

KEPASTIAN HUKUM BAGI KONSUMEN PEMBELI UNIT APARTEMEN AKIBAT TERBITNYA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3 TAHUN 2023 DALAM MENGAJUKAN PERMOHONAN KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG TERHADAP PENGEMBANG APARTEMEN

Bryan Ricardo Lemuel Tambunan¹ dan Tata Wijayanta²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap konsumen pembeli unit apartemen akibat terbitnya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 yang mengatur mengenai tidak terpenuhinya syarat pembuktian secara sederhana dalam mengajukan permohonan Kepailitan dan PKPU terhadap pengembang (*developer*) apartemen, serta untuk mengetahui dan menganalisis solusi dan langkah hukum yang dapat ditempuh oleh para konsumen pembeli unit apartemen dalam hal pengembang (*developer*) apartemen melakukan cidera janji (*wanprestasi*) untuk melaksanakan pembangunan secara tepat waktu. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif didukung dengan wawancara narasumber yang menggunakan penelitian kepustakaan dan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Narasumber dalam wawancara penelitian ini adalah Advokat dan Kurator Kepailitan serta Ketua Umum AKPI. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa lahirnya SEMA No. 3 Tahun 2023 dapat menimbulkan permasalahan baru bagi hakim-hakim niaga dalam menerapkannya sehingga dapat menimbulkan suatu kerugian dan ketidakpastian terhadap konsumen pembeli unit apartemen. Langkah hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen pembeli unit apartemen akibat terbitnya SEMA No. 3 Tahun 2023 adalah hanya terbatas pada gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, gugatan melalui Badan Arbitrase sepanjang disepakati dalam perjanjian antara *developer* dengan konsumen pembeli unit, serta mengajukan permohonan penyelesaian sengketa melalui BPSK.

Kesimpulan dalam penelitian ini: (1) Lahirnya SEMA No. 3 Tahun 2023 mengakibatkan kebebasan hakim dalam memeriksa dan memutus perkara Kepailitan dan PKPU terhadap pengembang apartemen menjadi terbatas sehingga mengakibatkan suatu ketidakpastian hukum bagi konsumen pembeli unit apartemen; (2) Solusi dan langkah hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen pembeli unit apartemen menjadi terbatas apabila ditemukan *developer* melakukan cidera janji/ *wanprestasi* terhadap perjanjian yang telah disepakati. Saran dalam penelitian ini adalah: (1) hakim harus berani bertindak memutus perkara kepailitan dan PKPU khususnya terhadap pengembang apartemen apabila ditemukannya fakta secara sederhana berdasarkan Pasal 8 ayat (4) UUK PKPU; (2) Mahkamah Agung seharusnya tidak memberikan penafsiran mengenai pembuktian sederhana dikarenakan tugas dan tanggung jawab tersebut merupakan kewenangan hakim yang memeriksa dan memutus perkara kepailitan dan PKPU.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pembuktian Sederhana, SEMA No. 3 Tahun 2023.

¹ Mahasiswa Program Studi S-2 Magister Ilmu Hukum UGM Kampus Jakarta Fakultas Hukum UGM (bryan.tambunan@mail.ugm.ac.id).

² Dosen Program Studi S-2 Magister Ilmu Hukum UGM Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id).

LEGAL CERTAINTY FOR CONSUMERS BUYING APARTMENT UNITS DUE TO THE ISSUANCE OF THE SUPREME COURT CIRCULAR NUMBER 3 OF 2023 ON FILING APPLICATIONS FOR BANKRUPTCY AND POSTPONEMENT OF DEBT PAYMENT OBLIGATIONS AGAINST APARTMENT DEVELOPERS

Bryan Ricardo Lemuel Tambunan³ Tata Wijayanta⁴

ABSTRACT

This research aims to find out and analyze legal certainty for consumers buying apartment units due to the issuance of SEMA Number 3 of 2023 which regulates the failure to fulfill simple evidentiary requirements in submitting bankruptcy and PKPU applications against apartment developers, as well as to find out and analyze solutions and legal steps that can be taken by consumers buying apartment units in the event that the apartment developer commits a breach of contract (default) to carry out construction in a timely manner. This research is normative legal research supported by interviews with informants using library research and secondary data sourced from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The resource persons in this research interview were Bankruptcy Advocates and Curators as well as the General Chairperson of AKPI. Data analysis was carried out qualitatively.

The results of research and discussion show that the publication of SEMA Number 3 of 2023 could create new problems for commercial judges in implementing it so that it could cause losses and uncertainty for consumers who buy apartment units. Legal efforts that can be taken by consumers buying apartment units as a result of the issuance of SEMA Number 3 of 2023 is only limited to civil lawsuits before the District Court, lawsuits through the Arbitration Board as long as it is agreed in the agreement between the developer and the consumers buying apartment units, as well as submitting requests for dispute resolution through BPSK.

Conclusions in this research: (1) The publications of SEMA Number 3 of 2023 results in the freedom of judges in examining and deciding bankruptcy and PKPU cases against apartment developers to be limited, resulting in legal uncertainty for consumers buying apartment units; (2) The legal solutions and remedies that can be taken by consumers buying apartment units are limited if it is found that the developer has breached their contract/ defaulted to the agreed agreement. The suggestions in this research are: (1) judges must have the courage to act in deciding bankruptcy and PKPU cases, especially against apartment developers, if simple facts are discovered based on Article 8 paragraph (4) of the UUK PKPU; (2) The Supreme Court should not provide interpretations regarding simple evidence because these duties and responsibilities fall within the authority of the judges who examines and decides on bankruptcy and PKPU cases.

Keywords: Legal Certainty, Simple Evidence, SEMA Number 3 of 2023.

³ Student of Master of Law Program (Jakarta Campus) at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada (bryan.tambunan@mail.ugm.ac.id).

⁴ Lecturer in the Master of Law Program at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id).