

Abstrak

Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan aturan yang jelas tentang pengajuan kepailitan dan PKPU terhadap *developer* apartemen/rumah susun selaku debitur sebagaimana ketentuan dalam pasal 8 ayat (4) UUK dan PKPU. Pada tahun 2023, Mahkamah Agung menerbitkan SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Hal yang menarik untuk dikaji pada SEMA tersebut adalah pada rumusan Kamar Perdata Khusus pada poin 2 (dus) SEMA tersebut menyatakan pengajuan pailit ataupun PKPU terhadap *developer* apartemen/rumah susun tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana. Oleh karena itu, menjadi penting untuk mengkaji bagaimana akibat hukum diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dan bagaimana syarat pengajuan permohonan pailit terhadap *developer* apartemen / rumah susun pasca terbitnys SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Hal ini penting agar memberikan pemahaman kepada *developer* apartemen/rumah susun dan para kreditur khususnya pembeli apartemen/rumah susun.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian bertujuan untuk memperjelas penggunaan pembuktian sederhana dalam pengajuan kepailitan dan PKPU terhadap *developer* apartemen/rumah susun setelah diterbitkannya SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Analisis bahan hukum menggunakan Deskriptif analisis.

Penelitian menunjukkan bahwa Akibat hukum ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2023 pada rumusan Kamar Perdata Khusus terkait permohonan Pailit dan PKPU terhadap Pengembang (*developer*) Apartemen atau Rumah Susun diantaranya : pembuktian kembali pada HIR/RBG, maka pembuktian tidak hanya memenuhi Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 222 UUK dan PKPU, tetapi juga didukung dengan alat bukti lainnya. Selanjutnya, dalam hal syarat pengajuan kepailitan maupun PKPU terhadap *developer* apartemen/rumah susun setelah diterbitkannya SEMA NOMOR 3/2023 menentukan tidak dapat menggunakan mekanisme pembuktian sederhana, maka hakim dapat menggunakan kembali pembuktian dalam hukum acara perdata.

Kata Kunci : Kepailitan, Pengembang Apartemen/Rumah Susun, SEMA.

Abstract

Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations provides clear rules regarding the filing of bankruptcy and PKPU against apartment/flats developers as debtors as stipulated in article 8 paragraph (4) of the Law and PKPU. In 2023, the Supreme Court issued SEMA Number 3 of 2023. An interesting thing to study in the SEMA is that the formulation of a special civil room at point 2 (two) of SEMA states that the filing of bankruptcy or PKPU against the developer of the apartment/flat does not meet the simple proof requirements. Therefore, it is important to examine the legal consequences of the issuance of SEMA Number 3 of 2023 and what are the requirements for filing a bankruptcy application for apartment / apartment developers after the issuance of SEMA Number 3 of 2023. This is important to provide understanding to apartment/apartment developers and creditors, especially apartment/apartment buyers.

This research is a normative legal research. The study aims to clarify the use of simple proof in filing bankruptcy and PKPU against apartment/apartment developers after the issuance of SEMA Number 3 of 2023. This research uses a statute approach.

Research shows that the legal consequences after the issuance of SEMA NUMBER 3/2023 include: re-proof on HIR/RBG, the proof not only meets article 2 paragraph (1) and article 222 of the UUK and PKPU, but is also supported by other evidence. Furthermore, in filing for bankruptcy or PKPU against apartment/apartment developers after the issuance of SEMA NUMBER 3/2023, it is determined that a simple proof mechanism cannot be used, so the judge can reuse the evidence in the civil procedure law.

Keywords: Bankruptcy, Apartment/Flats Developer, SEMA.