



**SKRIPSI**

**PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK  
OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)**

*Nullification Of Lease Agreement Unilaterally By The Curator In Bankruptcy  
(Verdict Number 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)*

Oleh :

**GEORGIUS GUIDO S**  
**NIM. 150710101065**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA SECARA SEPIHAK  
OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)**

*Nullification Of Lease Agreement Unilaterally By The Curator In Bankruptcy  
(Verdict Number 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)*

Oleh :

**GEORGIUS GUIDO S  
NIM. 150710101065**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**MOTTO**

“Semakin banyak keadilan dikorbankan demi logika peraturan, semakin lebar jarak antara hukum pemerintah dan sentimen awam akan kebenaran.”

Roberto M. Unger\*



---

\* Roberto M. Unger, *Teori Hukum Kritis*, (Bandung: Nusa Media, 2010), hlm. 270.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Ir. Valentinus Nanang Setiaji dan Cicilia Tri Widoyati, S.H. yang telah membesarkan, merawat, dan memberikan pengorbanan dan dukungan yang tak pernah terbalas kepada saya;
2. Para pengajar dan dosen yang membimbing, mengajarkan, membekali ilmu dengan penuh kesabaran, dan menuntun saya menjadi pribadi yang berintegritas dan berkualitas.
3. Almamater yang saya banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember, tempat saya menimba ilmu;

**HALAMAN PRASYARAT GELAR**

**PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK  
OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)**

*Nullification Of Lease Agreement Unilaterally By The Curator In Bankruptcy  
(Verdict Number 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

**GEORGIUS GUIDO S**  
**NIM. 150710101065**

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

**2019**

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Georgius Guido S

NIM : 150710101065

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)”** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansinya disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan kepada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 11 Oktober 2019

Yang menyatakan,



Georgius Guido S

NIM. 150710101065

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing Utama**



**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**  
**NIP. 196212161988022001**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
**NIP. 197210142005011002**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SECARA SEPIHAK  
OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN (Studi Putusan Mahkamah  
Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)**

*Nullification Of Lease Agreement Unilaterally By The Curator In Bankruptcy  
(Verdict Number 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)*

Oleh:

**GEORGIUS GUIDO S**  
NIM. 150710101065

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota



**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**  
NIP. 196212161988022001



**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
NIP. 197210142005011002

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum

Dekan,



**Dr. Natal Ghurron, S.H., M.H.**  
NIP. 197409221999031003



**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:


Hari : Jumat  
Tanggal : 11  
Bulan : Oktober  
Tahun : 2019

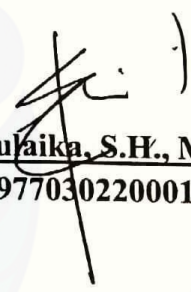
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**Panitia Penguji:**

**Ketua**

**Sekretaris**

  
**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**  
**NIP. 196010061989021001**

  
**Emi Zulaika, S.H., M.H.**  
**NIP. 197703022000122001**

**Anggota Penguji:**

**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**  
**NIP. 196212161988022001**

  
.....

**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
**NIP. 197210142005011002**

  
.....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Sang Pencipta, karena atas rahmat yang diberikan, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah berkenan memberikan nasehat serta ilmu yang bermanfaat dan selalu sabar mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
2. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat, serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah meluangkan waktu dan memberi saran untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang telah meluangkan waktu dan memberi banyak masukan kepada penulis;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas fasilitas pelayanan yang diberikan;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Ibu Sapti Prihatmini, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan yang telah diberikan dan waktu yang telah diluangkan;
10. Seluruh Dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuan, dan arahnya dalam memperkaya pengetahuan hukum selama perkuliahan;
11. Kedua orang tua penulis, Ir. Valentinus Nanang Setiaji dan Cicilia Tri Widoyati, S.H., dan kedua saudara penulis, Victorius, S.T. dan Viola yang telah memberikan dorongan kepada penulis;
12. Keluarga besar Eksakta Eksadisi, *Sacriedgy*, *Desacralize*, dan *Skeptic Tank* yang telah menjadi forum-forum luar biasa bagi penulis untuk bertukar pikiran selama masa perkuliahan sehingga mengasah daya berpikir yang rasional-logis-saintifik, memperkaya khasanah pengetahuan, serta membuat penulis menjadi pribadi yang peka dan kritis terhadap isu-isu sosial;
13. Keluarga besar *Forum Debat with Freethinker Union* (FDFU) yang telah menjadi forum untuk bertukar pikiran pada penulis selama masa perkuliahan sehingga memperkaya khasanah pengetahuan dan keilmuan penulis serta menjadikan penulis menjadi pribadi yang peka dan kritis terhadap isu-isu hukum dan sosial;
14. Kawan-kawanku di Fakultas Hukum Universitas Jember terutama Bang Miftakhul Ulum, Bang Binsar Ritonga, Bang Fahmi Rizki, Marlis Effendi, Muhammad Nur Sulthon, S.H., Hairul Umam, Fahrur Rozi, Bayu Ardi, Angga Rajasa, S.H., Bang Ulin Nuha, S.H., Bagaskara, Aditama, Bang Deni Hidayat, S.H., Chelles Sinaga atas dukungan dan semangatnya;
15. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kesungguhan dan kebaikan kalian semua.

Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan bagi setiap pihak yang membacanya.

Jember, 11 Oktober 2019

Penulis

## RINGKASAN

Dalam memulai suatu usaha, salah satu aspek yang menentukan kelancaran suatu usaha yakni ketepatan pelaku usaha dalam menentukan lokasi tempat usaha yang strategis, sebab apabila pelaku usaha melakukan kesalahan dalam menentukan lokasi yang strategis maka akan berakibat fatal pada kelangsungan usaha yang akan dibuka. Perjanjian sewa menyewa lahan merupakan hal yang lumrah dan lazim bagi pelaku usaha guna mengembangkan usahanya. Permasalahan yang kemudian muncul adalah pada saat perjanjian sewa menyewa sedang berlangsung, pemilik tanah memiliki utang kepada pihak lain dan tidak sanggup melunasinya, maka pemilik tanah dapat dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Dalam kasus ini, Takara Golf Resort menyewa sebidang lahan milik PT. Panca Wiratama Sakti untuk didirikan bangunan di atasnya melalui Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan, dimana pemilik lahan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga sebelum masa sewa menyewa berakhir. Tim Kurator yang mengurus harta pailit melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan memasukkan bangunan di atas lahan pailit ke dalam Daftar Harta Pailit. Berdasarkan permasalahan di atas, maka penulis akan membahas aturan-aturan yang mengatur tentang kewenangan Kurator untuk melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak dan menganalisa status bangunan di atas tanah aset Debitur Pailit sebagai harta pailit. Atas permasalahan tersebut maka penulis membuat karya ilmiah dengan judul “PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN SECARA SEPIHAK OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)”.

Rumusan masalah dalam karya ilmiah ini terdiri dari 3 (tiga) hal yaitu: 1) apakah Kurator memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak?; 2) apakah objek bangunan yang didirikan di atas tanah debitur pailit dapat dikategorikan sebagai harta pailit?; 3) apa dasar pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.sus-Pailit/2014 yang mengabulkan permohonan kasasi?

Tujuan dari penulisan skripsi ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum bersifat akademis, antara lain: untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember; sebagai salah satu bentuk penerapan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat; memberikan informasi dan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta almamater. Adapun tujuan khususnya adalah menjawab rumusan masalah yang ada di dalam skripsi ini.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), yaitu penelitian yang ditujukan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan studi kasus (*case study*). Bahan hukum penulis menggunakan tiga jenis bahan

hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum dengan menggunakan metode deduktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, hasil yang dapat diketahui, yaitu *pertama*, Kurator berwenang dalam melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit termasuk melakukan *actio pauliana* yang didasarkan pada Pasal 69 ayat (1), Pasal 41 sampai dengan Pasal 49 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak yang dilakukan oleh Kurator merupakan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1266 KUH Perdata dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang harus ditafsirkan untuk melindungi pihak ketiga dalam hal telah terpenuhinya seluruh prestasi dalam perjanjian timbal balik. *Kedua*, Kedudukan hukum objek bangunan yang didirikan di atas tanah aset Tergugat bukan merupakan harta pailit sebab hukum pertanahan di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal. Sehingga, Pemohon Kasasi berhak atas kepemilikan bangunan di atas tanah yang disewa dari Debitur Pailit sampai dengan berakhirnya masa sewa yang telah dibayar. *Ketiga*, dalam pertimbangan putusan Hakim Mahkamah Agung hanya berpatokan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan dan memenuhi seluruh prestasi dalam perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh siapapun sampai dengan berakhirnya masa sewa. Pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara sepihak yang seluruh prestasinya telah dipenuhi merupakan tindakan di luar kewenangan Kurator dan telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum.

Kesimpulan yang penulis dapatkan dari hasil penelitian, yaitu *pertama*, Kurator tidak berwenang untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat sah secara hukum antara PT. Panca Wiratama Sakti (dalam pailit) dengan Takara Golf Resort. Hal ini disebabkan seluruh prestasi dalam perjanjian timbal balik tersebut telah dipenuhi seluruhnya, baik dari pihak yang menyewakan lahan maupun pihak penyewa lahan. Dengan demikian, Kurator harus memberikan kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian timbal balik tersebut hingga berakhirnya masa sewa yang telah dibayar oleh pihak Pemohon Kasasi. *Kedua*, Takara Golf Resort berhak untuk memiliki dan memanfaatkan bangunan yang didirikan di atas tanah aset Debitur Pailit sebab hukum pertanahan Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, dimana subjek pemegang hak atas tanah bisa berbeda dengan subjek kepemilikan bangunan di atasnya. *Ketiga*, perbuatan Kurator untuk membatalkan perjanjian timbal balik yang seluruh prestasinya telah dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut merupakan tindakan di luar kewenangan dan merupakan perbuatan melawan hukum.

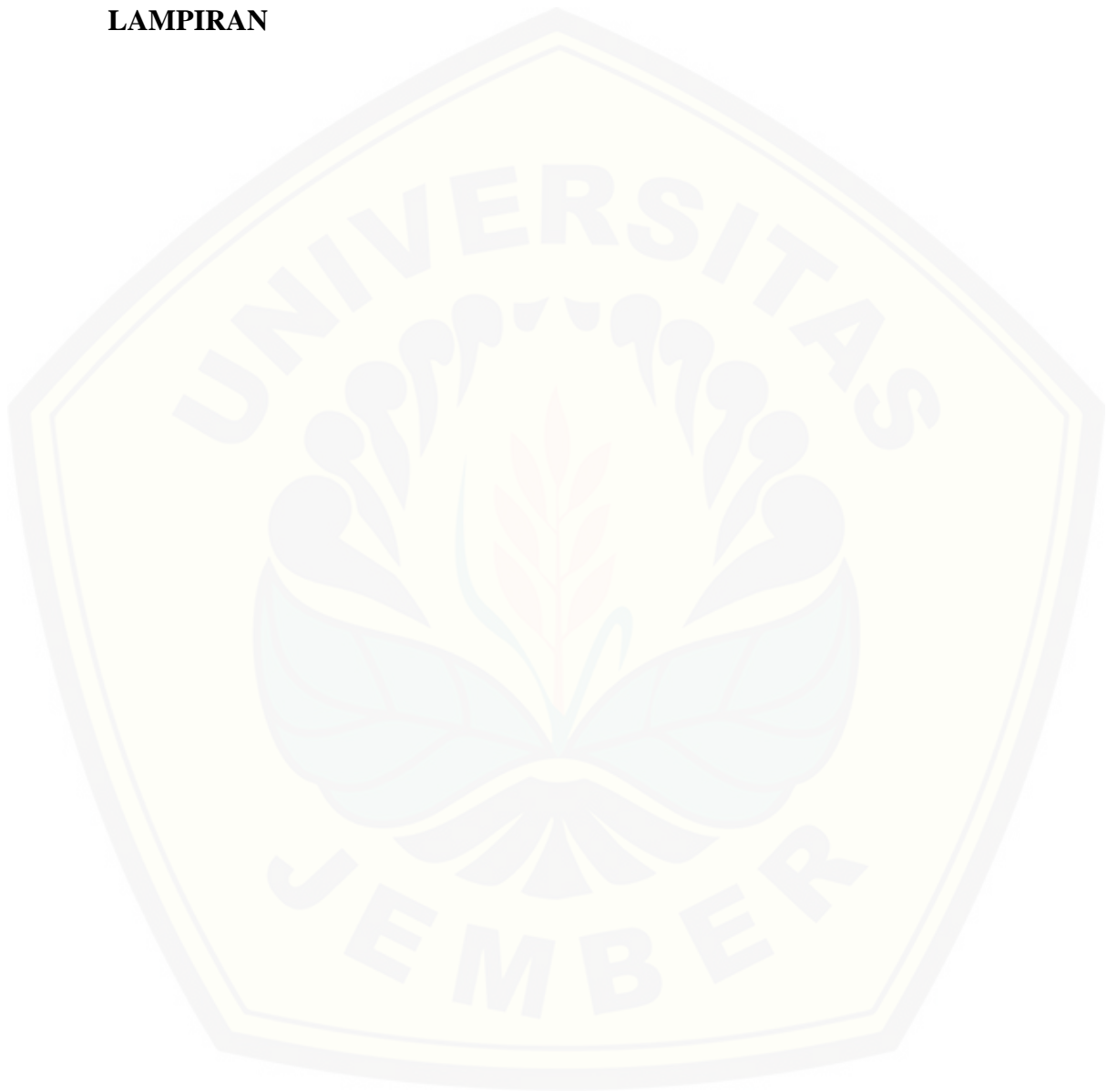
Saran yang penulis sumbangkan adalah *pertama*, Kurator dalam menjalankan kewenangan dan tugasnya untuk mengurus dan membereskan harta pailit seyogyanya berpedoman pada Undang-Undang Kepailitan dan PKPU sehingga tidak melampaui kewenangan yang telah diberikan. *Kedua*, Kurator dalam hal akan melakukan sita atas objek harta pailit untuk dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit seyogyanya melakukan verifikasi aset terlebih dahulu dengan pihak ketiga atau pihak-pihak yang berkaitan dengan objek tersebut agar kepemilikan suatu objek harta pailit dapat diketahui.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	3
1.3. Tujuan Penelitian .....	4
1.4. Metode Penelitian .....	5
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1. Perjanjian .....	9
2.1.1. Pengertian Perjanjian .....	9
2.1.2. Syarat sahnya Perjanjian .....	10
2.2. Sewa Menyewa .....	12
2.1.1. Pengertian Sewa Menyewa .....	12
2.1.2. Unsur Sewa Menyewa .....	13
2.1.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	14
2.3. Kepailitan .....	17
2.2.1. Pengertian Kepailitan .....	17
2.2.2. Syarat Mengajukan Permohonan Pailit .....	18

2.2.3. Harta Pailit .....	19
2.4. Kurator .....	20
2.3.1. Pengertian Kurator .....	20
2.3.2. Tugas dan Kewenangan Kurator .....	22
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>26</b>
3.1. Kewenangan Kurator untuk Melakukan Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa secara Sepihak .....	26
3.1.1. Kewenangan Kurator dalam Perkara Kepailitan termasuk melakukan <i>actio pauliana</i> setelah Putusan Kepailitan .....	28
3.1.2. Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa secara Sepihak oleh Kurator sebagai Perbuatan Melawan Hukum .....	32
3.2. Kategori Objek Bangunan yang Didirikan di atas Tanah Aset Debitur Pailit sebagai Harta Pailit .....	36
3.2.1. Kategori Harta Pailit menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang .....	38
3.2.2. Objek Bangunan di atas Tanah Aset Tergugat yang tidak termasuk dalam Harta Pailit .....	40
3.3. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014 yang Mengabulkan Permohonan Pemohon Kasasi .....	44
3.3.1. Perlindungan Hak dan Kepentingan Hukum Pihak Ketiga dalam Perjanjian Sewa Menyewa akibat Kepailitan Pemilik Tanah .....	46
3.3.2. Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa yang telah Selesai Dilaksanakan sebagai Tindakan Di Luar Kewenangan Kurator .....	49

<b>BAB 4</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>56</b>
	4.1. Kesimpulan	56
	4.2. Saran	57
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		





**DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dalam dunia ekonomi, bisnis, dan perdagangan, merupakan suatu kenyataan yang lazim terjadi bahwa orang-perseorangan maupun badan hukum kerap kali mengalami gejolak masalah dalam menjalankan kegiatan usahanya. Jumlah lapangan pekerjaan yang terbatas disertai kondisi perekonomian di Indonesia yang senantiasa tidak menentu dan selalu berubah-ubah setiap waktunya menuntut pelaku usaha untuk jeli dan inovatif dalam melihat bahkan membuat peluang yang memungkinkan untuk dijadikan kegiatan usaha yang berkelanjutan demi memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>1</sup> Dalam memulai suatu usaha, pelaku usaha perlu memperhatikan berbagai aspek-aspek dasar demi kelancaran kegiatan usahanya seperti modal, peluang usaha, kompetitor, distributor atau *supplier* dan lokasi yang strategis.

Salah satu aspek dasar penentu kelancaran kegiatan usaha yakni ketepatan dalam menentukan lokasi tempat usaha yang strategis. Lokasi tempat usaha menjadi salah satu aspek dasar kelancaran suatu kegiatan usaha karena apabila pelaku usaha melakukan kesalahan dalam pemilihan lokasi akan berakibat fatal pada keberlangsungan usaha yang akan dibuka.<sup>2</sup> Mengingat jumlah lahan di Indonesia yang merupakan lokasi tempat usaha strategis semakin sedikit, maka melakukan pengikatan antara pihak pemilik lahan dengan pelaku usaha melalui sebuah perjanjian sewa-menyewa lahan merupakan hal yang lazim dan lumrah bagi pelaku usaha guna mengembangkan usahanya.

Tidak dapat dipungkiri bahwa perusahaan sebagai salah satu subjek hukum juga dapat dipailitkan karena terlilit utang-piutang. Sejatinya, kegiatan utang-

---

<sup>1</sup> Siti Chomsyah, “*Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko dalam bentuk Tidak Tertulis*”, Jurnal Advokasi, Vol. 7 No. 2, 2017, hlm. 198, e-Journal dalam <http://jurnal.unmas.ac.id/index.php/advokasi/article/download/839/780> (diakses 3 Mei 2018, pukul 09.38 WIB)

<sup>2</sup> Musrifah, *et al.*, “*Penentuan Lokasi Usaha berdasarkan Pendekatan Mystique*”, Jurnal Studi Manajemen dan Bisnis, Vol. 4 No. 2, 2017, hlm. 289, e-Journal dalam <http://journal.trunojoyo.ac.id/jsmb/article/download/3292/pdf1> (diakses 3 Mei 2018, pukul 10.08 WIB)

piutang bagaikan koin yang mempunyai dua sisi mata uang logam. Artinya, apabila utang tersebut dikelola dan digunakan untuk menjalankan kegiatan usaha dengan tepat dan lebih produktif, maka perusahaan tersebut akan dapat berkembang lebih cepat dan maju. Lain halnya apabila utang tersebut tidak dikelola dengan benar dan hati-hati, justru hal tersebut akan menjadi titik awal kemunduran bahkan kehancuran suatu perusahaan.<sup>3</sup> Fenomena digugatnya suatu perusahaan yang terlilit utang-piutang membuktikan bahwa pengelolaan utang yang tidak tepat dapat mengantarkan suatu perusahaan pada pengunduran kewajiban pembayaran utang atau bahkan akan mengantarkannya pada pintu permasalahan yang sangat serius, yaitu pailit.

Berkaitan dengan perusahaan yang terlilit utang-piutang dan dinyatakan pailit, salah satu contohnya adalah perusahaan yang bergerak di bidang jual-beli lahan dan properti, yakni PT. Panca Wiratama Sakti yang digugat pailit oleh pembeli properti PT. Panca Wiratama Sakti hingga berujung dikabulkannya permohonan pailit tersebut oleh Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt.Sus/2012. Dipailitkannya PT. Panca Wiratama Sakti oleh Mahkamah Agung, yang kemudian seluruh harta debitur pailit diurus oleh Kurator, berdampak pada pihak lain yang menyewa lahan aset debitur pailit jauh sebelum PT. Panca Wiratama Sakti dinyatakan pailit, yakni PT. Takara Golf Resort.

Berkenaan dengan pengurusan harta debitur pailit, pemohon kasasi dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014, yakni PT. Takara Golf Resort menggugat tim kurator PT. Panca Wiratama Sakti karena telah mengakhiri Akta Perjanjian Sewa Menyewa Hak Guna Bangunan atas Objek Sewa secara sepihak atas sebidang tanah (milik Debitur Pailit) yang telah dibayar lunas harga sewa dan telah diterima Debitur Pailit sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dimana di atas tanah tersebut didirikan bangunan resort dan lapangan golf lengkap dengan sarana dan fasilitasnya oleh penyewa lahan. Pihak Pemohon Kasasi dalam hal ini dirugikan karena lahan yang disewanya dari PT.

---

<sup>3</sup> Iswi Hariyani dan R. Serfiyanto D.P., *Credit Top Secret: Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2018), hlm. 2.

Panca Wiratama Sakti tersebut belum habis masa sewanya, sementara Tergugat *in casu* Tim Kurator PT. Panca Wiratama Sakti akan mengambil alih pengelolaan dan penguasaan atas sarana dan fasilitas Takara Golf Resort tersebut secara paksa. Dalam sistem hukum Indonesia, pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa secara sepihak yang dilakukan oleh Kurator merupakan perbuatan melawan hukum (*eigenrechting*). Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap persetujuan timbal-balik yang hendak dibatalkan harus dimintakan ke pengadilan.

Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa secara sepihak oleh Kurator dengan cara hanya melalui surat Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa merupakan tindakan semena-mena karena pada salah satu klausulnya menyatakan bahwa Tergugat akan mengambil alih pengelolaan dan penguasaan atas segala sarana dan fasilitas Takara Golf Resort. Selain itu, tindakan Kurator dalam membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa secara sepihak tersebut merupakan tindakan yang tidak berdasar karena harta pailit dari PT. Panca Wiratama Sakti hanya terbatas pada lahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut SHGB) lahan *in casu* lahan lapangan golf, tidak termasuk dengan bangunan dan segala sarana dan fasilitas Takara Golf Resort milik Pemohon Kasasi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk membahas dan menganalisis permasalahan yang timbul dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA SECARA SEPIHAK OLEH KURATOR DALAM KEPAILITAN (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014)”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas maka penulis akan membatasi masalah dengan merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini yang berkaitan dengan:

1. Apakah Kurator memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak?
2. Apakah objek bangunan yang didirikan di atas tanah aset debitur pailit dapat dikategorikan sebagai harta pailit?

3. Apa dasar pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014 yang mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Agar penulisan skripsi ini memperoleh sasaran yang jelas dan tepat sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, penulis mempunyai 2 (dua) tujuan yang meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu:

#### **1.3.1. Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Dalam rangka memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan syarat yang harus dipenuhi guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat;
3. Untuk memberikan kontribusi dan sumbangsih pemikiran dan wawasan yang bermanfaat bagi masyarakat, mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater Fakultas Hukum Universitas Jember, serta para pihak yang mempunyai kepentingan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

#### **1.3.2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus yang ingin dicapai oleh penulis dari penelitian skripsi ini antara lain:

1. Untuk mengkaji dan menganalisa kewenangan Kurator dalam melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa objek bangunan yang didirikan di atas tanah aset debitur pailit dapat dikategorikan sebagai harta pailit.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014 yang mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi.

#### 1.4. Metode Penelitian

Penggunaan metode dalam sebuah penelitian merupakan ciri khas dalam suatu disiplin ilmu. Metode penelitian tidak hanya merupakan ciri khas, melainkan juga merupakan faktor penting dan mutlak diperlukan dalam setiap penulisan karya ilmiah. Metode penelitian digunakan sebagai cara sistematis untuk mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis permasalahan, menguji kebenaran yang optimal objektif serta menjalankan prosedur yang benar, yang pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dengan metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian.

Berdasarkan hal tersebut diatas agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini digunakan metode penelitian sebagai berikut:

##### 1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter perspektif ilmu hukum.<sup>4</sup> Dalam penulisan skripsi ini, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum doktrinal atau yang lebih dikenal dengan penelitian yuridis normatif (*legal research*). Tipe penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis kebenaran substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum yang ada.<sup>5</sup>

##### 1.4.2. Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Kencana, 2017), hlm. 35.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 93.

Pendekatan yang digunakan dalam menulis skripsi ini untuk menjawab rumusan masalah, yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah berbagai undang-undang dan regulasi yang memiliki hubungan dengan isu hukum yang akan ditangani.<sup>7</sup> Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk menjawab isu hukum yang akan dihadapi oleh penulis. Berkaitan dengan demikian, maka pendekatan perundangan-undangan dalam karya tulis ilmiah diterapkan untuk menelaah aturan-aturan yang mengatur tentang kewenangan Kurator dalam melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak dalam kepailitan.
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang berangkat dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, yang relevan dengan isu hukum.<sup>8</sup> Pendekatan konseptual pada penelitian ini digunakan untuk menelaah status hukum objek bangunan yang didirikan di atas tanah aset Tergugat dapat dikategorikan sebagai harta pailit.
3. Studi kasus (*case study*) adalah pendekatan yang berangkat dari putusan hakim sebagai sumber bahan hukum.<sup>9</sup> Putusan hakim sebagai sumber bahan hukum primer memiliki kekuatan hukum pada bagian pertimbangan hukumnya (*ratio decidendi*).

#### **1.4.3. Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan pedoman dalam mencari pokok jawaban yang akan dicapai untuk memecahkan permasalahan sekaligus sebagai preskripsi yang diperlakukan sebagai sumber penelitian. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 133.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Effendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 119.

#### 1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.<sup>10</sup> Dalam penulisan skripsi ini, bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek voor Indonesie);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
4. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014.

#### 1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>11</sup> Pada penulisan karya tulis ilmiah ini, sumber bahan hukum sekunder yang digunakan, antara lain buku-buku literatur, tulisan-tulisan hukum, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas pada karya tulis ilmiah ini, yakni kewenangan Kurator dalam melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dalam kepailitan dan status hukum objek bangunan yang didirikan di atas tanah aset Tergugat dapat dikategorikan sebagai harta pailit.

#### 1.4.3.3. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan non hukum dapat berupa buku-buku diluar ilmu hukum, akan tetapi masih ada relevansinya dengan isu yang dibahas. Bahan non hukum ini dimaksudkan untuk memperkaya wawasan peneliti, akan tetapi tidak

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 141.

<sup>11</sup> *Ibid.*



boleh sangat dominan sehingga peneliti kehilangan artinya sebagai peneliti hukum.<sup>12</sup> Dalam penulisan skripsi ini, bahan non hukum yang digunakan antara lain berupa buku pedoman penulisan karya ilmiah, Tesaurus Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan bahan-bahan lainnya diluar bidang hukum yang masih berkaitan dengan permasalahan yang dikaji di dalam karya tulis ilmiah ini guna menunjang dan memperkaya referensi wawasan peneliti terkait isu yang dibahas.

#### **1.4.3.4. Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum merupakan metode yang digunakan oleh penulis dalam menentukan jawaban dari suatu permasalahan yang timbul dari sebuah fakta hukum. Peter Mahmud Marzuki menguraikan langkah-langkah yang perlu dilakukan penulis dalam penelitian hukum, sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Langkah-langkah tersebut diatas sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Hasil analisis dari penelitian hukum tersebut dituangkan dalam suatu bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang akan dibahas dengan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu cara mengambil kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menuju pembahasan yang bersifat khusus. Sehingga pada akhirnya, penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 171.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 213.

## BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Perjanjian

#### 2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dibangun atas dasar kepentingan dan kebutuhan subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam ilmu hukum keperdataan, perjanjian dikenal dengan istilah *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda. *Overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang memiliki pengertian setuju atau sepakat.

Menurut Subekti, istilah yang tepat untuk mengejawantahkan perjanjian adalah *overeenkomst* dan istilah untuk perikatan adalah *verbinten*. Utrecht memaparkan bahwa dalam Kepustakaan Hukum Indonesia, *verbinten* adalah istilah untuk perutusan dan *overeenkomst* adalah istilah untuk perjanjian.<sup>14</sup>

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, diatur definisi perjanjian atau kontrak bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi Pasal 1313 KUH Perdata tersebut tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian dan juga tidak tampak asas konsensualismenya serta bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun dapat disebut dengan perjanjian.

Definisi perjanjian yang dikemukakan oleh Wiwiek Wahyuningsih, dalam bukunya, adalah bahwa:<sup>15</sup>

“Perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”

Menurut Sudikno Mertokusumo, pengertian perjanjian yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat

---

<sup>14</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2014), hlm. 151).

<sup>15</sup> Wiwiek Wahyuningsih, *et al.*, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 9.

diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.<sup>16</sup>

Merujuk pada pengertian perjanjian diatas, perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana dua subjek hukum atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu yang dapat dituntut pelaksanaannya oleh salah satu subjek hukum lainnya apabila terdapat subjek hukum yang tidak melaksanakan prestasinya.

### 2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam mengadakan perjanjian, para pihak perlu memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Hal ini disebabkan perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum (*legalle concluded contract*), yakni Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian.

Mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian dapat dinyatakan sah dan diakui oleh hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian.<sup>17</sup> Syarat-syarat yang dirumuskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, sebagai berikut:

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan merupakan syarat pertama dan utama agar perjanjian dapat dinyatakan sah, di mana kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian harus mencapai kata sepakat mengenai hal-hal yang dirumuskan dalam perjanjian. Kesepakatan yang dicapai disini harus bersifat tanpa adanya paksaan, berdasarkan kemauan sukarela para pihak, dan tidak ada kekhilafan ataupun penipuan.<sup>18</sup> Sepakat dalam mengadakan perjanjian mengandung pengertian bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan berkehendak.<sup>19</sup>

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Syarat kecakapan masing-masing pihak untuk dapat membuat suatu perikatan sangat erat kaitannya dengan kedewasaan. “Dewasa” dalam hukum memiliki usia dan ketentuan tertentu sehingga

---

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1985), hlm. 148.

<sup>17</sup> R.H. Wiwoho, *Keadilan Berkontrak*, (Jakarta: Penerbit Penaku, 2017), hlm. 89.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2014), hlm. 24.

seseorang dapat dikatakan dewasa. Menurut hukum perdata barat, dewasa adalah sudah mencapai usia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah walaupun belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun. Sementara dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah ketika mencapai usia 18 (delapan belas) tahun.<sup>20</sup>

3. Suatu hal tertentu (*Onderwerp derovereenskoms*)

Adanya suatu hal tertentu ini pada dasarnya merupakan pokok perjanjian berupa prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan menjadi objek perjanjian. Prestasi yang diperjanjikan harus dapat ditentukan untuk dapat menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak.<sup>21</sup> Objek yang diperjanjikan oleh para pihak harus jelas. Objek perjanjian tersebut tidak hanya dapat berupa barang atau jasa, namun dapat juga berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1234 KUH Perdata.<sup>22</sup>

4. Suatu sebab yang halal (*Geoorloofde oorzaak*)

Pengertian sebab atau *oorzaak* disini bukan diartikan sebagai yang menyebabkan atau yang mendorong seseorang untuk membuat perjanjian. Pasal 1337 KUH Perdata pada intinya menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepentingan umum. Dari rumusan Pasal 1337 KUH Perdata tersebut dapat dipahami bahwa adanya suatu sebab yang halal ini mengandung pengertian bahwa isi perjanjian yang dirumuskan oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>23</sup>

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang sah secara hukum adalah perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian pada rumusan Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu perjanjian akan terlaksana dan sah menurut hukum setelah syarat subjektif dan syarat objektif suatu perjanjian terpenuhi. Dengan demikian, suatu perjanjian akan berlaku mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang diartikan sebagai perjanjian yang dibuat sah secara hukum berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

---

<sup>20</sup> R.H. Wiwoho, *Op.Cit.*, hlm. 90.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 30.

<sup>23</sup> R.H. Wiwoho, *Op. Cit.* hlm. 89.

## 2.2. Sewa Menyewa

### 2.2.1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa, yang dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur*, merupakan suatu perjanjian konsensual dimana perjanjian tersebut telah berlaku secara sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya setelah para pihak mencapai kesepakatan mengenai dua hal, yakni barang dan harga. Dalam bahasa Inggris, sewa menyewa disebut juga dengan *hire agreement*. Istilah *hire agreement* menyatakan bahwa terdapat paling sedikit dua belah pihak yang saling membutuhkan suatu benda melalui proses tawar menawar.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak dimana pihak yang satu wajib menyerahkan barangnya dan pihak yang lain wajib membayar harganya. Dalam perjanjian sewa menyewa, barang yang diserahkan oleh salah satu pihak tersebut tidak untuk dimiliki oleh pihak yang lainnya, melainkan hanya untuk digunakan atau menikmati kegunaan atas barang tersebut.<sup>24</sup>

Pengertian sewa menyewa merujuk pada Pasal 1548 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”

B.N. Marbun menjelaskan mengenai pengertian sewa menyewa, yakni:<sup>25</sup>

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atas manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.”

Menurut Abdulkadir Muhammad, pengertian sewa menyewa adalah bahwa:<sup>26</sup>

“Sewa menyewa merupakan perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh

---

<sup>24</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 179.

<sup>25</sup> B.N. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman Sesuai Hukum*, (Jakarta: Penerbit Puspa Swara, 2013), hlm. 23.

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 345.

sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu.”

Penyerahan barang dari pihak pemilik kepada pihak yang menyewa barang tersebut hanya bersifat penyerahan kekuasaan terhadap barang yang disewanya.<sup>27</sup> Merujuk pada beberapa pengertian perjanjian sewa menyewa yang telah dikemukakan oleh para ahli hukum tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa barang yang disewakan tentu bukan untuk dimiliki melainkan hanya untuk dinikmati kegunaannya.

Kewajiban pihak yang menyewakan hanyalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukan menyerahkan hak miliknya, sehingga dalam kegiatan sewa menyewa tidak ada peralihan kepemilikan dari barang tersebut. Dengan demikian, seseorang yang memiliki hak nikmat-hasil dapat menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut secara sah.

### **2.2.2. Unsur Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.<sup>28</sup> Berdasarkan pada pengertian sewa menyewa yang dirumuskan pada Pasal 1548 KUH Perdata tersebut, dapat dikatakan bahwa sebuah perjanjian sewa menyewa mengandung klausul perikatan didalamnya.

Menurut Abdulkadir Muhammad, rumusan pada Pasal 1548 KUH Perdata tersebut di atas memuat unsur-unsur penting dalam perjanjian sewa menyewa, yakni:<sup>29</sup>

a. Adanya dua pihak atau lebih.

Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Pihak-pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat subjektif pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian.

---

<sup>27</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Intermassa, 2014), hlm. 40.

<sup>28</sup> H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 8.

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 345-349.

- b. Menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.  
Pihak yang satu berhak untuk menerima atau mendapatkan pembayaran dan berkewajiban memberikan kenikmatan atas suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak untuk menerima atau mendapatkan kenikmatan atas suatu kebendaan sekaligus mempunyai kewajiban untuk menyerahkan suatu pembayaran;
- c. Hubungan hak dan kewajiban para pihak saling berlaku berkebalikan.  
Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak yang lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lainnya. Hubungan hak dan kewajiban para pihak yakni keterikatan pihak penyewa untuk membayar harga sewa dan memperoleh objek sewa serta keterikatan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda dan memperoleh pembayaran harga sewa;
- d. Terjadinya perjanjian sewa menyewa.  
Perjanjian sewa menyewa terjadi apabila masing-masing pihak yang telah mengadakan perjanjian dan saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut sepakat mengenai benda dan harga sewa sebagai unsur esensial perjanjian sewa menyewa. Selain adanya unsur kesepakatan, perjanjian sewa menyewa terjadi apabila masing-masing pihak memenuhi kewajibannya sehingga timbul hak yang akan didapatkan atau diterima oleh mereka. Bilamana salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan rumusan Pasal 1548 KUH Perdata tersebut, dapat diketahui bahwa terdapat 4 (empat) unsur utama dalam sewa menyewa, yakni adanya paling sedikit dua pihak, menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, hubungan hukum para pihak saling berlaku berkebalikan, dan terjadinya perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa dianggap sudah terjadi ketika masing-masing pihak mencapai kata sepakat terkait objek sewa dan harga sewa. Sehingga, mulai saat itu pula sewa menyewa terjadi dan mengikat secara sah bagi kedua belah pihak.

### **2.2.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Hubungan hak dan kewajiban dapat dikatakan sebagai keterikatan antar masing-masing pihak, yakni pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna dinikmati dan memperoleh sewa serta keterikatan pihak penyewa untuk membayar harga sewa dan memperoleh kenikmatan dan kegunaan atas benda yang disewa.

Hal ini diartikan bahwa dalam kegiatan sewa menyewa, pihak penyewa harus memberikan imbalan dan pihak yang menyewakan harus memberikan manfaat atas objek sewa menyewa.<sup>30</sup> Penyerahan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaannya merupakan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan merupakan hak bagi pihak yang menyewa. Begitu pula dengan pembayaran harga sewa, hal ini merupakan kewajiban bagi pihak penyewa dan merupakan hak bagi pihak yang menyewakan.

### **2.2.3.1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan**

Berkenaan dengan sewa menyewa, pihak yang menyewakan memiliki hak dan kewajiban sebagaimana pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajiban. Hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban pihak yang menyewakan objek sewa tersebut telah diatur dengan jelas di dalam Pasal 1550 hingga Pasal 1552 KUH Perdata. Kewajiban yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan objek sewa menyewa, yaitu:

1. Pasal 1550 angka 1 KUH Perdata  
Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Pasal 1550 angka 2 KUH Perdata  
Memelihara barang tersebut sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. Pasal 1550 angka 3 KUH Perdata  
Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa;
4. Pasal 1551 KUH Perdata  
Pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembentukan yang menjadi kewajiban penyewa;
5. Pasal 1552 KUH Perdata  
Pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 346.



Hak yang diterima pihak yang menyewakan objek sewa, antara lain:

1. Menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan; dan
2. Menerima kembali objek yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan objek sewa pada waktu diserahkan kepada pihak penyewa.

Dalam kegiatan sewa menyewa, penyerahan objek sewa bertujuan untuk memberikan kenikmatan pada pihak penyewa. Hal yang diserahkan pada pihak penyewa hanyalah penguasaan bendanya (*bezit*), bukan hak milik. Selain itu, penyerahan objek sewa bergantung juga pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau pada jangka waktu yang telah ditentukan.

### **2.2.3.2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa**

KUH Perdata telah mengatur hak dan kewajiban pihak penyewa, sebagaimana KUH Perdata juga mengatur hak dan kewajiban pihak yang menyewakan objek sewa. Kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh pihak penyewa tersebut, yaitu:

1. Pasal 1559 KUH Perdata  
Tidak mengulangsewakan atau melepaskan sewanya kepada pihak ketiga, jika tidak diizinkan.
2. Pasal 1560 angka 1 KUH Perdata  
Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;
3. Pasal 1560 angka 2 KUH Perdata  
Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
4. Pasal 1562 KUH Perdata  
Mengembalikan barang sewa menurut rincian ketika barang sewa tersebut diterimanya.

Hak yang dimiliki oleh pihak penyewa, antara lain:

1. Menerima objek yang disewanya dari pihak yang menyewakan; dan
2. Memakai dan menikmati kegunaan objek yang disewanya dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan pihak penyewa.

Pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memenuhi 4 (empat) kewajiban utama dalam sewa menyewa, yaitu memakai barang sewaan dengan baik sebagaimana miliknya sendiri, membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan, mengembalikan barang sewaan setelah masa sewa berakhir dalam

kondisi sebagaimana pada saat menerima barang sewa, dan tidak mengulangsewakan pada pihak ketiga. Pihak penyewa memiliki hak untuk menerima barang sewa dan menikmati kegunaan atas barang sewa dalam keadaan baik.

## 2.3. Kepailitan

### 2.3.1. Pengertian Kepailitan

Pelaku usaha dalam menjalankan kegiatannya, lumrah dan lazim terjadi menggunakan fasilitas pinjaman atau utang dan mengajukan kredit. Pada hakikatnya, utang yang dikelola dengan tepat, hati-hati dan bijaksana justru akan mendorong kemajuan suatu perusahaan.<sup>31</sup> Akan tetapi apabila tidak dikelola dengan bijaksana dan berhati-hati, justru utang tersebut dapat mengantar perusahaan tersebut pada permasalahan yang serius: Kebangkrutan atau Pailit.

Kepailitan merupakan terminologi hukum yang berasal dari kata pailit. Dalam bahasa Perancis, perbendaharaan kata yang digunakan adalah *failite* yang berarti kemacetan pembayaran. Definisi pailit yang dijelaskan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU) adalah sebagai berikut:

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

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ini merupakan upaya pelaksanaan dan penerapan yang lebih lanjut dari Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata yang memuat prinsip *paritas creditorium* dan prinsip *pari passu pro rata parte*.<sup>32</sup>

Kepailitan merupakan proses untuk mengatasi pihak debitur yang mengalami kesulitan dalam pembayaran utang-utangnya setelah dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga yang, oleh karenanya, harta

---

<sup>31</sup> Iswi Hariyani, dkk., *Op. Cit*, hlm. 17.

<sup>32</sup> M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm.3.

kekayaan yang dimiliki oleh debitur akan dibagikan kepada kreditur sesuai ketentuan perundang-undangan.<sup>33</sup>

Esensi kepailitan secara singkat dapat dikatakan sebagai sita umum atas harta kekayaan debitur yang ada waktu pernyataan pailit maupun yang diperoleh selama kepailitan berlangsung.<sup>34</sup> Dengan demikian, dapat dipahami bahwa kata kunci dari kepailitan adalah utang. Oleh karena itu, pengertian kepailitan dan utang tidak boleh dipisahkan dan harus dimuat dalam satu undang-undang kepailitan.

### 2.3.2. Syarat Mengajukan Permohonan Pailit

Dalam mengajukan permohonan kepailitan kepada Pengadilan Niaga, terdapat beberapa syarat-syarat penting yang harus dipenuhi oleh pemohon dimana syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, yang artinya seluruh syarat tersebut harus dapat dipenuhi dan dibuktikan oleh pemohon pailit di depan Majelis Hakim.<sup>35</sup>

Syarat-syarat pengajuan permohonan kepailitan tersebut, antara lain:

1. Adanya paling sedikit dua kreditur atau lebih.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU mengharuskan dalam permohonan pailit terdapat paling sedikit dua kreditur atau lebih. Guna membuktikan hal tersebut, pemohon dapat meminta daftar kreditur dari bank atau dari kantor pajak. Apabila terdapat sindikasi kreditur maka unsur dua atau lebih kreditur telah terpenuhi.<sup>36</sup>

Syarat yang lebih dikenal sebagai *concursum creditorium* ini merupakan konsekuensi dari berlakunya Pasal 1131 KUH Perdata karena harus ada ketentuan hukum yang mengatur mengenai cara pembagian harta kekayaan debitur pailit guna menghindari terjadinya perebutan harta kekayaan debitur pailit di antara kreditur-krediturnya.<sup>37</sup>

2. Debitur memiliki sedikitnya satu utang yang tidak dibayar lunas.

Sedikitnya satu utang yang tidak dibayar lunas oleh kreditur mengandung pengertian bahwa perbedaan besarnya jumlah utang tidak akan menghalangi Pengadilan Niaga untuk menjatuhkan putusan pernyataan pailit. Tegasnya, debitur yang masih solven sekalipun dapat dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga hanya karena

---

<sup>33</sup> Rudy A. Lontoh, *Penyelesaian Utang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: PT. Alumni, 2001) hlm. 23.

<sup>34</sup> Syamsudin M. Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, (Jakarta: Tatanusa, 2012), hlm. 3.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 90.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 93.

<sup>37</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*, (Jakarta: Prenadamedia Kencana, 2015), hlm. 132.

debitur tersebut tidak membayar utang yang jumlahnya relatif kecil apabila dibandingkan dengan aset perusahaan.<sup>38</sup>

3. Adanya utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Sutan Remy Sjahdeini, dalam bukunya, menuturkan bahwa istilah “*jatuh tempo*” dan “*dapat ditagih*” sebenarnya berbeda pengertiannya dan kejadiannya karena suatu utang dapat saja telah dapat ditagih tetapi belum jatuh tempo. Menurutnya, utang yang telah jatuh tempo merupakan utang yang dengan lampaunya waktu penjadwalan yang ditentukan di dalam perjanjian tersebut menjadi jatuh waktu dan karena itu pula kreditur berhak menagihnya.<sup>39</sup>

Sedangkan utang yang dapat ditagih, menurut Syamsudin M. Sinaga, merupakan utang yang legal dan timbul berdasarkan perjanjian atau undang-undang, sehingga dapat ditagih melalui mekanisme dan prosedur hukum kepailitan.<sup>40</sup>

Persyaratan yang mensyaratkan debitur harus mempunyai lebih dari 1 (satu) kreditur telah selaras dengan Pasal 1132 KUH Perdata yang mengatur pembagian harta pailit secara teratur sesuai prosentasenya. Pengertian yang menyatakan debitur sedikitnya memiliki satu utang yang tidak dibayar lunas menegaskan bahwa debitur tidak hanya mempunyai utang kepada seorang kreditur saja. Dalam hal ini, jumlah besaran piutang bukan merupakan syarat dari pengajuan permohonan pailit, melainkan jumlah kreditur yang menjadi syarat pengajuan kepailitan.

### 2.3.3. Harta Pailit

Undang-Undang Kepailitan dan PKPU tidak merumuskan dengan jelas dan rinci mengenai definisi harta pailit, namun definisi tersebut dinyatakan secara tersirat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Sebagaimana diketahui, Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa segala harta kekayaan milik debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada, menjadi jaminan untuk segala perikatannya.

Definisi harta pailit juga disebutkan secara tersirat pada Pasal 1132 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur menjadi jaminan bersama-sama bagi semua Kreditur, terhadapnya segala hasil penjualan harta kekayaan itu dibagi-bagi menurut

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 138.

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 135.

<sup>40</sup> Syamsudin M. Sinaga, *Op. Cit*, hlm. 93.

perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.<sup>41</sup>

Merujuk dari rumusan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata tersebut, dapat dikatakan bahwa harta pailit merupakan harta kekayaan seorang debitur yang telah dinyatakan pailit, yang diperuntukkan sebagai pemenuhan hak kepada para kreditur yang tidak dipenuhi haknya oleh debitur pailit tersebut. Pembagian harta pailit ini harus dibagi menurut keseimbangan besar kecilnya piutang kreditur, yang dalam istilah kepailitan disebut “pembagian secara *pro rata* atau proporsional”.

Dengan demikian, apabila dilakukan tindakan-tindakan pembersihan harta kekayaan debitur pailit oleh Kurator, maka hasil penjualan harta pailit itu akan dibagikan kepada semua kreditur menurut perbandingan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur.<sup>42</sup>

Menurut hukum Indonesia, sebelum harta kekayaan debitur pailit dapat dijual dan hasil penjualan tersebut dibagi-bagikan kepada kreditur-krediturnya, harta pailit tersebut harus terlebih dahulu diletakkan oleh pengadilan di bawah sita umum.<sup>43</sup>

Hal ini diatur secara tegas dan jelas karena apabila harta kekayaan debitur pailit tidak diletakkan di bawah sita umum terlebih dahulu sebelum dijual, maka yang akan terjadi ialah masing-masing kreditur akan saling berebut dan saling mendahului untuk memperoleh pelunasan utang dari harta kekayaan debitur pailit tersebut. Oleh karena itu, segala harta kekayaan debitur pailit harus diletakkan oleh pengadilan di bawah sita umum sebelum dijual untuk menghindari perebutan harta pailit oleh para kreditur.

## **2.4. Kurator**

### **2.4.1. Pengertian Kurator**

Dalam kepailitan, putusan pernyataan pailit yang dibacakan oleh Pengadilan Niaga akan membawa konsekuensi hukum bagi debitur pailit, yaitu sita umum terhadap seluruh harta debitur pailit dan hilangnya hak debitur pailit untuk menguasai dan mengurus segala kekayaannya, termasuk harta pailit, terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit tersebut diucapkan oleh Majelis Hakim. Sejalan

---

<sup>41</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 5.

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

dengan hal tersebut, Pengadilan Niaga mengangkat Kurator dalam rangka mengurus seluruh kekayaan debitur pailit dan membereskan utang debitur pailit terhadap para kreditur.

Menurut Rahayu Hartini, pengurusan dan pemberesan harta debitur pailit tersebut tetap menjadi kewenangan Kurator dan tetap akan dilaksanakan oleh Kurator walaupun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.<sup>44</sup>

Kurator merupakan salah satu pihak yang cukup berperan dalam suatu proses perkara kepailitan. Oleh karena peranan Kurator yang besar dan tugas yang berat dalam mengurus dan membereskan harta pailit, maka tidak sembarang orang dapat menjadi pihak Kurator dalam sebuah perkara kepailitan. Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU menyebutkan bahwa:

“Kurator adalah Balai Peninggalan Harta atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus atau membereskan harta Debitur Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan undang-undang.”

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa Kurator merupakan otoritas yang akan melakukan pengelolaan dan pemberesan terhadap harta kekayaan debitur pailit. Oleh karena itu, Kurator juga dinamakan dengan istilah *Receiver for Liquidation in Bankruptcy*.<sup>45</sup>

Pihak debitur, kreditur, atau pihak yang berwenang (Bapepam, Menteri Keuangan, Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia) hanya berhak untuk mengusulkan pengangkatan Kurator kepada Pengadilan Niaga. Usulan tersebut diterima atau tidak merupakan diskresi hakim. Apabila pihak debitur, kreditur atau pihak yang berwenang tidak mengajukan usulan mengenai pengangkatan Kurator, maka Balai Peninggalan Harta secara otomatis diangkat sebagai Kurator.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, (Malang: Penerbit Universitas Muhammadiyah Malang, 2017), hlm. 107.

<sup>45</sup> Ramlan Ginting, “Kewenangan Tunggal Bank Indonesia dalam Kepailitan”, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Vol. 2 No. 2, 2004, hlm. 4, e-journal dalam [https://www.bi.go.id/id/publikasi/lain/hukumkebanksentralan/Documents/a404537b8df34658a38087ad4dae6fcev012\\_no2\\_0804.pdf](https://www.bi.go.id/id/publikasi/lain/hukumkebanksentralan/Documents/a404537b8df34658a38087ad4dae6fcev012_no2_0804.pdf) (diakses 17 Juni 2019, pukul 10.03 WIB)

<sup>46</sup> Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hukum Kepailitan: Kedudukan dan Hak Kreditor Separatis atas Benda Jaminan Debitur Pailit*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2016), hlm. 79.

Pengangkatan Kurator didasarkan pada putusan pernyataan pailit, dengan pengertian bahwa dalam putusan pernyataan pailit tersebut harus menyatakan adanya pengangkatan Kurator untuk mengurus dan membereskan harta debitur pailit. Kurator yang ditunjuk untuk mengurus dan membereskan harta pailit harus memenuhi syarat, antara lain orang perseorangan yang berdomisili di Indonesia, memiliki keahlian khusus dalam rangka membereskan harta pailit, dan telah terdaftar pada Kementerian Hukum dan HAM.

## **2.4.2. Tugas dan Kewenangan Kurator**

### **2.4.2.1. Tugas Kurator**

Berkenaan dengan tugas Kurator, telah dinyatakan dengan jelas dalam Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU bahwa tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit. Dalam Penjelasan Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU disebutkan dengan “cukup jelas” dan tidak memberikan keterangan apapun mengenai apa yang dimaksud dengan “pengurusan dan pemberesan harta pailit”. Merujuk pada Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, kerap dijumpai adanya pembatasan-pembatasan bagi Kurator untuk melaksanakan tugasnya yang berkaitan dengan tindakan pengurusan dan/atau tindakan pemberesan harta pailit.

Kurator adakalanya harus memperoleh persetujuan dari Hakim Pengawas terlebih dahulu sebelum melakukan tindakan tersebut.<sup>47</sup> Tugas Kurator yang dirumuskan dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yaitu:

1. Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Kurator harus menyampaikan laporan kepada Hakim Pengawas mengenai keadaan harta pailit dan pelaksanaan tugasnya setiap 3 (tiga) bulan;
2. Pasal 98 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima;

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 312.

3. Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator;
4. Pasal 102 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Segera setelah dibuat pencatatan harta pailit, Kurator harus membuat daftar yang menyatakan sifat, jumlah piutang dan utang harta pailit, nama dan tempat tinggal Kreditor beserta jumlah piutang masing-masing Kreditor;
5. Pasal 116 ayat (1) huruf a Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Kurator wajib mencocokkan perhitungan piutang yang diserahkan oleh Kreditor dengan catatan yang telah dibuat sebelumnya dan keterangan Debitor Pailit;
6. Pasal 116 ayat (1) huruf b Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Kurator wajib berunding dengan Kreditor jika terdapat keberatan terhadap penagihan yang diterima;
7. Pasal 117 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Kurator wajib memasukkan piutang yang disetujuinya ke dalam suatu daftar piutang yang sementara diakui, sedangkan piutang yang dibantah termasuk alasannya dimasukkan ke dalam daftar tersendiri;
8. Pasal 120 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Kurator wajib memberitahukan dengan surat tentang adanya daftar piutang kepada Kreditor yang dikenal, disertai panggilan untuk menghadiri rapat pencocokan piutang dengan menyebutkan rencana perdamaian jika telah diserahkan oleh Debitor Pailit.
9. Pasal 184 ayat (1) huruf a Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 15 ayat (1), Kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan Debitor apabila usul untuk mengurus perusahaan Debitor tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini, atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak;
10. Pasal 184 ayat (1) huruf b Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 15 ayat (1), Kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan Debitor apabila pengurusan terhadap perusahaan Debitor dihentikan.
11. Pasal 201 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU  
Setelah berakhirnya tenggang waktu untuk melihat daftar pembagian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 192, atau dalam hal telah diajukan perlawanan setelah putusan perkara perlawanan tersebut diucapkan, Kurator wajib segera membayar pembagian yang sudah ditetapkan.

Tujuan kepailitan adalah untuk memenuhi hak para kreditor yang seharusnya mereka peroleh sesuai dengan besaran prosentase piutangnya.



Perbuatan hukum yang dilakukan Kurator dalam mengurus dan membereskan harta pailit tidak dapat dipulihkan ke keadaan semula dan mengikat bagi para pihak. Oleh karena itu, tindakan Kurator haruslah bertujuan untuk kepentingan yang terbaik bagi kreditur dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur pailit dan pihak ketiga.

#### 2.4.2.2. Kewenangan Kurator

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit, dalam menjalankan tugas tersebut, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah memberikan batasan-batasan kewenangan bagi Kurator dalam menjalankan tugasnya. Menurut Pasal 69 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, Kurator:

- a. tidak harus memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Debitur atau salah satu organ Debitur, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan;
- b. dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, hanya dalam rangka meningkatkan nilai harta pailit.

Berkenaan dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 69 ayat (2) huruf b Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, pembebanan terhadap harta pailit hanya dapat dilakukan terhadap bagian harta pailit yang belum dijadikan jaminan utang.<sup>48</sup> Kewenangan yang dimiliki Kurator yang dirumuskan pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yakni:<sup>49</sup>

1. Kurator memiliki kewenangan untuk menjual harta pailit selama masa *stay* dalam rangka kelangsungan usaha debitur pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
2. Kurator memiliki kewenangan untuk membebaskan barang agunan dengan membayar jumlah terkecil pada antara harga pasar benda agunan dan jumlah utang yang dijamin dengan benda agunan tersebut pada kreditur separatis yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;

---

<sup>48</sup> Rahayu Hartini, *Op. Cit.*, hlm. 116.

<sup>49</sup> Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 83-85.

3. Kurator memiliki kewenangan untuk melakukan pinjaman dari pihak ketiga hanya untuk meningkatkan nilai harta pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 69 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
4. Kurator memiliki kewenangan untuk membebani harta pailit dengan hak tanggungan, gadai, dan hak agunan lainnya terhadap pengambilan pinjaman pihak ketiga dengan persetujuan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 69 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
5. Kurator memiliki kewenangan untuk menghadap di sidang pengadilan tanpa seizin hakim untuk hal-hal tertentu seperti sengketa pencocokan piutang sebagaimana diatur dalam Pasal 69 ayat (5) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
6. Kurator memiliki kewenangan untuk melanjutkan usaha debitur yang dinyatakan pailit walaupun terhadap putusan pailit tersebut diajukan upaya hukum kasasi atau peninjauan kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 104 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
7. Kurator memiliki kewenangan untuk memberikan sejumlah uang yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas untuk biaya hidup debitur pailit dan keluarganya sebagaimana diatur dalam Pasal 106 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;
8. Kurator memiliki kewenangan untuk mengalihkan harta pailit untuk menutupi biaya kepailitan walaupun terhadap putusan pailit tersebut diajukan upaya hukum kasasi atau peninjauan kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 107 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU;

Dalam hal diangkat lebih dari 1 (satu) Kurator dalam perkara kepailitan, pengadilan dapat menunjuk salah satu di antara Kurator untuk menjalankan kewenangan dan tugas khusus. Wewenang Kurator merupakan hak, dalam pengertian bahwa kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang adalah untuk menjalankan tugasnya. Wewenang selalu berkaitan dengan tugas yang dibebankan terhadap seseorang. Pemberian wewenang terhadap Kurator harus sesuai dengan tugas yang dibebankan.

## BAB 4 PENUTUP

### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh Kurator dalam kepailitan yang telah diuraikan, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Kurator dalam perkara ini tidak berwenang untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat sah secara hukum dalam bentuk Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan antara PT. Panca Wiratama Sakti (dalam pailit) dengan Takara Golf Resort. Hal ini disebabkan seluruh prestasi dalam perjanjian timbal balik tersebut telah dipenuhi seluruhnya, baik dari pihak yang menyewakan lahan maupun pihak penyewa lahan. Dengan demikian, Kurator harus memberikan kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian timbal balik tersebut hingga berakhirnya masa sewa yang telah dibayar oleh pihak Pemohon Kasasi.
2. Objek bangunan yang didirikan di atas tanah yang disewa pihak Pemohon Kasasi dari Debitur Pailit bukan merupakan harta pailit dan tidak dapat dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit oleh Kurator. Hal ini disebabkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara pihak Pemohon Kasasi dengan Debitur Pailit hanya merupakan sewa menyewa lahan saja, dan tidak termasuk pada bangunan yang didirikan di atasnya. Hal ini semakin diperkuat dengan hukum pertanahan Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal, sehingga subjek pemegang hak milik atas tanah bisa berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan di atasnya.
3. Pertimbangan hukum Hakim (*ratio decidendi*) Mahkamah Agung dalam memutus perkara Nomor 658K/Pdt.Sus-Pailit/2014 yang mengabulkan permohonan kasasi untuk sebagian dari Pemohon Kasasi tersebut sudah tepat bahwa hakim menyatakan bahwa memasukkan bangunan resort dan fasilitas lapangan golf yang dibangun oleh Takara Golf Resort di atas tanah hak milik PT. Panca Wiratama Sakti (dalam pailit) yang dilakukan oleh Tim Kurator adalah tidak berdasarkan hukum dan bertindak diluar kewenangan

yang diberikan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Selain itu, Majelis Hakim Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tim Kurator merupakan perbuatan melawan hukum.

#### **4.2. Saran**

Berdasarkan hasil penulisan skripsi ini, maka terdapat beberapa hal yang seharusnya diberikan untuk menjadi saran dalam permasalahan ini, yaitu:

1. Kurator dalam menjalankan kewenangan dan tugasnya untuk mengurus dan membereskan harta pailit seyogyanya berpedoman pada Undang-Undang Kepailitan dan PKPU sehingga tidak melampaui kewenangan yang telah diberikan.
2. Kurator dalam hal akan melakukan sita atas objek harta pailit untuk dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit seyogyanya melakukan verifikasi aset terlebih dahulu dengan pihak ketiga atau pihak-pihak yang berkaitan dengan objek tersebut agar kepemilikan suatu objek harta pailit dapat diketahui.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- B.N. Marbun. 2013. *Membuat Perjanjian Yang Aman Sesuai Hukum*. Jakarta: Penerbit Puspa Swara.
- Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Effendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eman Ramelan. 2008. *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional*. Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya: Airlangga University Press.
- Herowati Poesoko. 2007. *Parate Execute Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesetaraan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- H.R Daeng Naja. 2008. *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Iswi Hariyani dan R. Serfiyanto D.P. 2018. *Credit Top Secret: Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Ivida Dewi Suci Amrih dan Herowati Poesoko. 2016. *Hukum Kepailitan: Kedudukan dan Hak Kreditor Separatis atas Benda Jaminan Debitor Pailit*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- M. Hadi Subhan. 2009. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- M. Yahya Harahap. 2017. *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman. 2011. *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Penerbit Alumni
- Mariam Darus Badruzaman. 2014. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Munir Fuady. 2005. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bhakti.

- Munir Fuady. 2017. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bhakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Kencana.
- R.H. Wiwoho. 2017. *Keadilan Berkontrak*. Jakarta: Penerbit Penaku.
- Rahayu Hartini. 2017. *Hukum Kepailitan*. Malang: Penerbit Universitas Muhammadiyah Malang.
- Roberto M. Unger. 2010. *Teori Hukum Kritis*. Bandung: Nusa Media.
- Rudy A. Lontoh. 2001. *Penyelesaian Utang Melalui Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Rajawali Pers
- Salim HS. 2014. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Samidjo. 1985. *Pengantar Hukum Indonesia*. Bandung: CV. Armico Bandung.
- Siti Anisah. 2008. *Perlindungan Kepentingan Kreditur dan Debitur dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*. Jakarta: Total Media.
- Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Intermassa.
- Sudikno Mertokusumo. 1985. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Susanti Adi Nugroho. 2018. *Hukum Kepailitan di Indonesia: Dalam Teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Kencana.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2015. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*. Jakarta: Prenadamedia Kencana.
- Syamsudin M. Sinaga. 2012. *Hukum Kepailitan Indonesia*. Jakarta: Tatanusa.
- Wiwiek Wahyuningsih. 2017. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.

## B. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, Jakarta);

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443, Jakarta);

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076, Jakarta);

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004 tentang Komisi Yudisial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5250).

C. Karya Ilmiah

Musrifah, *et al.* *Penentuan Lokasi Usaha berdasarkan Pendekatan Mystique*. Jurnal Studi Manajemen dan Bisnis. Vol. 4 No. 2, 2017.

Ramlan Ginting. *Kewenangan Tunggal Bank Indonesia dalam Kepailitan*. Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan. Vol. 2 No. 2, 2004.

Siti Chomsyah. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko dalam bentuk Tidak Tertulis*. Jurnal Advokasi. Vol. 7 No. 2, 2017.

Urip Santoso. *Pembebanan Hak Sewa untuk Bangunan atas Tanah Hak Milik: Perspektif dan Asas Pembuktian*. Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Vol. 33 No. 2, 2018.