

ABSTRAK

Pada tahun 2023, Mahkamah Agung mengeluarkan produk hukum berupa SEMA 3/2023 yang salah satu ketentuannya memuat bahwa permohonan pailit maupun PKPU terhadap pengembang apartemen tidak dapat dibuktikan secara sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UU KPKPU. Ketentuan tersebut tentu bertentangan dengan prinsip dari pembuktian sederhana itu sendiri yakni debitor yang dapat dibuktikan telah memiliki minimal 2 (dua) atau lebih kreditor serta setidaknya memiliki 1 (satu) utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih seharusnya Majelis Hakim menyatakan debitor tersebut dalam status pailit atau PKPU. Namun, dengan adanya pengaturan sebagaimana dalam ketentuan SEMA 3/2023 membatasi debitor tertentu yakni pengembang apartemen untuk tidak dapat dinyatakan pailit maupun PKPU, meskipun telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam UU KPKPU. Hal tersebut tentu bertentangan dengan ketentuan hukum lainnya yakni UU KPKPU serta membatasi prinsip kebebasan hakim dalam memutus perkara. Selain itu, juga merugikan pihak-pihak yang ingin menuntut haknya yakni para kreditor, konsumen, maupun pengembang apartemen itu sendiri apabila mengalami masalah finansial dan bermaksud untuk melakukan restrukturisasi atas utang-utangnya kepada para kreditor.

Metode penelitian yang digunakan adalah secara yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis berfokus pada produk hukum SEMA 3/2023, data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis keberlakuan SEMA 3/2023 berkaitan dengan permohonan pailit atau PKPU terhadap pengembang apartemen serta menganalisis syarat pembuktian sederhana dalam pailit maupun PKPU di Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat kontradiksi antara ketentuan dalam SEMA 3/2023 dengan ketentuan dalam UU KPKPU berkaitan dengan prinsip pembuktian sederhana. Keberlakuan SEMA 3/2023 ini tidak memiliki sifat mengikat dalam permohonan pailit atau PKPU terhadap pengembang apartemen dan/atau rumah susun karena bukan merupakan suatu peraturan perundang-undangan, melainkan sekadar peraturan kebijakan yang hanya menjadi pedoman bagi Majelis Hakim yang tidak dapat membatasi Majelis Hakim dalam memutus perkara. Selain itu, ketentuan dalam SEMA 3/2023 tersebut terkesan memberikan keistimewaan terhadap pengembang apartemen seolah-olah menjadi kebal terhadap kepailitan maupun PKPU di Indonesia, padahal UU KPKPU tidak mengecualikan debitor tertentu untuk tidak dapat dipailitkan maupun dinyatakan PKPU.

Kata Kunci: Kepailitan & PKPU, Pengembang Apartemen, SEMA 3/2023

ABSTRACT

In 2023, the Supreme Court issued a legal product in the form of SEMA 3/2023, one of whose provisions states that bankruptcy and PKPU applications against apartment developers cannot be proven simply as stipulated in Article 8 paragraph (4) of the KPKPU Law. This provision certainly contradicts the principle of simple proof itself, namely that debtors who can be proven to have a minimum of 2 (two) or more creditors and have at least 1 (one) debt that is due and collectable should the Panel of Judges declare the debtor in bankruptcy or PKPU status. However, as stipulated in SEMA 3/2023, the regulation limits specific debtors, namely apartment developers, from being declared bankrupt or PKPU, even though they have fulfilled the requirements specified in the KPKPU Law. This is contrary to other legal provisions, namely the KPKPU Law, and limits the principle of the freedom of judges when deciding cases. In addition, it also harms parties who want to claim their rights, namely creditors, consumers, and apartment developers, if they experience financial problems and intend to restructure their debts to creditors.

The research method used is normative juridical, with research specifications in the form of descriptive-analytical focusing on legal products SEMA 3/2023 primary and secondary data obtained through interviews and literature studies. This research aims to analyze the applicability of SEMA 3/2023 in relation to bankruptcy or PKPU applications against apartment developers and to analyze simple evidentiary requirements in bankruptcy and PKPU in Indonesia.

The results show a contradiction between the provisions in SEMA 3/2023 and the provisions in the KPKPU Law relating to the principle of simple proof. The applicability of SEMA 3/2023 does not have a binding nature in bankruptcy or PKPU applications against apartment and/or flat developers because it is not a statutory regulation but merely a policy regulation that only serves as a guideline for Judges who cannot limit Judges in deciding cases. In addition, the provisions in SEMA 3/2023 seem to give privileges to apartment developers as if they are immune to bankruptcy and PKPU in Indonesia, even though the KPKPU Law does not exclude specific debtors from being bankrupted or declared PKPU.

Keywords: Bankruptcy & Suspension of Debt Payment Obligation, Apartment Developer, Supreme Court Circular Letter Number 3 of 2023