

**SECTION:** LAW SCIENCES.

**SEKCJA:** NAUKI PRAWNE.

**How to cite:** Widjaja, G., Saprisa, N., Herliana, Y., Nurhikmah, I., & Semesta, J. R. D. (2024). Analysis of Court Decision on Bankruptcy and Suspension of Payment (PKPU) petition against housing developer; Critic to Supreme Court Circular Letter No.3/2023. *International Conference on Science, Innovations and Global Solutions*. (pp. 501-504). Futurity Research Publishing. <https://futuraity-publishing.com/international-conference-on-science-innovations-and-global-solutions-archive/>

## **Analysis of Court Decision on Bankruptcy and Suspension of Payment (PKPU) petition against housing developer; Critic to Supreme Court Circular Letter No.3/2023**

**Gunawan Widjaja<sup>1</sup>, Nuari Saprisa<sup>2</sup>, Yuni Herliana<sup>2</sup>, Iza Nurhikmah<sup>2</sup>, Jiga Randa Duta Semesta<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>*Dr. SH, MH, Dosen, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia*

*Mahasiswa Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) pada Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, berasal dari Fakultas Hukum Universitas Jambi, Indonesia*

**Accepted:** July 24, 2024 | **Published:** July 31, 2024 | **Language:** Indonesian

**Abstract:** By the end of 2023, the Indonesian Supreme Court issued Circular Letter No.3 of 2023 (SEMA No.3/2023) that declared the bankruptcy and/ or suspension of payment (PKPU) against apartment developer cannot be categorized as simple proof according to Law No.37 of 2004 regarding Bankruptcy and Suspension of Payment (UU No.37/2004). The research aimed to determine the court's view by studying its decisions concerning bankruptcy and suspension of payment petitions against housing developers. It studied court decisions from 2004-2024 randomly chosen. Eleven bankruptcy petitions and twenty suspensions of payment petitions have been analyzed. Results and discussion find that the simple proof of each case cannot be generalized, as mentioned in the Circular. It is recommended that the Circular be revoked.

**Keywords:** Simple proof, Supreme Court Circular Letter, bankruptcy, suspension of payment.

## Pendahuluan

Pengadilan Niaga adalah pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum yang dibentuk secara khusus untuk menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Tentang Kepailitan (PerPPU1/1998). PerPPU1/1998 ini kemudian diundangkan dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1998 Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Kepailitan Menjadi Undang-Undang (UU4/1998). UU4/1998 ini juga diubah dengan Undang-Undang No.34 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK-PKPU) (Yani & Widjaja, 1999).

Yang menarik dari perubahan yang dilakukan sejak dikeluarkannya PerPPU1/1998 hingga UUK-PKPU adalah pembuktian sederhana yang dibatasi dengan jangka waktu pemeriksaan perkara yang cepat. Dalam UUK-PKPU permohonan pailit harus sudah diputus dalam jangka waktu 60 hari dan untuk PKPU harus diputus dalam jangka waktu 20 hari. Dalam ketentuan sebelumnya Batasan yang diberikan adalah 30 hari untuk keduanya. Praktik hukum menunjukkan bahwa masalah utama dalam menjatuhkan putusan pailit dan PKPU adalah pembuktian sederhana (Muljadi & Widjaja, 2007; Widjaja, 2009).

Jika dilihat dari batasan jangka waktu yang diatur dalam UUK-PKPU untuk pembatasan jangka waktu putusan permohonan pailit dan PKPU, tentunya secara logis akan muncul pertanyaan kenapa terjadi perbedaan waktu yang signifikan. Pertama dapat dijawab bahwa sebelum berlakunya UUK-PKPU, permohonan yang banyak masuk adalah permohonan kepailitan yang diajukan oleh kreditor, dan PKPU hanya dapat diajukan oleh debitor sebagai bagian dari upaya hukum agar debitor dapat menangkis kepailitan yang diajukan kepadanya. Jika dibaca dan dipahami dengan saksama, terdapat kesalahan konseptual dalam UUK-PKPU yang memungkinkan kreditor untuk mengajukan PKPU terhadap debitor (Pasal 222 ayat (1) UUK-PKPU), manakala sebagaimana dibahas dalam hasil penelitian sebelumnya (Widjaja, 2024) pembuktian sederhana PKPU hanya mungkin dilakukan oleh debitor, oleh karena debitorlah yang paling mengetahui keadaan keuangannya yang tersaji dalam Laporan Keuangannya setiap waktu. Laporan Keuangan ini bukanlah laporan keuangan per-31 Desember per akhir tahun.

Di penghujung tahun 2023, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2023 (SEMA3/2023) yang intinya menyatakan bahwa:

“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.”

Untuk menilai apakah SEMA3/2023 tersebut sudah cocok atau sesuai dengan praktik peradilan, maka dilakukanlah penelitian ini. Penelitian ini melakukan kajian terhadap 20 putusan permohonan PKPU dan 11 putusan permohonan pailit yang diajukan terhadap developer dalam kurun waktu 2004 (sejak berlakunya UUK-PKPU) hingga tahun 2024. Pemilihan putusan yang dikaji dilakukan secara acak, dengan pencarian melalui web mahkamah agung dengan bantuan mesin pencari google. Putusan yang diambil diusahakan merepresentasikan sekurangnya satu permohonan setiap tahun. Namun dengan keterbatasan waktu, penelitian ini hanya dapat mengambil 20 putusan permohonan PKPU dan 11 putusan permohonan pailit sebagai materi kajian.

## Hasil Penelitian

Hasil kajian yang dilakukan terhadap 20 putusan permohonan PKPU dan 11 putusan permohonan pailit terhadap pengembang yang diperoleh secara acak menunjukkan bahwa:

1. Untuk putusan PKPU:

- a. Semua permohonan PKPU yang diajukan kepada pengembang, setelah dianalisis dikabulkan oleh Majelis Hakim pemutus perkara, dengan alasan telah terbukti sederhana, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU, yaitu tidak membayar dan bukan indikasi tidak mampu membayar sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 222 ayat (2) dan ayat (3) UUK-PKPU;
  - b. Permohonan tersebut ada yang diajukan oleh debitur sendiri dan ada yang diajukan oleh kreditor, dan pembeli rumah susun yang tidak menerima penyerahan rumah susun pada waktunya;
  - c. Kreditor yang dimaksud dalam permohonan tersebut adalah Bank, Institusi Keuangan Bukan Bank, supplier maupun mitra kerja.
2. Untuk putusan permohonan pailit:
- a. Tidak semua permohonan pailit yang diajukan kepada pengembang dikabulkan oleh Majelis Hakim;
  - b. Permohonan pailit diajukan baik oleh kreditor maupun pembeli yang tidak memperoleh penyerahan properti yang dibeli olehnya setelah lewatnya jangka waktu;
  - c. Terhadap permohonan oleh kreditor Bank, Institusi Keuangan Non-Bank, maupun mitra kerja, permohonan pailit pada dasarnya dikabulkan dengan bukti sederhana adanya utang yang sudah jatuh tempo dan tidak dibayar serta adanya kreditor kedua; sedangkan terhadap permohonan yang diajukan pembeli property rumah, terdapat permohonan pailit yang ditolak dengan alasan pembuktian tidak sederhana.

Dari hasil kajian yang dilakukan di atas, dapat lihat bahwa pada hakekatnya, utang yang menjadi kewajiban pengembang untuk membayar, yang lahir dari perjanjian kredit atau pinjaman yang berasal dari Bank dan/ atau Institusi Keuangan Non-Bank adalah utang yang terbukti secara sederhana keberadaan dan jumlahnya. Selain itu kewajiban kepada supplier dan mitra kerja perusahaan pengembang adalah juga utang yang mudah untuk dibuktikan secara sederhana. Dalam konteks yang demikian, maka SEMA2/2023 yang melakukan generalisasi pembuktian tidak sederhana untuk utang pengembang adalah kurang tepat, oleh karena seperti dianalisis di atas utang pengembang karena kredit atau pinjaman atau pemberian fasilitas oleh Bank, Institusi Keuangan Non-Bank maupun mitra kerja, jelas merupakan utang yang terbukti secara sederhana ada, memiliki jangka waktu jatuh tempo yang pasti dan dapat ditagih tanpa perlu diperdebatkan.

Namun demikian perlu diperhatikan bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU yang mensyaratkan debitur **tidak membayar lunas** sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit telah dipakai secara tidak tepat dalam memutuskan pembuktian sederhana untuk permohonan PKPU, yang menurut rumusan Pasal 222 ayat (2) dan (3) UUK-PKPU, mensyaratkan bahwa debitur **diperkirakan tidak dapat melanjutkan membayar** utangnya tersebut. Ketentuan yang terakhir tersebut memerlukan pembuktian sederhana bahwa debitur **tidak mampu membayar** bukan tidak membayar (Widjaja, 2001; Widjaja, 2024).

Selanjutnya dalam kaitannya dengan pembeli properti berupa rumah (susun) sebagai pemohon pailit, putusannya dapat berupa Kabul atau tolak. Untuk yang mengabulkan, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum adanya pembuktian sederhana dengan merujuk pada berlakunya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kepmenpera No.11/1994). Dalam salah satu bagian (Butir 5.3.j) Kepmenpera No.11/1994 dikatakan:

“...jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka **perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase**, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan

pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.”

Rumusan tersebut pada dasarnya menghilangkan hak mendasar dari Perusahaan pengembang untuk membela diri dan menyatakan bahwa ada hal-hal yang tidak sepenuhnya harus ditanggung sendiri oleh pengembang tersebut. Ada bagian yang sudah dikerjakan, dan mungkin juga terdapat keadaan dimana pembeli property belum juga melunasi seluruh kewajibannya. Secara keperdataan, dengan merujuk pada ketentuan umum tentang jual beli yang diatur dalam KUH Perdata, dapat diketahui bahwa semua bentuk pembatalan jual beli harus diputus oleh pengadilan atau Lembaga penyelesaian sengketa alternatif, oleh karena memang tidak mudah dan sederhana untuk meminta pengembang mengembalikan “semua” pembayaran yang sudah dilakukan tanpa melihat prestasi yang juga sudah dilakukan pengembang.

## Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang diberikan di atas, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya ketentuan SEMA3/2023 yang mengatur secara umum bahwa 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) UUK-PKPU adalah kurang tepat. Mahkamah Agung selayaknya memberikan keleluasaan kepada Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri untuk memutuskan sendiri perihal pembuktian sederhana keberadaan utang yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU yang berlaku sebagai syarat-syarat permohonan pailit dan yang diatur dalam Pasal 222 ayat (2) dan (3) UUK-PKPU yang berlaku sebagai syarat-syarat permohonan PKPU.

## Referensi

- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2007). *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Widjaja, G. (2001). *Analisa rasio keuangan dan hubungannya dengan profitabilitas perusahaan PT. Sari Husada, Tbk*(Unpublished master's thesis). Universitas Bhayangkara Jaya, Jakarta, Indonesia.
- Widjaja, G. (2009). *Risiko hukum dan bisnis perusahaan pailit*. Jakarta: Forum Sahabat.
- Yani, A., & Widjaja, G. (1999). *Seri hukum bisnis: Kepailitan*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Widjaja, G. (2024). Analysis of simple proof of bankruptcy and PKPU; Study of Law No. 37/2004 concerning bankruptcy and suspension of payment. In *International Conference on Science, Innovations and Global Solutions* (pp. 399-403). Futurity Research Publishing. <https://futurity-publishing.com/internationalconference-on-science-innovations-and-global-solutions-archive/>
- Hindia Belanda. (1905). *Faillissements-Verordening* (Staatsblad 1905 Nomor 217 juncto Staatsblad 1906 Nomor 34).
- Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang tentang Kepailitan menjadi Undang-Undang* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3778).
- Republik Indonesia. (2004). *Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3778).