



SKRIPSI

**STATUS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TERHADAP PIHAK
PEMBERI SEWA YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)**

Oleh:

**SUPRIADI
B111 15 151**

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDANAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2019**



HALAMAN JUDUL

**STATUS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TERHADAP PIHAK
PEMBERI SEWA YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)**

Oleh

SUPRIADI

B111 15 151

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian
Studi Sarjana Pada Departemen Hukum Keperdataan
Program Studi Ilmu Hukum

DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2019



PENGESAHAN SKRIPSI

**STATUS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TERHADAP
PIHAK PEMBERI SEWA YANG DINYATAKAN PAILIT (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)**

Disusun dan Diajukan oleh:

**SUPRIADI
B111 15 151**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Kamis, 14 Februari 2019
dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 19601008198703 1 001

Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 19660326 199103 1 002

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H., LL.M.
NIP. 19761129 1999031 005



HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan Bahwa Skripsi Mahasiswa:

Nama : SUPRIADI

NIM : B 111 15 151

Bagian : Hukum Perdata

Judul : Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Pihak Pemberi Sewa yang dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)

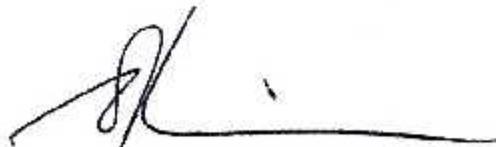
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Makassar, Januari 2019

Disetujui oleh

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



Prof. Dr. Aswar Borahima, S.H., M.H.
9601008198703 1 001



Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 19660326 199103 1 002





**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219. E-mail:hukum@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SUPRIADI
Nomor Pokok : B11115151
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Status Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Pihak Pemberi Sewa Yang Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.78 PK/Pdt.Sus/2015)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2019

a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi.



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH, MH
NIP. 197312311990031003



PERYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Supriadi
Nomor Induk Mahasiswa : B111 15 151
Jenjang Pendidikan : S-1
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini yang berjudul **“Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Pihak Pemberi Sewa Yang Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 Pk/Pdt.Sus-Pailit/2015)”** adalah BENAR merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan dan pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 10 Februari 2019


(Supriadi)



ABSTRAK

Supriadi (B11115151), “Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Pihak Pemberi Sewa Yang Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 Pk/Pdt.Sus-Pailit/2015)” yang Dibimbing oleh Anwar Borahima dan Winner Sitorus.

Dalam hal kepailitan permasalahan kerap timbul ketika pemberi sewa dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga sehingga seluruh harta kekayaannya (debitor pailit) menjadi *boedel* pailit dimana pengurusan dan pemeberesannya dilakukan oleh kurator. Isu hukum yang muncul kemudian adalah bagaimanakah status perjanjian sewa menyewa terhadap pemberi sewa yang dinyatakan pailit. Mahkamah Agung memberikan dua putusan yang berbeda terhadap hal tersebut, dimana pada putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 Mahkamah Agung memutuskan bahwa penyewa berhak untuk memanfaatkan objek sewa hingga perjanjian berakhir (1576 KUHPerdata). Putusan ini berbanding terbalik dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 yang menyatakan bahwa pemberhentian dan perpanjangan perjanjian sewa menyewa adalah kewenangan kurator (Pasal 36 Kepailitan dan PKPU).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum perjanjian sewa menyewa terhadap pihak pemberi sewa yang dinyatakan pailit dan perlindungan hukum terhadap penyewa akibat dari pemberi sewa yang dinyatakan pailit berdasarkan perbedaan kedua putusan Mahkamah Agung tersebut. Adapun metode yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus dan konseptual. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode penelitian yang digunakan yaitu tipe penelitian nomatif dengan pendekatan undang-undang, kasus, dan konseptual, kemudian dianalisis *ratio decidendi* pertimbangan hakim secara preskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) tidak ada aturan yang mengatur jika salah satu pihak dinyatakan pailit maka perjanjian sewa menyewa berakhir. (2) perbedaan putusan Mahkamah Agung terkait penentuan status hukum perjanjian sewa menyewa dalam kepailitan menimbulkan ketidakpastian hukum di Indonesia.

Kata Kunci : Status Hukum, Sewa Menyewa, Pailit.



ABSTRACT

Supriadi (B11115151), “The Legal Status Of Lease Agreement To The Parties Providing Leases Declared Bankrupt (Study Case Verdict of Supreme Court No.78PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)” guided by Anwar Borahima and Winner Sitorus.

In the case of bankruptcy the problem often arises when the lessee is declared bankrupt by the commercial court so that all of its assets (bankrupt debtors) become bankrupt boedel where the management and the settlement are carried out by the curator. The legal issue that arises later is how the status of the lease agreement to the leasing agent is declared bankrupt. The Supreme Court provided two different rullings on this case where by the verdict of Supreme Court No.658/Pdt.Sus-Pailit/2014, the Supreme Court decided that the lessee has right to use the lease object until the agreement is ended. (1576 KUH Perdata). That verdict is inversely proportional to the verdict of Supreme Court No.78PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 which stated that the termination and extension of the least agreement is the authority of the curator (Articel 36 of Bankruptcy and PKPU).

This study aims to determine the legal status of the leasing agreement with the leasing party declared bankrupt and legal protection against the lessee as a result of the leasing agent declared bankrupt based on the differences between the two verdicts of the Supreme Court. The method used in this study is normative study with the constitution approach, case and conceptual approach. This study used primary legal material and secondary legal material.

Study Method used is the type of normative study with constitution, case and conceptual approach, then analyzed the ratio decidendi prescriptively judges' consideration.

This result of this study refer that (1) there are no rules governing if one party is declared bankrupt then the lease agreement ends. (2) differences in the decisions of the Supreme Court regarding the legal status of leasing agreements in bankruptcy create legal legal uncertainty in Indonesia.

Key words: Legal Status, Lease, Bankrupt.



KATA PENGANTAR

Bismillaahir rahmaanir rahiim

Alhamdulillah, kata yang paling afdal kita ucapkan selain kata syukuran *Alhamdulillah* karena berbagai macam nikmat yang telah diberikan penulis baik berupa nikmat kesehatan, nikmat kesempatan dan dan nikmat iman sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Pihak Pemberi Sewa Yang Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)”**. Tidak lupa pula shalawat serta salam terhaturkan kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya sebagai surih tauladan dalam kehidupan ini.

Perkenangkanlah penulis untuk menyampaikan dengan kerendahan hati dalam proses pendidikan banyak hal penulis masih perlu pelajari, akan tetapi karena waktu dan takdir sehingga penulis sudah tepat dan bersyukur dengan senang hati untuk menyelesaikan skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin sungguh merupakan suatu kebahagiaan dan kebanggaan tersendiri bagi Penulis. Namun keberhasilan ini tidak diperoleh Penulis dengan sendirinya, melainkan pula hasil dari beberapa pihak yang tidak henti-hentinya menyemangati Penulis serta memberikan sumbangsih dalam menyelesaikan kuliah dan tugas akhir ini.

oleh karena itu, Dalam kesempatan ini seyogyanya Penulis



menyampaikan terima kasih kepada beberapa sosok yang telah mendampingi upaya Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Terkhusus kepada kedua orang tua Penulis **Alm. Nanno** walaupun ketidakhadiran ayahanda dalam menyaksikan perjuangan penulis akan tetapi penulis sangat bersyukur sudah mewariskan karakter kesabaran, kejujuran, keberanian dan kemandirian serta keuletan dalam mengerjakan sesuatu hal sehingga penulis sangat bersyukur atas semuanya hingga sampai saat ini. Kemudian seorang ibu **Nurhana** yang telah merawat, mengasahi, dan membesarkan Penulis dengan penuh kasih sayang, pengorbanan, dan ketulusan yang dengan sabar membimbing, mengurus, menasihati, serta mengajarkan makna dari kesederhanaan, keikhlasan, kerja keras, dan tidak mudah menyerah dalam keadaan apapun. Begitu juga kepada saudara Penulis **Alm Ridwan, Takdir, Alm Suardi, Alm Desi, dan Rosta** yang secara tidak langsung telah memberikan semangat dan motivasi kepada Penulis untuk terus berjuang dan semangat menggapai cita-cita serta segala hal yang dihadapi. selanjutnya, orang tua wali Penulis, **Rosmini/Syamsuddin dan Lukman/Hasna** yang telah menjadi pengganti orang tua selama Penulis berada di Makassar untuk menjalani pendidikan, terimakasih telah menjaga, mengasahi, menyayangi dan membantu Penulis selama masa perkuliahan.



ada kesempatan ini, Penulis juga menghaturkan rasa terima kasih pihak-pihak yang telah membantu dalam penelitian hingga

penulisan skripsi ini :

1. **Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA.**, selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta staf dan jajarannya.
2. **Ibu Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan **Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan I, **Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan II, serta **Bapak Dr. Hasrullah, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. **Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H.,LL.M.**, selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. **Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.**, (Pembimbing Utama) dan **Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H.**, (Pembimbing Kedua) selain sebagai motivator juga telah banyak memberikan pengetahuan bagi Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas bimbingannya semoga suatu saat nanti Penulis dapat membalas jasa yang telah diberikan.
5. **Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H., Ibu Dr. Oky Deliviana, S.H., M.H.**, terima kasih atas kesediaannya menilai dan menguji

Penulis, dan menerima skripsi Penulis yang masih sangat jauh dari yang diharapkan.



6. **Bapak Prof. Dr. Slamet Sampurno Soewondo, S.H., M.H., DFM** selaku Penasihat Akademik (PA) Penulis. Terima kasih atas kebaikan serta kesediaannya setiap kali Penulis berkonsultasi mengenai Kartu Rencana Studi (KRS).
7. Segenap **Guru Besar dan Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin**, terima kasih untuk segala ilmu dan bimbingan yang telah diberikan selama proses perkuliahan hingga Penulis dapat menyelesaikan studi.
8. **Pegawai/Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin**, terimakasih atas bantuan dan keramahannya dalam membantu kebutuhan Penulis selama perkuliahan hingga penulisan skripsi ini sebagai tugas akhir.
9. **Pengelola Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin**, terima kasih telah memberikan waktu dan tempat selama penelitian skripsi ini berlangsung dan memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
10. **Keluarga Besar Juris 2015** yang selalu mengingatkan dalam kebaikan terkhusus memberikan informasi kehadiran dosen dan kompak dalam segala hal serta membantu dalam segala kesulitan, semoga kami bis menjadi juris yang berjiwa unggul revolusioner dan inovatif untuk masyarakat, bangsadan negara.

adan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Periode 2016/2017,



terimakasih telah memberikan kesempatan Penulis untuk mengecap nikmatnya berproses didalam organisasi kemahasiswaan ini. Penulis memperoleh banyak manfaat dan proses pembelajaran didalamnya, disamping belajar bagaimana menjadi aktivis yang baik, mahasiswa yang tetap mementingkan akademik, sampai pada bagaimana menjadi mahasiswa yang tetap ingat pada kewajiban untuk beribadah.

12. Keluarga Besar Asian Law Students Association Local Chapter Universitas Hasanuddin (Alsa LC Unhas) yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan, memberikan ruang untuk menorehkan beberapa prestasi, serta menerima penulis untuk mengabdikan untuk berbagi pengalaman dan pengetahuan kepada member organisasi.

13. Keluarga Besar Asosiasi Mahasiswa Perdata Universitas Hsanuddin (AMPUH) yang telah memberikan ruang kepada Penulis untuk belajar lebih banyak mengenai Hukum terkhusus bidang perdata.

14. Keluarga Mahasiswa Bone Latenritatta (KMB Latenritatta), terimakasih telah memberikan ruang bagi Penulis untuk lebih banyak mengenal teman-teman Bone yang berada di Universitas Hasanuddin ini serta menjadi tempat untuk menjalin silaturahmi.



15. **Ikatan Mahasiswa Hukum Bone (IMHB)** sebagai wadah multifungsi memberikan banyak manfaat bagi penulis mulai dari berbagi pengetahuan prinsip kebudayaan, saling mengayomi satu sama lain dan wadah intelektual serta wadah untuk menerima segala canda tawa dan berkeluh kesah.

16. **Payung Squad (Mappasiarekkeng)** khususnya saudaraku **Muh.Rifaldi, Amin, Khardin, Supardi, Guntur, Fauzan, Mufti, Indiliano, Fahri, dan Sulasdi** sebagai teman diskusi dan menemani penulis selama menempuh pendidikan di kampus Universitas Hasanuddin.

17. **Keluarga Besar National Moot Court Competition (NMCC) Universitas Hasanuddin** khususnya kepada kakanda **Muhammad Fadhil, S.H., Iustika Puspa Sari, S.H., Nurdiansyah, S.H.**, dan para senior-senior yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih telah memberikan banyak ilmu kepada Penulis dan tidak henti-hentinya memberikan nasihat kepada Penulis.

18. **Delegasi National Moot Court Competition (NMCC) Bulak Sumur IV Universitas Gadjad Mada di Yogyakarta** terima kasih kepada **Kak Abdi, Kak Cile, Kak Adit, Kak Iccang, Kak Lana, Kak Dinda, Kak Adi, Khardin, Mifta, Aqiva, Ica, Aul, Bara, Putri, Wira dan Kinkin** terima kasih telah menjadi keluarga,



kakak dan saudara seperjuangan Penulis dalam kompetisi NMCC Bulk Sumur di jogja, yang telah memberikan ruang bagi Penulis untuk berproses, belajar, dan berjuang.

19. Delegasi Contract Drafting Airlangga Business Week 2017, Universitas Airlangga, Surabaya. Kepada Kak Irdyanti Ema, Kak Kiki Said, Kak Inna, Kak Jane, Kak Athaya, dan Kinkin.

Terimakasih atas kesediannya sudah mempercayakan penulis sebagai bagian dari tim kontrak drafting dan negosiasi untuk berjuang bersama dengan hasil yang memuaskan.

20. Delegasi Contract Drafting Diponegoro Law Fire (DLF) 2017, Universitas Diponegoro, Semarang. Kepada A.Srikandi, Adinda Ardhyanasari, Khardin, Miftakhol Haeriyah M, dan Stevanie Bagau.

Terimakasih atas kesediannya sudah mempercayakan penulis sebagai ketua delegasi sehingga penulis banyak belajar dan saling memberikan banyak motivasi serta berjuang bersama-sama.

21. Teman-Teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Reguler Gelombang 99 Desa Nepo, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru.

Arham, Ust Sarwan, Mage, Zulfi dan Inggrit sebagai kawan diskusi dan ngopi bareng serta selalu sibuk untuk memikirkan

program kerja untuk kebermanfaatan masyarakat bangsa dan negara.

Terakhir, terima kasih kepada motivator Penulis **Andi Srikandi**



MPB, S.H (Kandi), sosok perempuan yang tangguh memberikan wejangan, motivasi dan kesabaran serta ketekunan dalam memulai membuka wawasan penulis sebagai kompetitor mulai dari berabagai banyak cerita tentang prinsip dan arti perjuangan hingga pada akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.

Dengan segala keterbatasan dan kerendahan hati, Penulis sangat menyadari bahwasanya skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan. Maka dari itu kritik dan saran yang bersifat konstruktif, sangat Penulis harapkan demi sebuah pembelajaran, pembekalan, dan hasil yang lebih baik lagi kedepannya, sehingga dapat diterima secara penuh oleh khalayak umum yang berminat atau bahkan bagi yang ingin meneliti lebih lanjut permasalahan dalam skripsi ini. Serta, semoga skripsi ini dapat menjadi salah satu sumber ilmu yang bermanfaat bagi pembaca.

Makassar, Januari 2019

Supriadi



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Sewa Menyewa.....	12
1. Perjanjian.....	12
2. Perjanjian Sewa Menyewa.....	17
3. Subjek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	22
Kepailitan dan PKPU.....	25
1. Pengertian Kepailitan.....	25



2. Pengertian PKPU.....	28
3. Asas dan Prinsip Dalam Hukum Kepailitan.....	30
4. Akibat Kepailitan.....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Harta Pailit Debitor.....	47
1. Harta Pailit Debitor (Boedel Pailit).....	47
2. Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit.....	48
BAB III METODE PENELITIAN.....	57
1. Tipe Penelitian.....	57
2. Pendekatan Penelitian.....	57
3. Bahan Hukum.....	58
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	60
5. Analisis Bahan Hukum.....	61
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
A. Apakah perjanjian sewa menyewa berakhir jika pihak pemberi sewa dinyatakan pailit	62
1. Latar Belakang Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015	64
2. Analisis Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015.....	75



B. Pe	rhadap penyewa akibat dari pemberi	
se	pailit.....	91
BAB V P		101
1. KE		101
2. SARAN.....		103
DAFTAR PUSTAKA.....		104



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan manusia terus meningkat dikarenakan ilmu pengetahuan dan teknologi semakin meningkat. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi pada era globalisasi ini membawa dampak di Indonesia tidak hanya sebatas kebutuhan primer namun juga terhadap beberapa segi kehidupan baik di bidang sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lain. Pada perkembangan di bidang ekonomi, menyebabkan membentuk masyarakat melakukan pengembangan di bidang bisnis. Di dalam dunia bisnis serta era global seperti sekarang ini kegiatan-kegiatan usaha tidak mungkin terlepas dari berbagai masalah. Suatu perusahaan tidak selalu berjalan dengan baik dan seringkali keadaan keuangannya sudah sedemikian rupa sehingga perusahaan tersebut tidak mampu membayar utang-utangnya. Dapat dikatakan keadaan suatu perusahaan dapat saja untung atau dalam keadaan rugi. Kalau perusahaan dalam keadaan untung, perusahaan akan berkembang dan terus berkembang, begitu juga sebaliknya apabila perusahaan menderita kerugian maka garis hidupnya menurun, begitu seterusnya, sehingga garis hidup perusahaan itu merupakan garis yang menaik dan menurun seperti grafik.¹

Sebagian perusahaan dapat mempertahankan hidupnya, tetapi
mana manusia yang telah menderita sakit parah, dan tidak bisa

r M.Situmorang & Hendri Soekars, 1994, *Pengantar Hukum Kepailitan di Indonesia*,: PT. Rineka



diobati lagi, akhirnya membawa manusia itu ke lubang kubur. Demikian pula jika suatu perusahaan tidak dapat mempertahankan lagi hidupnya akhirnya perusahaan tersebut terpaksa gulung tikar. Dalam rangka pengembangan suatu perusahaan mungkin atau pasti mempunyai utang. Bagi suatu perusahaan, utang bukanlah merupakan suatu hal yang buruk, asal perusahaan itu masih dapat membayar kembali. Perusahaan yang demikian biasa disebut perusahaan yang *solvabel*, artinya perusahaan yang mampu membayar utang-utangnya. Sebaliknya jika suatu perusahaan tidak mampu membayar utang-utangnya, disebut *insolvabel*, artinya tidak mampu membayar. Suatu perusahaan yang garis hidupnya terus menurun, ada kemungkinan perusahaan itu sampai pada suatu keadaan berhenti membayar, yakni suatu keadaan dimana si pengusaha tidak mampu lagi membayar utang-utangnya. Dengan demikian, maka hukum kepailitan memberikan suatu perlindungan hukum bagi pihak kreditor.²

Sementara itu, hukum kepailitan merupakan hukum yang mengatur secara privat mengenai cedera janjinya debitor dengan tidak melunasi utang yang telah jatuh waktu/tempo kepada salah satu kreditor, untuk menjamin pelunasanya, maka segala harta kekayaan debitor dibagikan kepada kreditor tersebut dan kreditor lainnya yang mempunyai pengikatan utang dengan debitor. Ketentuan hukum kepailitan

opsi Pasal 1131 KUH Perdata, yang mengatur segala kebendaan

hal.1-2.



baik itu bergerak maupun tidak bergerak sudah ada maupun yang ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala utang dan Pasal 1132 KUH Perdata yang mewajibkan adanya kreditor lainnya agar pembagian jaminan dapat dibagi rata sesuai dengan haknya masing-masing piutang. Mengenai pelaksanaan pembagian segala harta kekayaan debitor, maka pengurusan dan pemberesan dilakukan oleh kurator sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU). Kurator bertanggung jawab mengamankan harta debitor pailit lalu mencocokkan segala piutang dari para kreditor, selanjutnya membereskan harta pailit melalui eksekusi baik itu melalui pelelangan umum maupun di bawah tangan. Kurator sebagaimana yang diamanatkan oleh UU Kepailitan dan PKPU, mempunyai kewenangan khusus untuk mengakhiri perjanjian timbal balik antara debitor pailit dengan pihak ketiga lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU.³

Ketentuan mengenai kewenangan khusus yang dimiliki kurator ini justru berdampak merugikan pihak ketiga atas perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati. Salah satu contoh kasus yang menarik perhatian yakni putusan perkara Peninjauan Kembali Mahkamah Agung nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 antara Tim Kurator PT Panca Wiratama Sakti,



³ Son Kapoyos, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Atas Kewenangan Mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa*, diakses melalui aleraindonesia.com/perlindungan-hukum-terhadap-pihak-ketiga-atas-kewenangan-mengakhiri-perjanjian-sewa-menyewa-studi-kasus-putusan-mahkamah-agung-no-78-015/, pada 30 Oktober 2018, pukul 22.00 WITA.

Tbk., (PT PWS) melawan PT Takara Golf Resort (PT TGR). Perkara ini berawal dari Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Takara Golf Resort (PT TGR) dengan PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (PT PWS). PT Takara Golf Resort Pada tanggal 20 Oktober 1993 telah menyepakati perjanjian Sewa berupa Tanah seluas ± 709.600 M² dengan PT Panca Wiratama Sakti, Tbk untuk dibangun usaha lapangan olahraga golf, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan, dibuat di hadapan Notaris.⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 perjanjian sewa menyewa, PT TGR ditunjuk dan berhak mengelola objek sewa dengan jangka waktu sewa sepanjang masa berlakunya hak guna bangunan atas objek sewa, yaitu hingga tanggal 6 April 2018 dengan sesuai Pasal 3 perjanjian sewa menyewa disepakati bahwa harga sewa sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) untuk sisa jangka waktu berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) lahan lapangan golf, selanjutnya apabila masa berlakunya SHGB lahan lapangan golf telah berakhir, para pihak dalam perjanjian sewa sepakat untuk memberikan hak opsi kepada PT TGR untuk memperpanjang masa sewa dengan melakukan pemberitahuan terlebih dahulu yaitu 2 tahun sebelum masa perjanjian sewa berakhir. Berdasarkan Pasal 5 jo. Pasal 6 perjanjian sewa menyewa, PT TGR telah memenuhi kewajiban-kewajibannya, yaitu membangun dan



Shietra, 2016, *Pemberi Sewa Lahan yang Jatuh Versus Kepastian Hukum Bagi* diakses melalui <https://www.hukum-hukum.com/2016/12/pemberi-sewa-lahan-yang-.html>, pada tanggal 30 Oktober 2018, pukul 22.30 WITA.

menyelesaikan pembangunan Takara Golf Resort lengkap dengan sarana dan fasilitasnya serta membayar pajak bumi dan bangunan selama jangka waktu perjanjian sewa menyewa berlangsung. Dengan demikian PT TGR berhak untuk mengelola Takara Golf Resort beserta sarana dan fasilitasnya selama perjanjian sewa menyewa berlangsung, seluruh fasilitas lapangan golf Takara Golf Resort dan/atau benda-benda/bangunan yang berada di atas tanah (aset debitor pailit/PWS) adalah dibawah penguasaan PT TGR setidak-tidaknya hingga berakhirnya perjanjian sewa menyewa.⁵

Dalam perjalanan waktu, PWS kemudian diputus berada dalam keadaan pailit dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) Nomor 135 PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 14 Maret 2013 dan oleh karenanya pengurusan dan pemberesan harta pailit Majelis Hakim menunjuk beberapa kurator dalam hal ini Tim Kurator PWS. Kemudian Tim Kurator PWS melayangkan surat perihal “Pengakhiran Perjanjian Sewa Tanah”, namun pihak penyewa atau PT TGR berkeberatan diperlakukan sewenang-wenang, sehingga menolak untuk menyerahkan objek sewa beserta bangunan yang ada di atasnya. Pihak ketiga yakni penyewa mengajukan gugatan 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 Takara Golf Resort (PT TGR).⁶

Kemudian PT Takara Golf Resort mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung RI pada Perkara Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014. Adapun amar putusan Majelis Hakim Kasasi, mengabulkan seluruh permohonan Kasasi PT Takara Golf Resort, 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. Bahwa berdasarkan pada putusan ini maka Majelis Hakim Mahkamah Agung RI pada tingkat Kasasi kemudian memutuskan melindungi pihak ketiga atas kewenangan kurator mengakhiri perjanjian sewa menyewa tanah yang digunakan sebagai Lapangan Golf. Selanjutnya karena merasa tidak memberikan keadilan bagi pihak PWS, maka berdasarkan putusan hakim tersebut, Tim Kurator PWS kemudian mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali pada Perkara No. 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015. Berdasarkan Amar Putusan Majelis Peninjauan Kembali berpandangan lain yang membatalkan Putusan Kasasi No. 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014, dengan dikabulkan permohonan PK Tim Kurator PWS.⁷

Jika memerhatikan kasus ini, maka ada pandangan berbeda oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dikuatkan oleh

Peninjauan Kembali Perkara No. 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

on Kapoyos, *Op. Cit.*



dengan Majelis Hakim kasasi perkara nomor. 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014. Perbedaan pandangan pendapat Majelis Hakim ini mengacu pada Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU tanpa mempertimbangkan Pasal 38 Ayat 3 dan Pasal 1576 KUH Perdata.

Dalam putusan pernyataan pailit, terdapat perjanjian yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pihak tersebut. Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 Ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut.⁸

Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 Ayat (1) dan Ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 Ayat (1) tersebut dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren. Apabila kurator menyatakan kesanggupannya maka kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Putusan Majelis Hakim Kasasi mendasari pada perlindungan hukum pihak ketiga, menurutnya perjanjian tersebut telah selesai dimana penyewa telah memberikan uang sewa dan pihak pemilik tanah (debitor

telah memberikan tanah yang dijadikan objek sewa tersebut.



Berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim tingkat kasasi terkait Pasal 36 Ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU pihak kurator tidak berhak mengakhiri kontrak karena berdasarkan Pasal 36 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU. Makna penafsiran hakim mengenai belum atau sebagian terpenuhi itu pada saat pelaksanaan kontrak bukan pada saat pemakaian sewa menyewa yang belum berakhir masa jangka waktunya, maka demi terlaksananya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas perjanjian tersebut pihak penyewa tetap dapat memanfaatkan tanah milik debitor hingga masa sewa selesai yang baru berakhir pada Tahun 2018, maka korelasi antara Pasal 36 ayat (1) dan ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU tidak dapat digunakan oleh kurator untuk memutus perjanjian sewa yang masa pemakaiannya belum berakhir.⁹

Berbeda halnya dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim PK yang menguatkan putusan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa kurator berwenang mengakhiri perjanjian sewa menyewa antara debitor pailit dengan pihak ketiga, karena didasari bahwa kepailitan merupakan sitaan umum segala harta kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dikuasai oleh kurator di bawah hakim pengawas, sehingga kurator sebagaimana Pasal 36 Ayat (1) dan Ayat (3) berwenang mengakhiri perjanjian sewa menyewa namun tetap memberikan jaminan kepada pihak ketiga yakni dimasukkan sebagai

konkuren. Pengertian kreditor konkuren itu sendiri mempunyai



kepentingan untuk pelunasan utang dengan pembagian sesuai dengan urutan prioritasnya dari yang paling tinggi hingga paling rendah dan antara kreditor yang memiliki tingkatan yang sama memperoleh pembayaran yang disamaratakan sesuai jumlah piutang berdasarkan asas (*Pari Passu Prorata Parte*), namun tidak termasuk didalam kreditor yang mempunyai hak didahulukan dan hak yang diistimewakan oleh undang-undang. Pertimbangan Hakim PK tersebut juga menerangkan kurator memberikan jaminan perlindungan keistimewaan bagi pihak ketiga tersebut, dalam hal pendaftaran tagihan dan tidak terikat pada jangka waktu yang sudah ditetapkan kurator. Pertimbangan Majelis Hakim PK perkara No. 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 menjadi yurisprudensi tentang tafsiran perluasan makna Pasal 36 Ayat (1) dan Ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU terhadap kewenangan kurator dalam mengakhiri perjanjian sewa menyewa, meskipun akibat hukum bagi pihak ketiga yang telah rugi baik secara materiil maupun immaterial terhadap objek sewa yang dijadikan usahanya membuka lapangan golf. Mengenai dijadikanya pihak ketiga sebagai kreditor konkuren tidak dapat dipastikan bahwa pihak ketiga sebagai penyewa mendapatkan pelunasan kerugian sebagaimana yang dituntut dengan jumlah yang sangat besar, karena terhadap objek tanah milik debitor pailit akan dibagi rata oleh kurator sesuai dengan jumlah yang telah dicocokkan piutangnya kepada masing-masing kreditor.¹⁰



Berangkat dari berbagai uraian latar belakang di atas, terkhusus pada uraian kasus yang dijelaskan, penulis dengan ilmu yang masih terbatas melihat sebuah permasalahan dalam hukum perdata Indonesia khususnya yang terkait dengan akibat kepailitan dan lebih memfokuskan untuk membahas status perjanjian sewa menyewa dan perlindungan hukum terhadap penyewa akibat kepailitan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka untuk memfokuskan penulisan skripsi ini, penulis membatasi pembahasan rumusan masalahnya pada:

1. Apakah perjanjian sewa menyewa berakhir jika pihak pemberi sewa dinyatakan palit?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penyewa akibat dari pemberi sewa yang dinyatakan pailit ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui status hukum perjanjian sewa menyewa terhadap pemberi sewa yang dinyatakan pailit.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap penyewa akibat dari pemberi sewa yang dinyatakan pailit.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain :

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan literatur (bahan pustaka) yang membahas mengenai status hukum perjanjian sewa menyewa dan perlindungan hukum bagi kreditor atas debitor yang dinyatakan pailit, termasuk akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak yang terkait sesuai dengan norma-norma hukum yang berlaku. Selain itu, Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar bagi bahan penelitian selanjutnya dalam bidang yang sama.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memberikan sumbangan dan masukan pemikiran di bidang ilmu hukum, khususnya hukum kepailitan sehingga dapat memperluas pengetahuan dalam bidang hukum perdata ekonomi khususnya mengenai status hukum perjanjian sewa menyewa dan perlindungan hukum bagi kreditor atas pemberi sewa yang dinyatakan pailit.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Sewa Menyewa

1. Perjanjian

a. Pengertian, syarat sah, dan lahirnya Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti memberikan rumusan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹ Oleh karena itu dari suatu peristiwa tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu sah apabila memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a) Adanya kata sepakat;
- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c) Adanya suatu hal tertentu;
- d) Adanya kausa yang halal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata bahwa, “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian atau dari undang-undang”.

Oleh karena itu, perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum

¹¹ Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hal. 1.



yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan dalam praktik dimasyarakat, perikatan yang bersumber dari perjanjian begitu mendominasi.

b. Asas-Asas Umum dalam Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat para pihak, oleh KUH Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dilaksanakan pemenuhannya.¹²

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:¹³

a) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme memiliki arti penting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan para pihak, walaupun perjanjian tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, melahirkan hak dan kewajiban



¹² M. Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Jakarta : Grafindo Persada, hal. 13-14.
¹³ M. Muljadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, edisi ke-1, Cet. 4, hal. 3.

bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Kemudian, untuk beralihnya hak milik masih dibutuhkan suatu perbuatan hukum yaitu penyerahan.¹⁴

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata mengatur bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Apabila dicermati Pasal 1338 Ayat (1) di atas, pada kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” menunjukkan adanya pokok (asas) kebebasan berkontrak yang terkandung di dalamnya.¹⁵ Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:¹⁶

- a. Bebas menentukan apakah ia melakukan perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. Bebas menentukan isi klausula perjanjian;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian;



14. M. Nadi Miru dan Sakka Pati, 2013, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 KUH Perdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Edisi ke-1, Cet. 5, hal. 78.

15. M. Nadi Miru, *Op. Cit.*, hal. 4.

- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas kebebasan berkontrak ini mengandung makna kebebasan dalam menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Selama perjanjian dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat.¹⁷

c) Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*), artinya setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya suatu undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 Ayat (1) khususnya pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” yang menunjukkan pokok (asas) kekuatan mengikatnya perjanjian yang terkandung di dalamnya.¹⁸

d) Asas Iktikad Baik

Ketentuan tentang asas iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) yang mengatur bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan Iktikad baik.

Adapun yang dimaksud asas iktikad baik adalah bahwa dalam



Mariam Darus Badruzaman, dkk., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT Citra Pustaka, hal. 84.
M. Badruzaman, dkk., hal. 78.

pelaksanaan perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Menurut Subekti, hakim mempunyai kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian, agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti hakim berwenang untuk menyimpang dari perjanjian jika pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan iktikad baik.¹⁹

Asas Iktikad baik ini terbagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak.²⁰ Pada iktikad baik nisbi orang memerhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran keadilan yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

e) Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas Kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja.²¹ Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata.

Pasal 1315 KUH Perdata yang mengatur bahwa:

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji kecuali untuk dirinya sendiri.”

Pasal ini menerangkan bahwa seseorang yang membuat perjanjian



Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Cet. 18, hal. 41
M. H.S., 2004, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar
Majalah, hal. 11.
..., hal. 12.

tidak dapat mengatasnamakan orang lain, dalam arti yang menanggung kewajiban dan yang memperoleh hak dari perjanjian itu hanya pihak yang melakukan perjanjian itu saja.²² Ketentuan ini boleh dikesampingkan jika ada kuasa dari orang yang di atasnamakan, demikian pula dikecualikan jika terjadi janji untuk kepentingan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.

Pasal 1340 KUH Perdata yang mengatur bahwa:

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.”

“Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain hal yang diatur dalam 1317.”

Pasal ini menerangkan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, sehingga tidak bolehnya seseorang melakukan perjanjian yang membebani pihak ketiga, sedangkan memberikan hak kepada pihak ketiga dapat saja dilakukan jika sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.²³

2. Perjanjian Sewa Menyewa

a. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*)

adalah suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada

Yahya Harahap dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hal. 65.

Yahya Harahap, hal.80.



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.²⁴

Pasal 1548 KUH Perdata yang mengatur:

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

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas.²⁵

Dalam hal perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, perjanjian sewa menyewa berakhir bila jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa telah lampau berdasarkan Pasal 1570 KUH Perdata. Jika perjanjian sewa menyewa hanya secara lisan, maka sewa

a tersebut berakhir pada saat salah satu pihak memberitahukan

Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hal. 220.

rhainis Abdul Hay, 1984, *Hukum Perdata material*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 91.



kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya berdasarkan Pasal 1571 KUH Perdata.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUH Perdata tersebut, menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Dalam hal perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan berakhir demi hukum apabila telah lewat waktu sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Sedangkan apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis (lisan), maka berakhirnya perjanjian sewa menyewa terjadi, apabila salah satu pihak menghendaki untuk diakhirinya perjanjian sewa menyewa tersebut, dengan memberikan tenggang waktu untuk pengosongan obyek sewa menyewa.

Bahwa suatu perjanjian sewa menyewa akan berakhir jika memenuhi syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa terpenuhi.

Sebagaimana Pasal 1575 KUH Perdata mengatur bahwa:

“Perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak menyewa”

Selain itu, Pasal 1576 KUH Perdata mengatur bahwa:

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”

“Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia



tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi”.

Menurut Ahmadi Miru dan Sakka Pati, bahwa jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa. Artinya apabila pihak yang menyewakan menjual barang yang disewa, maka perjanjian sewanya tetap berlangsung, kecuali jika telah diperjanjikan pada saat perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat perjanjian sewa menyewa akan berakhir jika pihak yang menyewakan menjual barang yang disewa.²⁶

Pasal 1578 KUH Perdata mengatur bahwa:

“Seorang pembeli yang hendak menggunakan kekuasaan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa, untuk, jika barangnya dijual, memaksa si penyewa mengosongkan barang yang disewa, diwajibkan memperingatkan si penyewa sekian lama sebelumnya, sebagaimana diharuskan oleh adat kebiasaan setempat mengenai pemberhentian sewa”.

“Dalam hal sewa tanah, peringatan tersebut harus paling sedikit satu tahun sebelum pengosongan”.

Sama halnya dengan perjanjian lain yang pada umumnya tidak dapat diakhiri secara sepihak, maka dalam perjanjian sewa menyewa juga pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan alasan mau menggunakan sendiri barang yang disewakan, kecuali jika sejak awal sudah diperjanjikan demikian.²⁷

Selanjutnya Pasal 1580 mengatur bahwa:

“Jika dalam perjanjian sewa telah disetujui bahwa pihak yang menyewakan akan mempunyai kekuasaan memakai sendiri rumah atau tanah yang disewakan, maka ia diwajibkan sebelum itu memberitahukan tentang kehendaknya untuk menghentikan sewanya sebegitu lama sebelumnya, sebagaimana ditetapkan

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2018, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-perjanjian Bernama dalam BW*, Makassar: UPT Unhas Press, hal 86-87.



dalam Pasal 1578”.

Apabila telah diperjanjikan sebelumnya bahwa pihak yang menyewakan dapat mengakhiri perjanjian sewa menyewa jika ia akan memakai sendiri barang (rumah atau tanah) yang disewakan, maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk memberitahukan kepada pihak penyewa dalam waktu yang wajar sesuai kebiasaan setempat sebelum perjanjian sewa menyewa tersebut diakhiri, bahkan untuk sewa tanah, pemberitahuan tersebut harus disampaikan kepada penyewa paling lambat satu tahun sebelum perjanjian sewa menyewa tersebut diakhiri sebagaimana diatur dalam pasal 1578.²⁸

b. Dasar Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1319 KUH Perdata mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata tersebut merupakan dasar perjanjian sewa menyewa dan telah diatur dalam Pasal 1547 sampai 1600 buku III BW sebagai landasan yuridis. Dalam perkembangan hukum suatu perjanjian diklasifikasikan dalam bentuk perjanjian bernama (*nominaat*) karena terdapat dalam KUH Perdata dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) karena tidak terdapat dalam KUH Perdata akan tetapi ada

apa kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh seseorang. Oleh

/.,hal.89.



karena perjanjian sewa menyewa terdapat dalam KUH Perdata maka perjanjian tersebut sering disebut dengan perjanjian bernama (*nominaat*). Sedangkan perjanjian *nominaat* dalam bahasa Belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri.

Adapun perjanjian yang diatur atau dikenal dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang dan perdamaian. Dalam teori ilmu hukum bahwa perjanjian diatas merupakan suatu perjanjian bernama atau *nominaat*. Adapun mengenai dasar hukum terkait dengan perjanjian bernama atau *nominaat* terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku ke Tiga KUH Perdata.

3. Subjek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

a. Pemberi Sewa

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang kepada orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu



barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan, maka dalam hal seseorang dalam melakukan perjanjian sewa menyewa atau hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Oleh karena itu, bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain begitu juga dengan sebaliknya.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1550 KUH Perdata sebagai berikut :

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa,
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud,
- c. memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsung perjanjian.

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, Sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1560

Perdata sebagai berikut:

Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah



yang baik (*goed huis vader*) sehingga seolah-olah milik sendiri.

- b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Sementara menurut M. Yahya Harahap, Pihak yang menyewakan haruslah menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dalam keadaan yang sebaik-baiknya. Penyerahan dalam perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan yang dilakukan secara nyata dan tidak diperlukan penyewaan secara yuridis. Sesuai dengan kedudukan penyewa atas barang yang disewa, maka dengan penyerahan barang dibawah penguasaan penyewa sudah terjadi penyerahan.²⁹

b. Penerima Sewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa. Pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).³⁰



Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal. 06.
Yono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*,
umur Bandung, hal. 50.

B. Kepailitan dan PKPU

1. Pengertian Kepailitan

Ketentuan kepailitan ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 1131 *jo.* Pasal 1132 KUH Perdata, yang merupakan realisasi prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *paripassu prorata parte*.³¹

Pengertian kepailitan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yakni :

“keadaan atau kondisi seseorang atau badan hukum yang tidak mampu lagi membayar kewajibannya (dalam hal utang-utangnya) kepada si piutang”.

Pengertian kepailitan berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Pasal 1 Angka 1 adalah :

“sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini”.

Dengan kata lain, kepailitan adalah keadaan atau kondisi seseorang atau badan hukum yang tidak mampu lagi membayar kewajibannya dan/atau berhenti membayar utangnya.³²

Definisi tersebut menunjukkan bahwa hukum kepailitan merupakan aturan yang mempunyai tujuan untuk melakukan pembagian harta debitor kepada para kreditornya dengan melakukan sita umum



S.Slamet, 2015, *Hakikat Hukum Kepailitan*, Makassar: Global Publishing, hal. 22.
Hal Asikin, 2001, *Hukum kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, Jakarta: Pindo Persada, hal 26.

terhadap seluruh harta debitor yang selanjutnya dibagikan kepada kreditor sesuai dengan hak proporsinya.³³

Secara etimologi kepailitan berasal dari kata pailit, selanjutnya istilah “pailit” berasal dari bahasa Belanda “*failliet*” yang mempunyai arti ganda yaitu sebagai kata benda dan kata sifat. Istilah “*failliet*” sendiri berasal dari Perancis yaitu “*faillite*” yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran, Sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal dengan kata “*to fail*” dengan arti sama, dan dalam bahasa latin disebut “*failure*”. Selanjutnya istilah pailit dalam bahasa Belanda adalah “*faiyit*”, maka ada pula sementara orang yang menerjemahkan sebagai “*paiyit*” atau “*faillissement*” sebagai kepailitan. Kemudian pada negara-negara yang berbahasa Inggris untuk pengertian pailit dan kepailitan mempergunakan istilah “*bankrupt*” dan “*bankruptcy*”.³⁴ Sementara terhadap perusahaan-perusahaan debitor yang berada dalam keadaan tidak membayar utang-utangnya disebut dengan “*insolvency*”.³⁵

Pailit merupakan suatu keadaan dimana debitor tidak lagi mampu untuk melakukan pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya. Keadaan tidak mampu membayar lazimnya disebabkan kesulitan kondisi keuangan (*financial distress*) dari usaha debitor yang telah mengalami kemunduran.³⁶ Menurut Imran Nating, kepailitan adalah



, hal.22-23.

or M.Situmorang dan Hendri Soekarso, *Op. Cit.*, hal.18.

armi, 2010, *Hukum Kepailitan*, Edisi kedua, Cetakan pertama, Jakarta: PT. Sofmedia,

Hadi Subhan, 2008, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Jakarta :
enada Media Group, hal. 1.

suatu proses dimana debitor yang mempunyai kesulitan keuangan untuk membayar utangnya dinyatakan pailit oleh pengadilan, dalam hal ini Pengadilan Niaga dikarenakan debitor tersebut tidak membayar utangnya.³⁷ Pada perkembangannya kepailitan tidak hanya terjadi karena ketidakmampuan membayar (*inability to repay*) tetapi juga karena ketidakmauan membayar utangnya (*unwillingness to repay*).

Pada Pasal 1 Angka (1) UU Kepailitan dan PKPU diatur bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.

Kepailitan mengandung unsur-unsur sebagai berikut :³⁸

- a) Adanya sita umum atas seluruh kekayaan debitor;
- b) Untuk kepentingan semua kreditor;
- c) Debitor dalam keadaan berhenti membayar utang;
- d) Debitor tidak kehilangan hak keperdataannya;
- e) Terhitung sejak pernyataan pailit, debitor kehilangan hak untuk mengurus harta kekayaannya

Adapun tujuan dari kepailitan adalah untuk melakukan pembagian kekayaan milik debitor kepada para kreditornya dengan melakukan sitaan bersama dan kekayaan debitor dapat dibagikan kepada kreditor sesuai



³⁷ Nating, 2004, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan dan Harta Pailit*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 2.

³⁸ Ardytia, 2009, *Perlindungan kreditor Dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Kembali Reg. No. 07 PK/N/2004)*, Semarang : Universitas Diponegoro, hal 39.

dengan haknya. Berkaitan dengan ini berlaku ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata yang mengatur dan memberikan kedudukan para kreditor sebagai kreditor konkuren sehingga *boedel* pailit akan dibagikan kepada para kreditor secara seimbang. Selain itu fungsi dari hukum kepailitan adalah untuk mencegah kreditor melakukan kesewenang-wenangan untuk memaksa debitor agar membayar utangnya.³⁹

Menurut Sri Redjeki Hartono, lembaga kepailitan pada dasarnya mempunyai dua fungsi sekaligus, yaitu:⁴⁰

- a) kepailitan sebagai lembaga pemberi jaminan kepada kreditornya bahwa debitor tidak akan berbuat curang dan tetap bertanggung jawab atas semua utang-utangnya kepada semua kreditor-kreditornya;
- b) memberi perlindungan kepada debitor terhadap kemungkinan eksekusi massal oleh kreditor-kreditornya.

2. Pengertian PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang)

Menurut Munir Fuady bahwa yang dimaksud dengan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) adalah suatu masa yang diberikan oleh undang-undang melalui putusan hakim niaga dimana dalam masa tersebut kepada pihak kreditor dan debitor diberikan kesempatan untuk menawarkan cara-cara pembayarannya dengan memberikan

...hal. 31.

ayu Hartini, 2009, *Penyelesaian Sengketa Kepailitan di Indonesia: Dualisme Kewenangan Niaga & Lembaga Arbitrase*, Edisi Pertama, Cetakan Ke-1, Jakarta: Kencana Prenada Media 10-11.



rencana pembayaran seluruh atau sebagian utangnya, termasuk apabila perlu mengrestrukturisasi utangnya tersebut. Jadi, penundaan kewajiban pembayaran utang sebenarnya merupakan sejenis moratorium, dalam hal ini legal moratorium.⁴¹

Berbeda dengan tujuan dari pailit yakni melakukan pemberesan terhadap harta kekayaan debitor untuk melunasi utang-utangnya, maka dalam penundaan kewajiban pembayaran utang tidak bertujuan untuk membereskan harta kekayaan debitor, akan tetapi debitor tetap dituntut untuk melunasi utang-utangnya pada kreditor dengan tetap diberi kesempatan untuk melanjutkan kegiatan usahanya yang didampingi oleh pengurus. Dengan kata lain, PKPU adalah sarana untuk menghindarkan diri dari kepailitan, setidaknya untuk sementara waktu yang telah ditentukan. Sebenarnya filosofi dari PKPU tidak kontradiksi dengan kepailitan hanya langkah dan konstruksi hukumnya yang berbeda. Pailit dan PKPU pada akhirnya mempunyai tujuan filosofi yang mendasar yang sama yakni kembalinya atau dibayarnya utang-utang kreditor. Kalau dalam pailit adalah dengan melakukan pemberesan terhadap harta pailit, sedangkan dalam PKPU adalah memberikan kesempatan debitor untuk tetap berusaha dan pada waktunya nanti mampu membayar utang-utangnya kepada kreditor. Dengan demikian PKPU pun tidak hanya menguntungkan dari debitor saja tetapi juga menguntungkan kreditor dan

dalam kondisi tertentu kreditor jauh lebih diuntungkan dengan

⁴¹ Nir Fuady, 2014, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Aditya



sarana PKPU ini daripada melalui kepailitan.⁴²

Kartini Muljadi menyatakan bahwa sesungguhnya PKPU pada dasarnya merupakan penawaran rencana perdamaian oleh debitor, dimana merupakan pemberian kesempatan kepada debitor untuk melakukan restrukturisasi utang-utangnya yang dapat meliputi pembayaran seluruh atau sebagian utang kepada kreditor konkuren. Jika hal itu dapat terlaksana dengan baik, pada akhirnya debitor dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya dan meneruskan usahanya.⁴³

3. Asas dan Prinsip Dalam Hukum Kepailitan

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepailitan didasarkan pada beberapa asas. Asas tersebut antara lain:⁴⁴

1) Asas Keseimbangan

Undang-Undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitor yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan

⁴²M. Hadi Subhan, 2008, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Jakarta: Penada Media Group, hal.157.

ni Muljadi, 2001, *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Serta Dampak Hukumnya* penyelesaian Utang-Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran dung: Almni, hal. 251.

jelasan Umum Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Pembayaran Utang.



pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditor yang tidak beritikad baik.⁴⁵

2) Asas Kelangsungan Usaha

Dalam Undang-Undang ini, terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitor yang prospektif tetap dilangsungkan.⁴⁶

3) Asas Keadilan

Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian, bahwa ketentuan mengenai 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 debitor, dengan tidak mempedulikan kreditor lainnya.⁴⁷

4) Asas Integrasi

Asas Integrasi dalam Undang-Undang ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.⁴⁸ Adapun prinsip-prinsip dalam hukum kepailitan sebagaimana yang dimaksud antara lain:

a. Prinsip Paritas Creditorium (Kesetaraan Kedudukan Para Kreditor)

Prinsip *paritas creditorium* menentukan bahwa kreditor mempunyai hak yang sama terhadap semua harta benda debitor. Apabila



ayu Hartini, 2009, *Penyelesaian Sengketa Kepailitan di Indonesia: Dualisme Kewenangan Niaga & Lembaga Arbitrase*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 75.
, hal. 75.
, hal. 76.
, hal. 76.

debitor tidak dapat membayar utangnya, maka harta kekayaan debitor menjadi sasaran kreditor.⁴⁹ Prinsip *paritas creditorium* mengandung makna bahwa semua kekayaan debitor baik berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak maupun harta yang sekarang telah dimiliki oleh debitor dan barang-barang dikemudian hari akan dimiliki debitor terikat kepada penyelesaian kewajiban debitor. Filosofi dari prinsip *paritas creditorium* merupakan suatu ketidakadilan jika debitor memiliki harta benda sementara utang debitor terhadap para kreditornya tidak terbayarkan. Hukum memberikan jaminan umum bahwa harta kekayaan debitor menjadi jaminan terhadap utang-utangnya, meskipun harta debitor tidak berkaitan langsung dengan utang-utang tersebut.⁵⁰

b. Prinsip Pari Passu Pro Rata Parte

Prinsip *pari passu prorata parte* berarti bahwa harta kekayaan tersebut merupakan jaminan bersama untuk para kreditor dan hasilnya harus dibagikan secara *proporsional* antara mereka, kecuali jika antara para kreditor itu ada yang menurut undang-undang harus didahulukan dalam menerima pembayaran tagihannya. Prinsip ini menekankan pada pembagian harta debitor untuk melunasi utang-utangnya terhadap kreditor secara lebih berkeadilan dengan cara sesuai dengan proporsinya (*pond-pond gewijs*) dan bukan dengan cara sama rata.⁵¹



adi, 2003, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Alumni, Bandung, hal, 135.
adi Subhan, *Op. Cit.*, hal. 28.
, hal. 29-30.

c. Prinsip Structured Creditors

Prinsip *structures creditor* adalah prinsip yang mengklasifikasikan dan mengelompokkan berbagai macam debitor sesuai dengan kelasnya masing-masing. Dalam kepailitan, kreditor diklasifikasikan menjadi tiga macam yaitu kreditor separatis, kreditor preferen dan kreditor konkuren.⁵²

Kreditor separatis adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditor ini tidak terkena akibat pernyataan pailit debitor artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitor.⁵³ Sementara kreditor preferen/istimewa adalah kreditor yang karena sifat piutangnya mempunyai kedudukan istimewa dan mendapat hak untuk memperoleh pelunasan lebih dahulu dari penjualan harta pailit.⁵⁴ Sedangkan kreditor konkuren yang dikenal juga dengan istilah kreditor bersaing yang memiliki kedudukan yang sama dan berhak memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitor, baik yang ada maupun yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa secara proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditor konkuren tersebut.⁵⁵



, hal. 32.
an Nating, *Op.Cit.*, hal. 48.
, hal. 51.
, hal. 52.

d. Prinsip Utang

Prinsip ini menyatakan bahwa konsep utang sangat menentukan, oleh karena tanpa adanya utang tidaklah mungkin perkara kepailitan akan bisa diperiksa. Tanpa adanya utang tersebut maka esensi kepailitan menjadi tidak ada karena kepailitan adalah merupakan pranata hukum untuk melakukan likuidasi aset debitor untuk membayar utang-utangnya terhadap para kreditornya.⁵⁶

e. Prinsip Debt Collection

Prinsip *debt collection* mempunyai makna sebagai konsep pembalasan dari kreditor terhadap debitor pailit dengan menagih klaimnya terhadap debitor atau harta debitor.⁵⁷

f. Prinsip Debt Pooling

Prinsip *debt pooling* merupakan prinsip yang mengatur bagaimana harta kekayaan pailit harus dibagi diantara para kreditornya. Dalam melakukan pendistribusian aset tersebut, kurator akan berpegang pada prinsip *paritas creditorium* dan *pari passu pro rata parte* serta pembagian berdasarkan jenis masing-masing kreditor.⁵⁸

g. Prinsip Debt Forgiveness

Prinsip *debt forgiveness* mengandung arti bahwa kepailitan adalah tidak identik hanya sebagai pranata penistaan terhadap debitor saja atau hanya sebagai sarana tekanan (*pressie middel*), akan tetapi bisa



Hadi Subhan, *Op. Cit.*, hal. 34
., hal. 38.
., hal. 41.

bermakna sebaliknya, yakni merupakan pranata hukum yang dapat digunakan sebagai alat untuk meringankan beban yang harus ditanggung oleh debitor karena sebagai akibat kesulitan keuangan sehingga tidak mampu melakukan pembayaran terhadap utang-utangnya sesuai dengan *agreement* semula dan bahkan sampai pada pengampunan atas utang-utangnya sehingga hapus sama sekali.⁵⁹

h. Prinsip Universal dan Prinsip Teritorial

Prinsip universal dalam kepailitan mengandung makna bahwa putusan pailit dari suatu pengadilan di suatu negara, maka putusan pailit tersebut berlaku terhadap semua harta debitor baik yang berada di dalam negeri di tempat putusan pailit dijatuhkan maupun terhadap harta debitor yang berada di luar negeri. Prinsip ini menekankan aspek internasional dari kepailitan sebagai *cross border insolvency*. Sementara prinsip umum mengenai teritorial putusan pengadilan suatu negara tersebut, berlaku juga pada putusan pailit oleh pengadilan asing. Putusan pailit suatu pengadilan dari suatu negara tidak dapat diakui dan oleh karenanya tidak akan dapat dieksekusi oleh pengadilan negara lain. Apabila terdapat perbenturan antara prinsip universal dengan prinsip teritorial, maka yang akan dipakai adalah prinsip teritorial. Hal ini kedaulatan suatu negara akan berada diatas kekuatan hukum manapun dan pendekatan asli dari suatu *cross border insolvency* yaitu prinsip teritorial.⁶⁰



., hal. 43.
., hal. 47-49.

4. Akibat Kepailitan

Setelah putusan permohonan pernyataan pailit dinyatakan atau diucapkan oleh hakim pengadilan niaga, maka timbullah sejumlah akibat hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitor antara lain sebagai berikut :⁶¹

A. Akibat Kepailitan Secara Umum

1) Akibat Kepailitan terhadap Debitor Pailit

Pasal 24 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU mengatur bahwa debitor pailit demi hukum kehilangan hak untuk mengurus dan menguasai kekayaannya yang termasuk harta pailit, sejak hari putusan pailit diucapkan. Harus dicermati bahwa dengan diputuskannya menjadi debitor pailit bukan berarti debitor kehilangan hak keperdataannya untuk dapat melakukan semua perbuatan hukum dibidang keperdataan. Debitor pailit hanya kehilangan hak keperdataannya untuk mengurus dan menguasai kekayaannya sementara itu untuk melakukan perbuatan keperdataan lainnya misalnya untuk melakukan pernikahan dirinya, mengawinkan anaknya sebagai wali, membuat perjanjian nikah, menerima hibah (sekalipun hibah tersebut demi hukum menjadi bagian harta pailit), mengurus harta kekayaan pihak lain, menjadi kuasa pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa debitor masih berwenang untuk melakukan perbuatan keperdataan tersebut.

demikian sejak pernyataan putusan pailit diucapkan hanya harta

⁶¹ Soedjatmo, 2008, *Hukum Kepailitan*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 107.



kekayaan debitor pailit yang berada dibawah pengampuan sedangkan debitor pailit itu sendiri tidak berada dibawah pengampuan seperti yang terjadi terhadap anak dibawah umur atau orang sakit jiwa yang dinyatakan berada dibawah pengampuan.⁶²

2) Akibat Kepailitan Terhadap Harta Kekayaan Debitor Pailit

Kepailitan mengakibatkan seluruh kekayaan debitor serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan berada dalam sitaan umum sejak saat putusan pernyataan pailit diucapkan, kecuali :

- a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;
- b. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas; atau
- c. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang.

Tanggal putusan tersebut dihitung sejak pukul 00.00 waktu



in Remy Sjahdeini, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan Memahami Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Utang*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal. 293.

setempat. Sejak tanggal putusan pernyataan pailit tersebut diucapkan, debitor pailit demi hukum tidak mempunyai kewenangan lagi untuk menguasai dan mengurus harta kekayaan. Debitor Pailit tetap cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sepanjang perbuatan hukum tersebut tidak berkaitan baik langsung ataupun tidak langsung dengan harta kekayaan dalam arti debitor hanya kehilangan haknya dalam lapangan hukum harta kekayaan. Seperti debitor pailit masih cakap untuk melakukan pernikahan. Pokoknya cakap untuk melakukan perbuatan hukum lain sepanjang tidak menyentuh harta kekayaan, karena harta kekayaan yang sudah berada sitaan umum.⁶³

3) Akibat Kepailitan Terhadap Seluruh Perikatan yang Dibuat Debitor Pailit

Semua perikatan debitor yang terbit sesudah putusan pernyataan pailit, tidak lagi dapat dibayar dari harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit. Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator. Dalam hal tuntutan tersebut diajukan atau diteruskan oleh atau terhadap debitor pailit maka apabila tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap debitor pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit. Tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang diajukan terhadap debitor pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan.⁶⁴



., hal. 107-108.

., hal.108.

4) Akibat Kepailitan Terhadap Seluruh Perbuatan Hukum Debitor yang Dilakukan Sebelum Putusan Pernyataan Pailit Diucapkan

Pasal 41 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU mengatur secara tegas bahwa untuk kepentingan harta pailit, segala perbuatan hukum debitor yang telah dinyatakan pailit, yang merugikan kepentingan kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Kemudian dalam Pasal 42 UU Kepailitan dan PKPU diberikan batasan yang jelas mengenai perbuatan hukum debitor tersebut, antara lain :

- a. Bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan dalam jangka waktu satu tahun sebelum putusan pernyataan pailit;
- b. Bahwa perbuatan hukum tersebut tidak wajib dilakukan debitor, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;
- c. Bahwa debitor dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor;
- d. Bahwa perbuatan hukum itu dapat berupa:
 - 1) Merupakan perjanjian dimana kewajiban debitor jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat;
 - 2) Merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat

ditagih;

Merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitor



perorangan, dengan atau untuk kepentingan:

- a) Suami atau isteri, anak angkat, atau keluarganya sampai derajat ketiga;
 - b) Suatu badan hukum dimana debitor atau pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1 adalah anggota direksi atau pengurus atau apabila pihak tersebut, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan badan hukum tersebut lebih dari 50 % dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut.
- 4) Merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitor yang merupakan badan hukum, dengan atau untuk kepentingan:
- a) Anggota direksi atau pengurus dari debitor, suami atau isteri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga dari anggota direksi atau pengurus tersebut;
 - b) Perorangan baik sendiri atau bersama-sama dengan suami atau isteri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga, yang ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan pada debitor lebih dari 50 % dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut;
 - c) Perorangan yang suami atau isteri, anak angkat, atau keluarganya sampai derajat ketiga, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan pada debitor lebih dari



50 % dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut.

5) Merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitor yang merupakan badan hukum dengan atau untuk kepentingan badan hukum lainnya, apabila:

a) Perorangan anggota direksi atau pengurus pada kedua badan usaha tersebut adalah orang yang sama;

b) Suami atau isteri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga dari perorangan anggota direksi atau pengurus debitor juga merupakan anggota direksi atau pengurus pada badan hukum lainnya, atau sebaliknya;

c) Perorangan anggota direksi atau pengurus, atau anggota badan pengawas pada debitor, atau suami, atau isteri, anak Angkat atau keluarga sampai derajat ketiga, baik sendiri atau bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan badan hukum lainnya lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut, atau sebaliknya;

d) Debitor adalah anggota direksi atau pengurus pada badan hukum lainnya, atau sebaliknya.;

e) Badan hukum yang sama, atau perorangan yang sama baik bersama, atau tidak dengan suami atau isterinya, dan/atau para anak angkatnya dan keluarganya sampai derajat ketiga



ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kedua badan hukum tersebut paling kurang sebesar 50 % dari modal yang disetor.

- 6) Dilakukan oleh debitor yang merupakan badan hukum dengan atau terhadap badan hukum lain dalam satu grup dimana debitor adalah anggotanya;
- 7) Ketentuan dalam huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f berlaku mutatis mutandis dalam hal dilakukan oleh debitor dengan atau untuk kepentingan:
 - a) Anggota pengurus dari suatu badan hukum, suami atau isteri, anak angkat atau keluarga sampai derajat ketiga dari anggota pengurus tersebut;
 - b) Perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan suami atau isteri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga yang ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam pengendalian badan hukum tersebut.

Dari ketentuan Pasal 41 dan 42 UU Kepailitan dan PKPU dapat diketahui bahwa sistem pembuktian yang dipakai adalah sistem pembuktian terbalik, artinya beban pembuktian terhadap perbuatan hukum debitor (sebelum putusan pernyataan pailit) tersebut adalah berada pada debitor pailit dan pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum dengan debitor tersebut yang dilakukan dalam jangka waktu satu tahun sebelum putusan pernyataan pailit yang membawa kerugian bagi kepentingan



kreditor. Jadi, apabila kurator menilai bahwa ada perbuatan hukum tertentu dari debitor dengan pihak ketiga dalam jangka waktu satu tahun (sebelum putusan pernyataan pailit) merugikan kepentingan kreditor, maka debitor dan pihak ketiga wajib membuktikan bahwa perbuatan hukum tersebut wajib dilakukan oleh mereka dan perbuatan hukum tersebut tidak merugikan harta pailit. Berbeda, apabila perbuatan hukum yang dilakukan debitor dengan pihak ketiga dalam jangka waktu lebih dari satu tahun sebelum putusan pernyataan pailit, dimana kurator menilai bahwa perbuatan hukum tersebut merugikan kepentingan kreditor dan harta pailit, maka yang wajib membuktikan adalah kurator.⁶⁵

B. Akibat Kepailitan Secara Khusus

1) Akibat Kepailitan Terhadap Perjanjian Timbal Balik

Subekti menerjemahkan istilah *overeenkomst* dari bahasa Belanda kedalam bahasa Indonesia, yaitu "Perjanjian". Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian yaitu suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri atas satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum,



, hal. 108-111.

pihak tersebut dapat juga terdiri atas satu atau lebih badan hukum.⁶⁶

Pasal 1314 KUH Perdata mengatur :

- (1) Suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban.
- (2) Suatu perjanjian dengan cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

Dari rumusan Pasal 1314 KUH Perdata diatas, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian dapat bersifat sepihak dan perjanjian yang bersifat timbal balik. Perjanjian yang bersifat sepihak yaitu suatu perjanjian dimana hanya ada satu pihak yang mempunyai kewajiban atas prestasi terhadap pihak lain, contohnya perjanjian hibah. Adapun perjanjian yang bersifat timbal balik yaitu suatu perjanjian dimana kedua belah pihak saling berprestasi. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), selalu ada hak dan kewajiban di satu pihak yang saling berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain.⁶⁷

Pasal 36 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU mengatur bahwa dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator dan pihak tersebut. Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu tersebut



Atini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta :
Sinar Baru, hal. 92.
Muhammad Syahrani, 1992, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung : Alumni, hal.

tidak tercapai, hakim pengawas menetapkan jangka waktu tersebut (Pasal 36 Ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU). Apabila dalam jangka waktu tersebut, kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak dalam perjanjian tersebut dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren (Pasal 36 Ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU). Apabila kurator menyatakan kesanggupannya pelaksanaan perjanjian tersebut, kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.⁶⁸

2) Akibat Kepailitan terhadap Berbagai Jenis Perjanjian

a. Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Bab ke-7 mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sewa menyewa sebagai berikut:

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, yang oleh pihak tersebut dibelakangan itu disanggupi pembayarannya”

Semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak dapat disewakan. Dalam kaitannya antara kepailitan dengan perjanjian sewa, maka dapat dilihat dari Pasal 38 UU Kepailitan dan PKPU, antara lain:

Pasal 38 yang mengatur :

(1) Dalam hal debitor telah menyewa suatu benda maka baik

p, *Op. Cit.*, hal. 112.



kurator maupun pihak yang menyewakan benda, dapat menghentikan perjanjian sewa, dengan syarat pemberitahuan penghentian dilakukan sebelum berakhirnya perjanjian sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

- (2) Dalam hal melakukan penghentian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), harus pula diindahkan pemberitahuan penghentian menurut perjanjian atau menurut kelaziman dalam jangka waktu paling singkat 90 (sembilan puluh) hari.
- (3) Dalam hal uang sewa telah dibayar di muka maka perjanjian sewa tidak dapat dihentikan lebih awal sebelum berakhirnya jangka waktu yang telah dibayar uang sewa tersebut.
- (4) Sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, uang sewa merupakan utang harta pailit.

Berdasarkan Pasal 38 Ayat (1) bahwa dalam hal debitor telah menyewa suatu benda maka baik kurator maupun orang yang menyewakan benda (pemilik barang) dapat menghentikan perjanjian sewa, dengan syarat harus adanya pemberitahuan penghentian yang dilakukan sebelum berakhirnya perjanjian sewa tersebut sesuai dengan ada kebiasaan setempat. Inilah yang kemudian dimaksud dengan perjanjian tanpa jangka waktu. Kemudian jangka waktu pemberitahuan penghentian tersebut paling singkat 90 hari. Sementara dalam Pasal 38 Ayat (3) menjelaskan bahwa dalam hal debitor telah membayar uang sewa di muka (lunas) maka perjanjian sewa tersebut tidak dapat dihentikan lebih awal sebelum berakhirnya jangka waktu yang telah dibayar uang sewa tersebut, berbeda halnya jika uang sewa dibayar di akhir atau dengan cara bertahap. Apabila uang sewa dibayar akhir atau dengan cara bertahap maka kurator dapat menghentikan perjanjian sewa

- a. Jika masih terdapat uang sewa belum dibayar atau belum maka utang sewa dari debitor akan menjadi utang harta pailit.



Dalam artian bahwa orang yang menyewakan tampil sebagai kreditor konkuren.⁶⁹

b. Akibat Kepailitan Terhadap Perjanjian Dengan Prestasi Berupa Penyerahan Suatu Benda Dagangan

Apabila dalam perjanjian timbal balik telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu, kemudian pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Akan tetapi dalam hal harta pailit dirugikan karena penghapusan perjanjian tersebut, maka pihak lawan wajib membayar ganti kerugian tersebut.⁷⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Harta Pailit Debitor

1. Harta Pailit Debitor (Boedel Pailit)

Harta pailit debitor (*Boedel pailit*) adalah segala harta yang dimiliki oleh debitor yang dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga. Definisi *boedel pailit* (harta pailit) telah jelas diatur pada Pasal 21 yang mengatur:

“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama

n”.

., hal.114-115.

., hal.115-116.



Harta kekayaan debitor yang masuk dalam *boedel* pailit merupakan sitaan umum (*public attachment, gerechtelijk, beslag*) beserta apa yang diperoleh selama kepailitan. Hakikat dari sitaan umum terhadap *boedel* pailit adalah bahwa maksud adanya kepailitan untuk menghentikan aksi terhadap perebutan *boedel* pailit oleh para kreditornya serta untuk menghentikan lalu lintas transaksi terhadap *boedel* pailit terhadap kreditor yang kemungkinan merugikan kreditornya berbeda halnya jika suatu transaksi yang menguntungkan harta pailit maka boleh dilakukan oleh debitor dengan persetujuan kuator dan hakim pengawas. Dengan adanya sitaan umum tersebut, maka harta pailit dalam status dihentikan segala macam transaksi dan perbuatan hukum lainnya sampai harta pailit tersebut diurus oleh kurator.⁷¹

Pasal 22 UU Kepailitan dan PKPU mengecualikan beberapa hal yang tidak termasuk dalam harta pailit sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 21 UU Kepailitan dan PKPU, yakni:

- a. Benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh debitor dan keluarganya, dan bahan makan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;
- b. Segala sesuatu yang diperoleh debitor dari pekerjaannya sendiri sebagai penggajian dari suatu jabatan atau jasa, sebagai upah, pensiun, uang tunggu atau uang tunjangan, sejauh yang ditentukan oleh hakim pengawas; atau
- c. Uang yang diberikan kepada debitor untuk memenuhi suatu kewajiban memberi nafkah menurut undang-undang”.



Hadi Subhan, *Op. Cit.*, hal. 163-164.

2. Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit

Diputuskannya seorang debitor menjadi debitor pailit oleh Pengadilan Niaga membawa konsekuensi hukum, yaitu bagi debitor ia dijatuhkan sita umum terhadap seluruh debitor pailit dan hilangnya kewenangan debitor pailit untuk menguasai dan mengurus harta pailitnya. Sementara itu, bagi kreditor ia akan mengalami ketidakpastian tentang hubungan hukum yang ada antara kreditor dengan debitor pailit untuk kepentingan tersebut diatas. UU Kepailitan dan PKPU menentukan pihak yang akan mengurus persoalan debitor dan kreditor tersebut yaitu kurator yang akan melakukan pengurusan dan pemberesan atas harta pailit serta penyelesaian hubungan hukum antara debitor pailit dengan para kreditornya. Pasal 15 Ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU menentukan bahwa dalam putusan pernyataan pailit harus diangkat :⁷²

1. Kurator

Kurator mempunyai kewajiban untuk melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit sebagaimana diatur pada Pasal 69 UU Kepailitan dan PKPU. Menurut Jerry Hoff, tujuan kepailitan adalah untuk membayar hak para kreditor yang seharusnya mereka peroleh sesuai dengan tingkat urutan tuntutan mereka. Oleh karena itu, kurator harus bertindak untuk kepentingan yang terbaik bagi kreditor, tetapi ia juga harus memerhatikan kepentingan debitor. Kepentingan ini tidak boleh diabaikan

kali. Kurator wajib memastikan bahwa semua tindakannya adalah

an Nating, *Op. Cit.*, hal. 57.



untuk kepentingan harta pailit.⁷³

Untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya, seorang kurator perlu memilah kewenangan yang dimilikinya berdasarkan UU Kepailitan dan PKPU, diantaranya yaitu :⁷⁴

- 1) Kewenangan yang dapat dilakukan tanpa harus memberitahu atau mendapat persetujuan terlebih dahulu dari debitor atau salah satu organ debitor, meskipun untuk tindakan tersebut jika dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian tidak dipersyaratkan;
 - 2) Kewenangan yang dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan dari pihak lain, dalam hal ini hakim pengawas. Misalnya tindakan kurator untuk mendapatkan pinjaman dari pihak ketiga dengan membebani *boedel* pailit dengan hak tanggungan, gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya.
2. Seorang hakim pengawas yang ditunjuk dari hakim pengadilan.

Pada penguasaan dan pengurusan harta pailit yang terlibat tidak hanya kurator, tetapi masih ada pihak lain, diantaranya yaitu hakim pengawas. Tugas hakim pengawas adalah untuk mengawasi setiap tindakan kurator agar dalam menjalankan tugasnya tersebut sesuai dengan aturan dan tidak sewenang-wenang. Pada putusan pernyataan pailit harus diangkat seorang hakim pengawas yang ditunjuk oleh hakim

an niaga.

., hal. 71.

., hal.71-72.



Hal ini sebagaimana yang diatur pada Pasal 1 Angka (8) UU Kepailitan dan PKPU mengatur:

“Hakim Pengawas adalah hakim yang ditunjuk oleh Pengadilan dalam putusan pailit atau putusan penundaan kewajiban pembayaran utang”.

Tugas hakim pengawas adalah mengawasi pengurusan dan pemberesan *boedel* pailit yang dilakukan oleh kurator, dan sebelum memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan pengurusan dan pemberesan harta pailit pengadilan niaga wajib mendengar nasehat terlebih dahulu dari hakim pengawas. Hal ini sebagaimana yang diatur pada Pasal 66 UU Kepailitan dan PKPU bahwa “Pengadilan wajib mendengar pendapat Hakim Pengawas, sebelum mengambil suatu putusan mengenai pengurusan atau pemberesan harta pailit”. Tugas dan kewenangan hakim pengawas adalah sebagai berikut :⁷⁵

- 1) Memimpin rapat verifikasi;
- 2) Mengawasi tindakan dari kurator dalam melaksanakan tugasnya;
- 3) Memberikan nasehat dan peringatan kepada kurator atas pelaksanaan tugas tersebut;
- 4) Menyetujui atau menolak daftar-daftar tagihan yang diajukan oleh para kreditor;
- 5) Meneruskan tagihan-tagihan yang tidak dapat diselesaikannya dalam

t verifikasi kepada hakim pengadilan niaga yang memutus

ayu Hartini, 2007, *Hukum Kepailitan*, Malang: UMM Press, hal. 127.



perkara itu;

- 6) Mendengar saksi-saksi dan para ahli atas segala hal yang berkaitan dengan kepailitan (misalnya tentang keadaan *boedel*, perilaku pailit dan sebagainya);
- 7) Memberikan izin atau menolak permohonan debitor pailit untuk bepergian (meninggalkan tempat) kediamannya;

Secara garis besar, tugas kurator dibagi atas dua tahap yaitu tahap pengurusan dan tahap pemberesan:

a. Pengurusan Harta Pailit (Boedel Pailit)

Tahap pengurusan harta pailit (*boedel* pailit) adalah jangka waktu sejak debitor dinyatakan pailit sampai dengan debitor mengajukan rencana perdamaian, dimana rencana perdamaian diterima oleh kreditor dan dihomoligasi oleh majelis hakim yang mengakibatkan kepailitan diangkat, kurator antara lain harus melakukan tindakan sebagai berikut :

- 1) Mendata, melakukan verifikasi atas kewajiban debitor pailit. Khususnya mengenai verifikasi dari kewajiban debitor pailit, perlu ketelitian dari kurator. Baik debitor pailit maupun kreditor pailit harus sama-sama didengar untuk dapat menentukan status jumlah dan keabsahan utang piutang antara debitor pailit dengan para kreditornya.
- 2) Mendata, melakukan penelitian aset dari debitor pailit termasuk

man-tagihan yang dimiliki debitor pailit sehingga dapat ditentukan langkah-langkah yang harus diambil oleh kurator untuk



mengungkapkan tagihan-tagihan dimaksud.⁷⁶

UU Kepailitan dan PKPU menentukan tugas kurator dalam pengurusan sebagai berikut :⁷⁷

- 1) Kurator yang ditunjuk untuk tugas khusus berdasarkan putusan pernyataan pailit, berwenang untuk bertindak sendiri sebatas tugasnya;
- 2) Dalam waktu lima (5) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, kurator mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia serta sekurang-kurangnya dua surat kabar harian yang ditetapkan oleh hakim pengawas, mengenai ikhtisar putusan pernyataan pailit;
- 3) Kurator bertugas melakukan koordinasi dengan para kreditor;
- 4) Kurator bertugas melakukan pencatatan/inventarisasi harta pailit;
- 5) Kurator bertugas mengamankan kekayaan milik debitor pailit;
- 6) Kurator bertugas melakukan tindakan hukum kepengadilan;
- 7) Kurator bertugas meneruskan atau menghentikan hubungan hukum yang telah dilakukan oleh debitor pailit;
- 8) Kurator bertugas melakukan pencocokan utang;
- 9) Kurator bertugas melakukan upaya perdamaian;
- 10) Kurator bertugas melanjutkan usaha debitor pailit.



an Nating, *Op. Cit.*, hal. 72-73.
, hal. 73-82.

b. Pemberesan Harta Pailit (Boedel Pailit)

1) Pemberesan

Kurator memulai pemberesan harta pailit (*boedel pailit*) setelah harta pailit dalam keadaan tidak mampu membayar dan usaha debitor dihentikan. Kurator memutuskan cara pemberesan harta pailit (*boedel pailit*) dengan selalu memerhatikan nilai terbaik pada waktu pemberesan. Pemberesan dapat dilakukan sebagai satu atau lebih kesatuan usaha (*going concern*) atau atas masing-masing harta pailit (*boedel pailit*). Kurator melakukan pemberesan dengan penjualan di muka umum, atau apabila di bawah tangan dengan persetujuan hakim pengawas. Dalam melaksanakan penjualan harta debitor pailit (*boedel pailit*), kurator harus memerhatikan hal diantaranya :⁷⁸

- a) Harus menjual untuk harga yang paling tinggi;
- b) Harus memutuskan apakah harta tertentu harus dijual segera dan harta yang lain harus disimpan terlebih dahulu karena nilainya akan meningkat di kemudian hari;
- c) Harus kreatif dalam mendapatkan nilai tertinggi atas harta debitor pailit (*boedel pailit*).

Kurator dalam melaksanakan pemberesan harta pailit (*boedel pailit*) memiliki tugas dan kewenangan diantaranya :⁷⁹

1. Setelah kepailitan dinyatakan dibuka kembali, kurator harus seketika

mulai pemberesan harta pailit (*boedel pailit*).

, hal. 84.

, hal. 84-85.



2. Memulai pemberesan dan menjual harta pailit (*boedel pailit*) tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan debitor.
3. Memutuskan tindakan apa yang akan dilakukan terhadap benda yang tidak lekas atau sama sekali tidak dapat dibereskan.
4. Menggunakan jasa bantuan pailit guna keperluan pemberesan harta pailit dengan memberikan upah.

2) Pembagian

Kurator membagikan hasil pemberesan harta pailit (*boedel pailit*) kepada kreditor sesuai dengan daftar pembagian. Untuk setiap pembagian hasil pemberesan harta pailit (*boedel Pailit*), kurator menyusun suatu daftar pembagian yang harus disetujui oleh hakim pengawas.

Kurator dalam melakukan pembagian harta pailit (*boedel pailit*), memiliki tugas dan kewenangan diantaranya :⁸⁰

1. Menyusun daftar pembagian yang memuat rincian tentang penerimaan dan pengeluaran nama-nama kreditor, dan jumlah piutang yang telah dicocokkan atas persetujuan hakim pengawas;
2. Meletakkan daftar pembagian yang telah disetujui oleh hakim pengawas di kepaniteraan pengadilan agar dapat dilihat oleh para kreditor;
3. Tentang peletakan surat-surat pembagian tenggang waktu, kurator harus mengumumkan disurat kabar;



, hal. 86-87.

4. Menerima penetapan hakim pengawas, perihal hari untuk memeriksa perlawanan terhadap daftar pembagian;
5. Menyampaikan alasan-alasan tentang penetapan daftar pembagian, dalam siang yang terbuka untuk umum;
6. Melaksanakan pembagian yang telah ditetapkan, setelah berakhirnya jangka waktu untuk melihat surat-surat dan telah diucapkannya putusan atas perlawanan.

