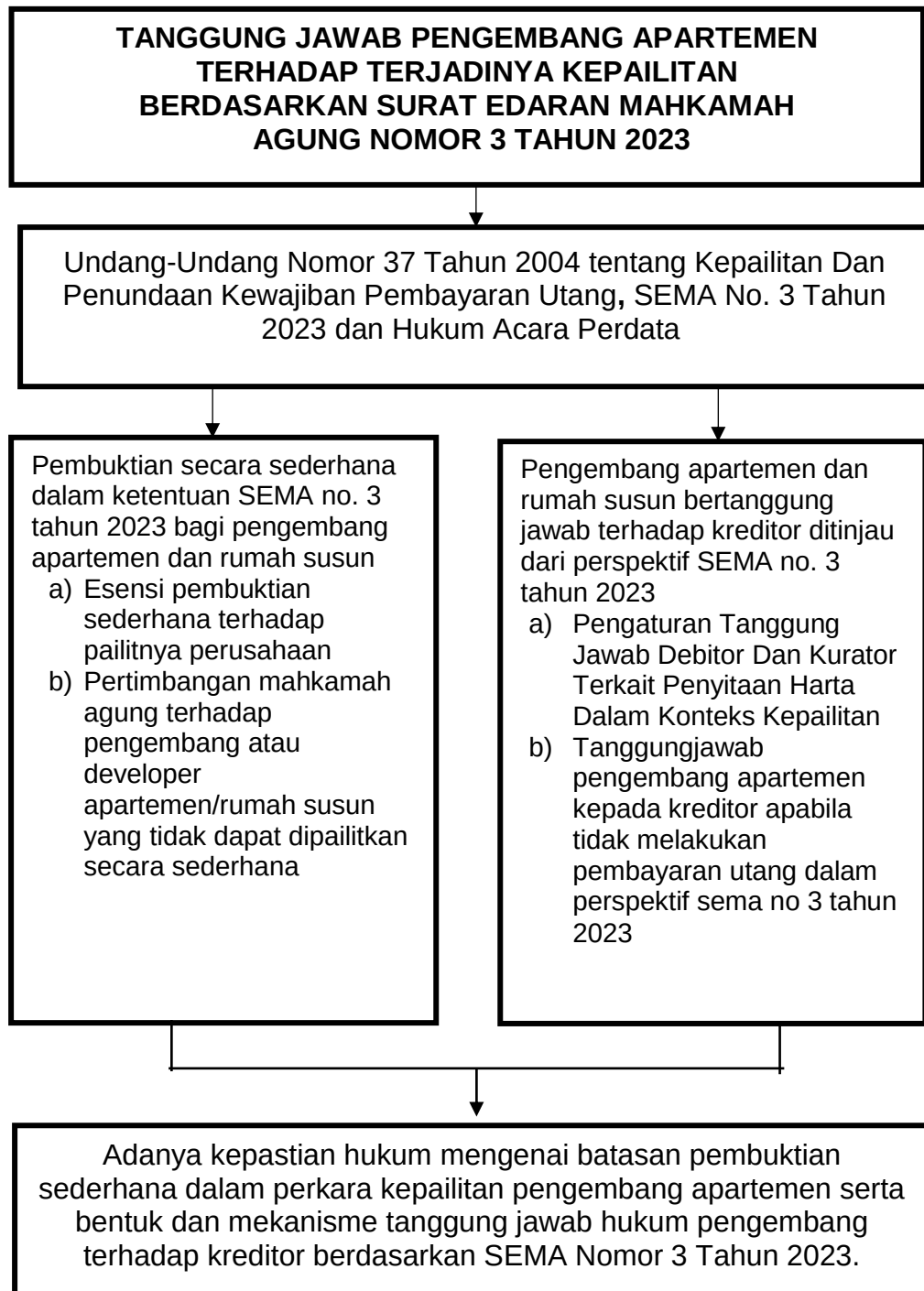
1. Pembuktian secara sederhana dalam ketentuan SEMA no. 3 tahun 2023 bagi pengembang apartemen dan rumah susun
 - a) Esensi pembuktian sederhana terhadap pailitnya perusahaan
 - b) Pertimbangan mahkamah agung terhadap pengembang atau developer apartemen/rumah susun yang tidak dapat dipailitkan secara sederhana
2. Pengembang apartemen dan rumah susun bertanggung jawab terhadap kreditor ditinjau dari perspektif SEMA no. 3 tahun 2023
 - a) Pengaturan Tanggung Jawab Debitor dan Kurator Terkait Penyitaan Harta Dalam Konteks Kepailitan
 - b) Tanggungjawab pengembang apartemen kepada kreditor apabila tidak melakukan pembayaran utang dalam perspektif SEMA No. 3 tahun 2023

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.336.

²⁸ Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT*, Jurnal Petita, Volume 1 Nomor 1, hlm. 128.

Adapun *output* dalam penelitian ini ialah, adanya kepastian hukum mengenai batasan pembuktian sederhana dalam perkara kepailitan pengembang apartemen serta bentuk dan mekanisme tanggung jawab hukum pengembang terhadap kreditor berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

Bagan Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

- a. Tanggung Jawab Pengembang Apartemen adalah kewajiban hukum pengembang untuk menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan satuan rumah susun kepada pembeli, serta melaksanakan janji-janji lain sebagaimana tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).
- b. Kepailitan adalah keadaan hukum ketika seorang debitor dinyatakan tidak mampu membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo sehingga harta kekayaannya dikelola dan dibagikan kepada para kreditor oleh pengadilan.
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 adalah kebijakan internal Mahkamah Agung sebagai pedoman teknis peradilan dalam menangani permohonan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU), khususnya yang berkaitan dengan pengembang properti seperti apartemen.
- d. Debitor adalah pihak yang melakukan peminjaman dan diwajibkan dalam pembayaran utang.
- e. Kreditor adalah pihak yang memiliki status hukum yang memberinya hak untuk menuntut pembayaran utang dari debitor, termasuk hak untuk menempuh langkah-langkah hukum jika debitor tidak memenuhi kewajibannya.
- f. Kepastian Hukum adalah kejelasan mengenai posisi dan tanggung jawab pengembang apartemen dalam proses pailit, serta penerapan aturan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.
- g. Kepastian hak dan kewajiban pengembang adalah keterangan jelas mengenai hak dan kewajiban pengembang apartemen dalam konteks pailit, termasuk cara hak-hak pengembang diakui dan kewajiban mereka dalam membayar utang atau memenuhi kewajiban hukum lainnya.

- h. Perlindungan hukum bagi kreditor adalah perlindungan hukum mencakup hak dan perlindungan yang diberikan kepada kreditor dalam situasi di mana pengembang gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Indikator ini mencakup hak kreditor untuk mengajukan klaim, mendapatkan ganti rugi, atau memanfaatkan jaminan yang diberikan oleh pengembang.
- i. Pertimbangan hukum adalah alasan-alasan yuridis yang digunakan oleh hakim atau aparat penegak hukum lainnya dalam memutuskan suatu perkara, dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan, doktrin, yurisprudensi, serta asas-asas hukum.

BAB II

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan pedoman atau standar prosedur yang memuat rangkaian tahapan, proses, atau cara sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tepat, taat asas, dan efisien serta berdasarkan urutan langkah-langkah teratur dan sistematis.²⁹

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). Lebih lanjut mengenai penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.

B. Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian ini adalah menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah metode penelitian hukum yang menelaah dan membangun pemahaman terhadap suatu permasalahan berdasarkan konsep, doktrin, dan asas hukum yang berkembang dalam literatur dan pemikiran para ahli. Sedangkan pendekatan undang-undang (*statute approach*) adalah metode penelitian

²⁹ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana, hlm. 50.

hukum yang dilakukan dengan menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan untuk memahami norma hukum yang mengatur suatu permasalahan.

C. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 2 (dua) yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dilaksanakan peraturan perundang-undangan (pendekatan perundang-undangan/*statute approach*) yang menjadi dasar pengaturan isu hukum yang dikemukakan, di antaranya :

- a. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- c. SEMA No. 3 Tahun 2023
- d. Hukum Acara Perdata
- e. *Burgerlijk Wetboek*.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi: publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi meliputi buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dalam penulisan ini, bahan hukum sekunder meliputi buku yang membahas mengenai hukum kepailitan dan hukum acara perdata.

D. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode studi literatur yang dilakukan untuk mendapatkan bahan hukum primer maupun sekunder dan wawancara dengan

narasumber. Pengumpulan bahan hukum ini terlebih dahulu dengan mengklasifikasikan bahan hukum tersebut pada pokok permasalahan yang dibahas. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut kemudian akan diolah dan dikaji secara mendalam sehingga diperoleh gambaran yang utuh mengenai persoalan hukum yang diteliti.

E. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum baik primer maupun sekunder akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya digunakan dalam menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum yang diperoleh diolah dan dianalisis secara kualitatif untuk selanjutnya disajikan secara deskriptif dengan memadukan teori yang digunakan.

Rangkaian tahapan pengolahan dimulai dengan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber bahan hukum yang relevan (primer dan sekunder). Langkah berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada. Proses sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap asas-asas hukum, teori-teori, konsep-konsep, doktrin, serta bahan rujukan lainnya.