

**DISHARMONISASI PENGATURAN PEMBUKTIAN SEDERHANA
TERHADAP PERMOHONAN PAILIT/PENUNDAAN KEWAJIBAN
PEMBAYARAN UTANG BAGI PENGEMBANG APARTEMEN ANTARA
SEMA NOMOR 3 TAHUN 2023 DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR
37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN
KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG**

Nama: Fernando Benito Alexander Mone Kaka
Jurusan/Program Studi: Hukum/Magister Kenotariatan
Pembimbing: Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.

ABSTRAK

Pada November 2023 yang lalu, Mahkamah Agung mengeluarkan suatu surat edaran yakni SEMA Nomor 3 Tahun 2023. Salah satu hal yang diatur dalam SEMA tersebut adalah mengenai “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”. Padahal dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sama sekali tidak mengatur mengenai pembatasan terhadap siapa saja yang dapat dikategorikan untuk memenuhi syarat sebagai pembuktian sederhana. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketidaksesuaian pengaturan pembuktian sederhana antara SEMA Nomor 3 Tahun 2023 dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap pengembang apartemen, serta bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas cidera janji oleh pengembang apartemen akibat tidak dapat dipailitkan atau di PKPU-kan, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa SEMA Nomor 3 Tahun 2023 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sebab di dalam undang-undang tersebut telah secara jelas mengatur bahwa salah satu syarat untuk mengajukan permohonan pailit ataupun PKPU yakni dapat dibuktikan secara sederhana. Sedangkan mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditor adalah dengan melalui upaya perlindungan hukum secara internal sebagaimana yang terdapat di dalam PPJB, dan juga perlindungan hukum eksternal baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi.

Kata Kunci : Kreditor, Pailit, Pembuktian Sederhana, Pengembang Apartemen, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

***DISHARMONIZATION OF SIMPLE EVIDENCE ARRANGEMENTS FOR
BANKRUPTCY/ POSTPONEMENT OF DEBT PAYMENT OBLIGATIONS
FOR APARTMENT DEVELOPERS BETWEEN SEMA NUMBER 3 OF 2023
AND LAW NUMBER 37 OF 2004 CONCERNING BANKRUPTCY AND
POSTPONEMENT OF DEBT PAYMENT OBLIGATIONS***

*Name: Fernando Benito Alexander Mone Kaka
Department/Study Program: Law/Master of Notary
Advisor: Prof. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.*

ABSTRACT

In November 2023, the Supreme Court issued a circular, namely SEMA Number 3 of 2023. One of the things regulated in the SEMA is regarding "applications for a declaration of bankruptcy or PKPU against apartment and/or flat developers do not meet the requirements as simple evidence as referred to in the provisions of Article 8 paragraph (4) of Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations". In fact, Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations does not regulate at all regarding restrictions on who can be categorized as meeting the requirements as simple evidence. This study aims to determine the inconsistency of the simple proof regulation between SEMA Number 3 of 2023 and Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations against apartment developers, as well as the form of legal protection for creditors for breach of promise by apartment developers due to not being able to be declared bankrupt or PKPU-ed, using normative legal research methods. The results of this study indicate that SEMA Number 3 of 2023 is in conflict with Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations, because the law clearly stipulates that one of the requirements for filing a bankruptcy or PKPU application is that it can be proven simply. Meanwhile, regarding the form of legal protection that can be given to creditors is through internal legal protection efforts as contained in the PPJB, and also external legal protection either through litigation or non-litigation.

Keywords: *Creditor, Bankruptcy, Simple Evidence, Apartment Developer, Postponement of Debt Payment Obligations.*