



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +6281325544490

E-mail: [aktanotaris@untagsmg.ac.id](mailto:aktanotaris@untagsmg.ac.id)

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

229-241

## Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit

Widi Widagdo Pri Wicaksono<sup>a</sup> Markus Suryoutomo<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [widiwidagdo90@yahoo.com](mailto:widiwidagdo90@yahoo.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [msu.atlaw@untagsmg.ac.id](mailto:msu.atlaw@untagsmg.ac.id)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Legal Protection; Buying And Selling Land Rights; Publicity Principles; Temporary Land Deed Making Officials.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Perlindungan Hukum; Jual Beli Hak Atas Tanah; Asas Publisitas; PPATS.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Des 07, 2023; Accepted: Des 12, 2023; Published: Des 14, 2023.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/aktanotaris.v2i2.1240</p>	<p><i>The bankruptcy of the landlord poses serious problems for the tenant, as the assets, including the leased property, are under the management and liquidation of the curator after the debtor's bankruptcy. The main issue is the validity of the Lease Agreement that was made before the bankruptcy. The Supreme Court issued different rulings, where in Case Number 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014, the tenant was allowed to use the leased property until the agreement expired, but a reversed decision occurred in Case Number 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015, which stipulated that the curator has the authority in terminating and extending the agreement. Legal protection for affected tenants needs to be considered after the landlord is declared bankrupt. The research uses a normative juridical method with reference to secondary, primary, and tertiary data, as well as a literature study approach and qualitative analysis. The research aims to examine the validity of lease agreements after the landlord's bankruptcy, analyze the judge's considerations in post-bankruptcy lease settlement, and assess legal protection for tenants. The research results indicate that the landlord's bankruptcy results in the non-fulfillment of the subjective conditions of the agreement, allowing for the cancellation of the agreement. The different Supreme Court rulings create legal uncertainty, but Legal Protection for Tenants still exists based on Law No. 37 of 2004 concerning Bankruptcy and PKPU. They are recognized as Concurrent Creditors with the right to register claims and certain privileges, without being bound by a general registration period for claims.</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Pemberi Sewa yang mengalami kepailitan menimbulkan masalah serius bagi Penyewa, karena harta kekayaan, termasuk objek sewa, berada di bawah pengurusan dan pemberesan kurator setelah debitor pailit. Permasalahan utama adalah keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat sebelum kepailitan. Mahkamah Agung memberikan putusan berbeda, di mana pada Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014, Penyewa diizinkan memanfaatkan objek sewa hingga perjanjian berakhir, namun putusan terbalik terjadi pada Nomor</p>

78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 yang menetapkan bahwa kurator memiliki kewenangan dalam pemberhentian dan perpanjangan perjanjian. Perlindungan hukum untuk Penyewa yang dirugikan perlu dipertimbangkan setelah Pemberi Sewa dinyatakan pailit. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan mengacu pada data sekunder, primer, dan tersier, serta pendekatan studi pustaka dan analisis kualitatif. Tujuan penelitian adalah untuk mengkaji keabsahan perjanjian sewa-menyewa setelah kepailitan Pemberi Sewa, menganalisis pertimbangan hakim dalam penyelesaian sewa menyewa pasca-kepailitan, dan menilai perlindungan hukum bagi Penyewa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepailitan Pemberi Sewa mengakibatkan syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi, memungkinkan pembatalan perjanjian. Perbedaan putusan Mahkamah Agung menimbulkan ketidakpastian hukum, namun Perlindungan Hukum kepada Penyewa tetap ada berdasarkan Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Mereka diakui sebagai Kreditur Konkuren dengan hak pendaftaran tagihan dan keistimewaan tertentu, tanpa terikat jangka waktu pendaftaran tagihan secara umum.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Sewa-menyewa merupakan suatu Perbuatan hukum dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Bahwa dasar hukum dari Sewa-Menyewa adalah Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, yang dalam hal ini adalah berupa sebuah bangunan rumah kantor, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak yang disebut belakangan (si penyewa) itu disanggupi pembayarannya.”

Dari ketentuan pasal ini, tampak bahwa sewa-menyewa adalah kesepakatan yang hanya memberikan suatu hak pemakaian kepada si penyewa untuk mendapatkan suatu kenikmatan tertentu atas suatu obyek sewa. Dengan demikian hak kepemilikan tetap berada pada pemilik.

Sebagai perjanjian yang bersifat timbal-balik, perjanjian sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Pada perjanjian sewa-menyewa adalah menjadi hak si penyewa untuk menerima dan menikmati obyek sewaan dan membayar biaya sewa secara tepat waktu merupakan kewajiban utamanya. Sedangkan bagi pihak yang menyewakan, haknya adalah menerima pembayaran sewa serta berkewajiban untuk menyerahkan obyek sewa kepada si penyewa dan kewajiban-kewajiban lainnya yang telah disepakati para pihak.

Dalam prakteknya, subjek hukum dari Perjanjian Sewa Menyewa itu sendiri adalah orang perseorangan maupun Badan Hukum dan atau Badan Usaha, kedua subjek hukum tersebut dapat berada dalam Pihak Pemberi Sewa ataupun Penyewa. Pemberi Sewa dalam Perjanjian Sewa juga dapat melibatkan Perusahaan dalam skala kecil bahkan Perusahaan multinasional yang bergerak di banyak bidang usaha seperti Perusahaan Properti , yang

membutuhkan dana yang cukup besar dalam kegiatan usahanya. Dalam perkembangannya usahanya Perusahaan dapat mencapai keuntungan yang ditargetkan atau bahkan mengalami suatu kegagalan dalam melakukan kegiatan usahanya, sehingga dalam suatu kondisi menurun Perusahaan dapat mengalami kepailitan, hal ini jelas mengancam asset yang dimiliki oleh Perusahaan termasuk pula Objek sewa yang diperjanjikan dengan Penyewa.

Setelah Putusan Pailit diputuskan terhadap subjek hukum maka, seluruh harta kekaayaan milik debitor pailit menjadi dibawah Sita Umum dan seluruh pengurusannya menjadi tanggung jawab kurator. Akibat dari kepailitan yang bersifat serta merta atau *Uitboorbaar bij voorraad* adalah seluruh harta kekayaannya akan masuk kedalam harta boedel pailit. Pengadilan akan menunjuk Kurator yang diputuskan dalam Putusan Pailit, dan memberikan kewenangan kepada Kurator untuk segera melakukan tugasnya berupa mengurus dan menguasai harta boedel pailit milik debitor pailit yang mana dalam hal ini Kinerja Kurator diawasi oleh hakim pengawas, walaupun telah diajukan upaya hukum baik, kasasi, maupun PK terhadap putusan tersebut. Kewenangan kurator dalam pengurusan harta pailit akan dianggap sah menurut hukum<sup>1</sup> Dengan diberikannya kewenangan dan tanggung jawab untuk melakukan pengurusan harta pailit milik debitor pailit kepada kurator, sangat dimungkinkan segala tindakan yang dilakukan oleh kurator terhadap harta pailit merugikan pihak yang diputus pailit maupun para kreditor lainnya termasuk pula pihak-pihak yang terkait dengan harta boedel Pailit. karena berdasarkan sifatnya kurator dapat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu Kurator juga bertanggung jawab atas setiap kerugian yang diderita oleh Pihak Ketiga atas pengurusan harta pailit tersebut.<sup>2</sup>

Sebagai contoh kasus kerugian yang dialami oleh Pihak Ketiga akibat Kepailitan, dalam Perkara antara Kurator PT Panca Wiratama Sakti Tbk. (PT PWS) dengan PT Takara Golf Resort (PT TGR). Awal mulanya PT PWS membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan dengan PT TGR pada tanggal 20 Oktober 1993. PT PWS menyewakan lahan yang dimilikinya seluas ± 709.600 M2 berdasarkan beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dimilikinya, kepada PT TGR untuk dibangun usaha lapangan olahraga golf. Bahwa seiring berjalannya waktu PT PWS dinyatakan pailit berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) Nomor 135 PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 14 Maret 2013, sehingga seluruh harta kekaayaan PT PWS berada di bawah kepengurusan Kurator, termasuk pula Objek Sewa SHGB yang disewa oleh PT TGR. Pada tanggal 3 Juli 2014 Kurator PT PWS melayangkan surat Nomor 49.11/ Pailit-PWS/JOS-EHP-WS-WH/VII/14 perihal “Pengakhiran Perjanjian Sewa Tanah” yang pada pokoknya adalah meminta PT TGR membatalkan Perjanjian Sewa Tanah dan mengembalikan seluruh objek sewa kepada Kurator PT PWS.

Bahwa atas kesewenang-wenangan tersebut, PT TGR mengajukan gugatan lain-lain atas perbuatan melawan hukum terhadap Tim Kurator PWS, Namun berdasarkan putusan Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan.Lain-lain/2014/PN. Niaga Jkt. Pst. jo. Nomor 11/Pailit/2011/PN Niaga Jkt. Pst. Majelis Hakim Pengadilan menolak seluruh Gugatan PT

---

<sup>1</sup> M. Hadi Shubhan, “*Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan)*”, (Surabaya: Prenada Media Group, 2007), hlm 134.

<sup>2</sup> Imran Nating, “*Peranan, dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*”, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 115.

Takara Golf Resort (PT TGR) sebagai pertimbangan bahwa Kurator telah menjalankan tugasnya sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Kemudian PT TGR mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung RI pada Perkara Nomor 658 K/Pdt.Sus- Pailit/2014. Dan berdasarkan Putusan Hakim Mahkamah Agung, mengabulkan seluruh permohonan Kasasi PT TGR, dan membatalkan Putusan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 08/Pdt. Sus- Gugatan.Lain-lain/2014/ PN.Niaga.Jkt.Pst. jo. Nomor 11/Pailit/2011/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 22 September 2014. Akibat Putusan tingkat kasasi yang memenangkan PT TGR tersebut, Kurator PT PWS mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali pada Perkara No. 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 dimana Kurator beranggapan bahwa Majelis Hakim dalam tingkat Kasasi melakukan suatu kekhilafan dalam Pemutusan Perkara aquo. Dari Permohonan Penunjaun Kembali yang diajukan oleh Kurator PT PWS Majelis Peninjauan Kembali, mengambulkan Permohonan Kurator PT PWS.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Apakah Perjanjian Sewa Menyewa tetap dianggap sah jika Pemberi Sewa dinyatakan Pailit?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Penyelesaian Sewa menyewa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Penyewa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit?

## **C. METODE PENELITIAN**

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan masalah dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan yuridis normative pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep- konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian ini bertujuan memberikan gambaran secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai obyek penelitian beserta segala hal yang berkaitan. Dalam hal ini obyek penelitian menjadi pokok permasalahan mengenai keabsahan perjanjian sewa menyewa yang pemberi sewanya dinyatakan Pailit sedangkan analitis yaitu mempunyai makna mengelompokkan, menghubungkan, dan membandingkan data dalam penelitian. Deskriptif analitis yaitu menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu untuk kemudian dikumpulkan, disusun, dijelaskan, dan dianalisis

menurut peraturan perundang-undangan yang mengatur dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan dalam hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Berdasarkan data yang diperoleh yang saling berkorelasi yang kemudian dijelaskan dan dianalisis menurut Undang-undang.

### **3. Sumber dan Jenis Data**

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa literature – literature , dan didukung oleh data primer yang berupa Undang – Undang keperdataan. Adapun Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan hukum primer terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU:
- 4) Putusan Majelis Hakim kasasi perkara nomor. 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014
- 5) Putusan Peninjauan Kembali Perkara No. 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

b. Bahan hukum sekunder, terdiri dari: Buku-buku, jurnal, dan hasil penelitian dibidang hukum khususnya tentang kepailitan dan perjanjian sewa.

c. Bahan hukum tersier, terdiri dari: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Indonesia – Inggris, Kamus Indonesia – Bahasa Belanda, Kamus Hukum, Wikipedia, dan Ensiklopedi

### **4. Metode Pengumpulan**

Data Metode Pengumpulan data yang digunakan adalah Studi pustaka. Pengumpulan data melalui studi pustaka yaitu dengan cara mempelajari literature yang berhubungan dengan judul dan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, serta studi data-data yang diperoleh melalui bahan-bahan hukum berupa undang-undang atau peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan data dengan studi pustaka ini menggunakan penelusuran katalog yaitu merupakan suatu daftar yang memberikan informasi mengenai koleksi yang dimiliki dalam suatu perpustakaan.

### **5. Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Yaitu cara atau metode yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang bersifat kualitatif. Data yang dikumpulkan oleh peneliti akan digunakan sebagai bahan analisis untuk menjawab pertanyaan atau masalah yang telah dirumuskan. Dalam penelitian ini menggunakan studi dokumen dan literatur

#### D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, dijelaskan bahwa :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Mengacu pada ketentuan ini bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila dan diakui oleh Hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata bahwa :

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.<sup>4</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU) adalah sebagai berikut:

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Undang- Undang ini.”

Bahwa artinya sejak suatu subjek hukum dinyatakan pailit maka subjek hukum tersebut kehilangan haknya untuk melakukan pengurusan harta kekayaan yang dimilikinya , seluruh harta kekayaan milik debitur pailit menjadi berada di dalam sita umum, dan kewenangn dan tanggung jawab untuk mengurus harta kekayaan milik debitur pailit adalah kurator sebgaimana dimaksud Pasal 1 ayat 1 diatas. Pada Paragraf 9 Penjelasan Umum UU PKPU yang menyatakan :

“Putusan Pernyataan pailit mengubah status hukum seseorang menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan.”

Dengan begitu maka akibat kepailitan mempengaruhi kecakapan dari debitur pailit untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya harta kekayaannya, hal ini juga akan berpengaruh terhadap Perjanjian-Perjanjian yang telah dibuat sebelumnya termasuk Perjajian Sewa Menyewa, karena mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata bahwa Kecakapan adalah salah satu syarat sahnya sebuah perjanjian dan syarat

---

<sup>3</sup> R.H. Wiwoho, “*Keadilan Berkontrak*”, (Jakarta: Penerbit Penaku, 2017), hlm. 89.

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, “*Segi-segi Hukum Perjanjian*”, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220.

subjektif dalam perjanjian itu sendiri. Jika mengacu pada Perjanjian Sewa maka, Pemberi Sewa yang dinyatakan Pailit akan kehilangan kecapakannya untuk mengurus dan atau melakukan perbuatan hukum atas Objek Sewa, sehingga syarat subjektif dari sahny suatu Perjanjian Sewa menyewa menjadi tidak terpenuhi dan hal ini.

Bahwa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga mengakibatkan syarat sahny suatu Perjanjian Sewa Menyewa mejadi tidak terpenuhi yaitu mengenai Kecapakan, Putusan Pernyataan pailit mengubah status hukum Pemberi Sewa menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya termasuk pula Objek Sewanya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan. Sehingga syarat sahny Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kecakapan bertindak tidak atas harta kekayaannya yaitu objek sewa menjadi terpenuhi. Dengan tidak terpenuhinya Syarat kecakapan sebagai syarat Subjektif suatu perjanjian maka, Perjanjian Sewa Menyewa menjadi “dapat dibatalkan”. Dan Pihak yang berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan pada saat putusan pernyataan pailit dibacakan. Namun Perjanjian Sewa Menyewa tersebut masih memiliki kekuatan hukum mengikat dan tetap eksis selama tidak ada pembatalan terhadap perjanjian. Dalam situasi kepailitan Pihak Penyewa diberikan hak untuk meminta kejelasan kepada Kurator terkait dengan kelanjutan Perjanjian Sewa Menyewa, namun berdasarkan Undang-Undang Kepailitan Kurator diberikan hak untuk melanjutkan atau mengakhiri perjanjian Sewa Menyewa dan apabila kurator mengakhiri Perjanjian Sewa maka kerugian yang diderita oleh Penyewa menjadi tanggung jawab kurator dan kurator akan menempatkan Penyewa menjadi kreditur konkuren yang dalam proses kepailitan tersebut dengan jaminan Kurator berupa perlindungan dengan memberikan kesempatan dan keistemewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya.

Bahwa berdasarkan pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014 penulis menganalisa bahwa dasar pertimbangan Majelis Hakim menerima Pemohon Kasasi adalah didasarkan pada fakta dan penafsiran hakim terkait dengan Pelaksanaan Perjanjian serta pemberlakuan Undang-Undang kepailitan dalam melaksanakan penyelesaian permasalahan ini. Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara PT PWS dengan PT TGR disepakati adalah, PT TGR berhak untuk menggunakan tanah milik PT PWS dan dikelola untuk pembangunan lapangan golf, dan sarana dan prasaran yang saat ini berada di atas tanah objek yang dibangun oleh PT TGR, sehingga disini hakim meyampaikan bahwa PT TGR adalaah pemilik dari fasilitas serta saran-perasaran yang ada diatas tanah milik PT PWS. Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan dan PKPU :

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor/ Penggugat, meminta kepada kurator/Tergugat untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut, dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator tersebut.”

Menurut penulis disini hakim memaknai bahwa Pasal 36 ayat 1 (satu) disandarkan dalam pada Asas Keadilan dalam kepailitan dimana asas keadilan mengandung pengertian

bahwa ketentuan kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitur, dengan tidak mempedulikan kreditur lainnya.

Penulis sepakata pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa bahwa Pasal 36 ayat 1 harus ditafsirkan untuk melindungi kepentingan pihak ketiga namun Pasal 36 ayat 1 tidak menjelaskan bahwa Perlindungan yang dimaksud adalah jaminan dari kurator atas kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian. Justru Pasal ini bermaksud memberikan hak kepada Pihak yang mengadakan perjanjian timbal balik dengan debitur, untuk meminta kejelasan terkait dengan kelanjutan dari perjanjian timbal balik yang dibuat sebelum adanya putusan pailit namun tidak memberikan kewajiban kepada kurator untuk menjamin terlaksananya Perjanjian.

Pertimbangan hakim lainnya yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara PT PWS dengan PT TGR dinyatakan telah selesai dilaksanakan, dengan telah dibayar lunas harga sewa sampai tahun 2018, karena jika mengacu pada pendapat Abdulkadir Muhammad, pengertian sewa menyewa adalah bahwa:<sup>5</sup> “Sewa menyewa merupakan perbuatan sehari-hari yang terjadi antarpihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu.” Penyerahan barang dari pihak pemilik kepada pihak yang menyewa barang tersebut hanya bersifat penyerahan kekuasaan terhadap barang yang disewanya<sup>6</sup>

Perjanjian Sewa bersifat penyerahan kekuasaan terhadap barang dari Pemberi Sewa ke Penyewa artinya penyerahan barang dilakukan bukan untuk dimiliki tetapi untuk dikuasai sehingga penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang tersebut sampai berakhirnya perjanjian sewa. Dalam hal ini PT TGR masih memiliki kewajiban untuk mengembalikan objek sewa kepada Kurator PT PWS pada saat berakhirnya perjanjian sewa, sehingga pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa telah selesai dilaksanakna adalah keliru.

Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh tim kurator telah sesuai dengan kewenangannya dan telah memenhu Pasal 36 ayat 3 Undang-Undang Kepailitan :

“(3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.”

Pasal ini dimakanai bahwa keberlanjutan atas perjanjian timbal balik yang dibuat dengan debitur pailit akan dikembalikan kepada kurator, apakah kurator mau melanjutkan atau tidak perjanjian tersebut. Sehingga keberlanjutan perjanjian ini adalah kewenangan penuh dari kurator, jika kurator tidak bersedia untuk melanjutkan maka kurator harus menerima tuntutan ganti rugi dari pihak ketiga dan harus memperlakukan pihak ketiga sebagai kreditor konkuren. Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa oleh kurator PT PWS

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perdata Indonesia*”, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 345.

<sup>6</sup> *Opcit.* Hlm. 345-349



bukanlah pelanggaran hukum karena Undang-Undang Kepailitan 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU memberikan kewenangan kepada Kurator, sehingga unsur Perbuatan Melawan Hukum menjadi tidak terpenuhi.

Bahwa berdasarkan pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor Nomor 78-PK/Pdt.sus-Pailit/2015 penulis menganalisa bahwa dasar pertimbangan Majelis Hakim berpendapat bahwa Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU adalah aturan yang harus digunakan dalam penyelesaian Permasalahan ini. Hal ini sesuai dengan Asas Hukum *lex specialis derogate lex generalis* berarti aturan yang bersifat khusus mengesampingkan aturan yang bersifat umum, maka aturan yang bersifat umum itu tidak lagi sebagai hukum ketika telah ada aturan yang bersifat khusus dan diterapkan. Ketika terjadi pertentangan antara aturan satu dengan lainnya. Dengan demikian baik debitur pailit maupun kreditornya tunduk pada ketentuan-ketentuan kepailitan. Apabila terdapat pertentangan terkait Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU dengan KUH Perdata, yang berlaku adalah Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU.

Sehingga Pengakhiran Perjanjian Sewa yang dilakukan sepihak oleh Tim Kurator bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena sudah sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan, berdasarkan Pasal 36 ayat 3 (tiga) Tim Kurator diberikan hak untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan suatu perikatan yang dibuat sebelum adanya kepailitan. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian timbal balik tersebut diatas, PT Takara Golf akan dijadikan sebagai Kreditor Konkuren. Hakim meyakini bahwa Undang Undang Kepailitan telah memberikan perlindungan hukum bagi PT TGR dengan memberikan kesempatan dan keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya. Namun Hal ini tidak menjamin bahwa pihak ketiga sebagai penyewa tersebut akan mendapatkan pelunasan kerugian yang seharusnya diterima, hal ini dikarenakan objek tanah golf milik debitur pailit tersebut akan dibagi rata sesuai dengan jumlah piutang yang telah dicocokkan oleh kurator kepada masing-masing kreditor konkuren. Hal ini bertentangan dengan asas kepailitan *pari passu prorata parte*, prinsip ini menegaskan bahwa harta milik debitur pailit adalah jaminan untuk para kreditor dan hasil dari penjualannya harus dibagi secara proporsional diantara para kreditor bukannya dibagi secara sama rata seperti yang akan dilakukan kurator.

Jika mengacu pada Undang-Undang kepailitan dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang berbunyi:

“Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.”

Dan frasa “hal-hal lain” ini dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang berbunyi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana debitur, kreditor, kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan

pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.”

Bahwa PT TGR dapat mengajukan Gugabatan lain-lain dalam hal perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan. Dalam hukum perdata, apabila sebuah barang yang disita merupakan milik pihak ketiga, maka dapat diajukan derden verzet (perlawanan pihak ketiga) terhadap conservatoir beslag (sita jaminan).<sup>7</sup> Maka, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU ini dapat dijadikan dasar bahwa derden verzet juga dapat diajukan dalam kasus kepailitan, yang masuk dalam kategori gugatan lain-lain. Adapun mengenai perlawanan tersebut dalam konteks harta pailit berkaitan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) UU KPKPU yang berbunyi:

“Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator.”

Disini PT TGR dapat memberikan argumentasi bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993 dibuat berdasarkan itikad baik dan PT TGR telah membayarkan penuh biaya sewa kepada PT PWS artinta penggunaan Objek Sewa tidak dilakukan dengan Cuma-Cuma yang mana hal ini telah dilakukan dan di putus berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada PN Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 08/Pdt-SusGugatan-Lain-lain/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Pasal 36 Undang-Undang kepailitan juga harus dimaknai sebagai Perlindungan Hukum terhadap Pihak Penyewa , hal ini dapat dilihat bahwa :

“1. Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor/ Penggugat, meminta kepada kurator/Tergugat untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut, dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator tersebut.”

Artinya disini bahwa Pihak Penyewa diberikan hak untuk meminta kejelasan kepada Kurator atas kelanjutan Perjanjian Sewa Menyewa ini. Sesuai dengan asas publisitas Tim Kurator telah mengumumkan di surat kabar mengenai putusan pernyataan pailit terhadap PT PancaWiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit). Dengan telah diumumkan putusan pernyataan pailit, maka seluruh masyarakat dianggap telah mengetahui bahwa seluruh harta pailit berada di dalam sita umum, dalam hal ini adalah padang golf yang berdiri di atas harta pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Kepailitan, termasuk PT TGR.

Sehingga hak-hak kreditor yang selama ini tidak terlindungi, dapat menjadi jelas untuk kedepannya. Hal ini juga berlaku untuk Pihak Ketiga dalam hal ini PT TGR selaku Penyewa. Seharusnya PT TGR dengan segera mengkonfirmasi kepada kurator mengenai kejelasan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya. Namun dalam kasus PT TGR Penulis tidak melihat bahwa PT TGR berinisiatif memanfaatkan haknya tersebut untuk meminta kejelasan kepada Kurator atas perjanjian sewa yang dibuat sebelumnya.

---

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, Hukum, Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 355 – 356.

Oleh karena itu karena itu pada prinsipnya Undang-Undang Kepailitan telah memberikan Perlindungan Hukum bagi Penyewa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit. Gugatan lain-lain dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dan hak-hak lainnya dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan yang diberikan kepada Pihak ketiga yang dalam hal ini adalah Penyewa dianggap suatu perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara kepada siapapun pihak yang merasa dirugikan haknya akibat kepailitan, terlepas diterima atau ditolaknya keberatan tersebut.

## **E. PENUTUP**

Bahwa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga mengakibatkan syarat sahnya suatu Perjanjian Sewa Menyewa menjadi tidak terpenuhi yaitu mengenai Kecapakan, Putusan Pernyataan pailit mengubah status hukum Pemberi Sewa menjadi tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menguasai, dan mengurus harta kekayaannya termasuk pula Objek Sewanya sejak putusan pernyataan pailit diucapkan. Sehingga syarat sahnya Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kecakapan bertindak tidak atas harta kekayaannya yaitu objek sewa menjadi terpenuhi. Dengan tidak terpenuhinya Syarat kecakapan sebagai syarat Subjektif suatu perjanjian maka, Perjanjian Sewa Menyewa menjadi “dapat dibatalkan”. Dan Pihak yang berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan pada saat putusan pernyataan pailit dibacakan. Namun Perjanjian Sewa Menyewa tersebut masih memiliki kekuatan hukum mengikat dan tetap eksis selama tidak ada pembatalan terhadap perjanjian. Dalam situasi kepailitan Pihak Penyewa diberikan hak untuk meminta kejelasan kepada Kurator terkait dengan kelanjutan Perjanjian Sewa Menyewa, namun berdasarkan Undang-Undang Kepailitan Kurator diberikan hak untuk melanjutkan atau mengakhiri perjanjian Sewa Menyewa dan apabila kurator mengakhiri Perjanjian Sewa maka kerugian yang diderita oleh Penyewa menjadi tanggung jawab kurator dan kurator akan menempatkan Penyewa menjadi kreditur konkuren yang dalam proses kepailitan tersebut dengan jaminan Kurator berupa perlindungan dengan memberikan kesempatan dan keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya.

Bahwa Majelis Hakim dalam perkara Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 dalam tingkat Kasasi memberikan mempertimbangkan bahwa pada dasarnya Hakim memandang Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan harus dianggap sebagai bentuk perlindungan terhadap pihak ketiga dan karena belum ada kesepakatan antara penyewa dengan kurator tentang tenggang waktu apakah perjanjian akan dilanjutkan ataukah tidak maka Kurator tidak berhak untuk menggunakan Pasal 36 ayat 3 (tiga) Undang Kepailitan terkait dengan pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Perjanjian sewa menyewa telah selesai dilaksanakan, dengan telah dibayar lunas harga sewa sampai tahun 2018, sehingga ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan PKPU tidak dapat diterapkan dalam perkara dalam perkara ini, Kurator tidak mempunyai hak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut. Tindakan Kurator mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut adalah tindakan di luar kewenangan; Bahwa demi kepastian hukum, maka hak-hak Pemohon Kasasi untuk

tetap memanfaatkan lahan milik Debitor Pailit harus dilindungi hingga batas masa sewa berakhir; Dan atas Tindakan Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa dengan mengesampingkan Pasal 36 ayat 1 oleh kurator sehingga mengakibatkan kerugian bagi PT TGR maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Tindakan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa disisi lain Pertimbangan Hukum, Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 78 PK/Pdt.SusPailit/2015 dalam tingkat Peninjauan Kembali memandang bahwa Penyelesaian perkara ini mengacu pada Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU sebagai *lex specialis* dari KUH Perdata, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU dinyatakan bahwa: “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas, sehingga Pengakhiran Perjanjian Sewa yang dilakukan sepihak oleh Tim Kurator bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena sudah sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan, berdasarkan Pasal 36 ayat 3 (tiga) Tim Kurator diberikan hak untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan suatu perikatan yang dibuat sebelum adanya kepailitan. Hakim berpendapat Akibat hukum dari pembatalan perjanjian timbal balik tersebut diatas, PT Takara Golf akan dijadikan sebagai Kreditor Konkuren. Hakim meyakini bahwa Undang Undang Kepailitan telah memberikan perlindungan hukum bagi PT TGR dengan memberikan kesempatan dan keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya. Bahwa dengan adanya putusan Mahkamah Agung terkait penentuan status hukum perjanjian sewa menyewa dalam kepailitan menimbulkan ketidakpastian hukum di Indonesia dan ketidakadilan bagi Pihak Penyewa itu sendiri khususnya dalam penyelesaian sengketa dalam kasus kepailitan.

Kerugian Pihak Penyewa akibat Pemberi Sewa dinyatakan pailit pada dasarnya telah dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, dimana berdasarkan penjelasan Pasal 3 ayat 1 bahwa Gugagatan lain-lain dalam hal perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan dapat dilakukan dan berdasarkan Pasal 49 ayat 3 dan 4 juga melindungi hak-hak dari Pihak Penyewa. Disisi lain bahwa Pihak Penyewa juga harus benar-benar memanfaatkan ketentuan Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan untuk meminta penjelasan kepada kurator terkait kelanjutan dari perjanjian sewa. Walaupun kurator diberikan hak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa tersebut namun ganti rugi atas kerugian yang dialami Penyewa tetap harus dilakukan oleh kurator dimana Penyewa harus dijadikan sebagai Kreditor Konkuren dengan memberikan kesempatan dan keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya namun disini penulis mencermati bahwa Perlindungan Hukum tersebut tidaklah memberikan rasa keadilan bagi Pihak Penyewa mengingat bahwa kedudukan kreditor konkuren belum tentu dapat mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Pihak Penyewa.

Bahwa berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka terdapat beberapa saran yang bisa dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan ini Perlu adanya batasan sampai sejauh mana kurator dapat mengakhiri suatu perikatan atau perjanjian akibat adanya kepailitan, karena Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU memberikan kewenangan sangat besar kepada kurator untuk menilai apakah

perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian terpenuhi dapat dilanjutkan atau tidak, sehingga keputusan melanjutkan atau mengakhiri perjanjian dapat didasarkan hanya pada subjektifitas semata..

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perdata Indonesia*”, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, (2014).
- Imran Nating, “*Peranan, dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*”, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004).
- M. Hadi Shubhan, “*Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan)*”, (Surabaya: Prenada Media Group, 2007).
- M. Yahya Harahap, “*Segi-segi Hukum Perjanjian*”, (Bandung: Alumni Bandung, 1986).
- M. Yahya Harahap, “*Hukum Acara Perdata*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- R.H. Wiwoho, “*Keadilan Berkontrak*”, (Jakarta: Penerbit Penaku, 2017).