

Implikasi Hukum Transisi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Ke Pailit Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa

Legal Implications of the Transition from Suspension of Debt Payment Obligations to Bankruptcy on Lease Agreements

Ibnu Aziz, Pristika Handayani, Dwi Afni Maileni

Magister Hukum, Universitas Riau Kepulauan, Batam, Indonesia

inox.aziz87@gmail.com

Abstrak

This study aims to analyze the legal consequences of the transition from Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) to bankruptcy on lease agreements, with particular emphasis on the legal position of tenants and lessors. Previous studies have generally examined bankruptcy or PKPU separately, leaving a research gap regarding the implications of the PKPU-to-bankruptcy transition for ongoing contractual relationships. The research method employed is normative juridical with statutory, conceptual, and case study approaches. The findings show that the transition from PKPU to bankruptcy creates legal uncertainty, particularly the loss of tenants' rights despite fulfilling their obligations, and the vulnerable position of lessors whose property may be drawn into the bankruptcy estate. Article 36, paragraph (1) of Law No. 37 of 2004 provides the legal basis for lessors to demand the return of leased property from the bankruptcy estate; however, in practice, this right often collides with the interests of other creditors. The analysis using Philipus M. Hadjon's theory of legal protection demonstrates the weakness of preventive instruments for bona fide parties, while Gustav Radbruch's theory of justice emphasizes the need for a balance between legal certainty, justice, and expediency in insolvency dispute settlement. Therefore, this study underlines the importance of regulatory reform to ensure a balance between preventive and repressive legal protection, and recommends that post-bankruptcy lease obligations be classified as bankruptcy estate debts, with reasonable termination rights granted to either the curator or the lessor.

Keywords: Bankruptcy; Creditor; Debtor; Lease

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum transisi dari Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ke pailit terhadap perjanjian sewa-menyewa, dengan menekankan posisi hukum penyewa dan pemilik barang sewa. Penelitian terdahulu umumnya hanya membahas pailit atau PKPU secara terpisah, sehingga terdapat kekosongan kajian terkait implikasi transisi PKPU ke pailit bagi keberlangsungan perjanjian yang sedang berjalan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, serta studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transisi PKPU ke pailit menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya hilangnya hak penyewa meskipun telah memenuhi kewajibannya, serta posisi rentan pemilik barang sewa karena objeknya dapat ditarik ke dalam boedel pailit. Pasal 36 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 memberi dasar hukum bagi pemilik barang untuk menuntut pengembalian objek sewa dari boedel pailit, namun dalam praktiknya sering terjadi benturan dengan kepentingan kreditur lain. Analisis dengan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menunjukkan lemahnya instrumen preventif bagi pihak beritikad baik, sedangkan teori keadilan Gustav Radbruch menegaskan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa kepailitan. Dengan demikian, penelitian ini menekankan pentingnya reformulasi regulasi agar perlindungan hukum preventif dan represif dapat berjalan seimbang, serta merekomendasikan agar kewajiban sewa pasca-putusan pailit dikualifikasi sebagai utang boedel dengan hak pengakhiran perjanjian secara wajar oleh kurator atau pemilik barang sewa.

Kata kunci: Debitur; Kreditur; Pailit; Sewa

1. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bermasyarakat, setiap individu tentu memiliki keinginan untuk meraih kesuksesan. Berbagai upaya pun dilakukan guna mencapai tujuan tersebut, salah satunya adalah dengan menjadi seorang pengusaha.¹ Bidang usaha yang dipilih sangat beragam, mulai dari usaha perseorangan yang tidak berbadan hukum seperti berdagang secara mandiri, membuka toko, maupun usaha kecil lainnya, hingga usaha yang berbadan hukum seperti mendirikan Perseroan Terbatas (PT), *Commanditaire Vennootschap* (CV), Firma, dan badan usaha lainnya yang bergerak di berbagai sektor ekonomi. Namun demikian, perjalanan dalam dunia usaha tidak selalu berjalan mulus. Pelaku usaha kerap menghadapi berbagai tantangan, terutama yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Tidak jarang, untuk memenuhi kebutuhan modal dan pengembangan usaha, pelaku usaha mengajukan pinjaman atau utang kepada pihak ketiga, dalam hal ini kreditur.²

Ketika beban utang terus meningkat dan tidak sebanding dengan kemampuan membayar, ditambah dengan adanya lebih dari satu kreditur yang menuntut pelunasan, maka situasi tersebut berpotensi mendorong pelaku usaha atau perusahaannya menuju kondisi pailit. Istilah "pailit" dalam konteks hukum adalah suatu keadaan di mana debitur tidak mampu membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.³ Dalam kondisi pailit, seluruh aset milik debitur disita oleh kurator untuk dilakukan pemberesan guna melunasi utang kepada para kreditur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepailitan tidak hanya berdampak pada aspek finansial perusahaan, tetapi juga membawa akibat hukum terhadap perjanjian-perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, termasuk perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk perikatan timbal balik antara pihak penyewa (*lessee*) dan pihak yang menyewakan (*lessor*), di mana pihak penyewa memperoleh hak untuk menggunakan suatu barang atau objek tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban membayar sejumlah uang sebagai imbalan.⁴ Perjanjian ini bersifat konsensual, artinya sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, baik secara tertulis maupun lisan, selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam praktik dunia usaha, perjanjian sewa menyewa umum digunakan untuk penyewaan tempat usaha, kendaraan operasional, peralatan produksi, atau aset lainnya yang menunjang

¹ Safrul Rajab, "Pengaruh Kepercayaan Diri Mahasiswa Terhadap Dorongan Berwirausaha," *Jurnal Bisnis Kompetitif* 1, no. 2 (2022): 213–18, <https://doi.org/10.35446/bisniskompetif.v1i2.1109>.

² Ahmad Syaichoni, "Motif Tanggung Jawab Sosial Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah," *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2283–96, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.2776>.

³ Erwin Al Qadri Kainur and Ariadin, "Kedudukan Badan Hukum Dalam Perkara Kepailitan," *Jurnal Global Futuristik* 2, no. 2 (2024): 98–104, <https://doi.org/10.59996/globalistik.v2i2.568>.

⁴ Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu, Mardi Candra, and Gatut Hendro Tri Widodo, "Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung," *Perfecto Jurnal Ilmu Hukum* 01, no. 2 (2023): 117–34, <https://doi.org/10.32884/jih.v1i2.1443>.

aktivitas bisnis. Hubungan hukum yang tercipta dari perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dihormati oleh masing-masing pihak, dan dalam kondisi tertentu, seperti kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang oleh salah satu pihak, perjanjian ini dapat mengalami perubahan status atau bahkan berakhir berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Ketika pihak penyewa dinyatakan pailit dan mengalami penundaan kewajiban pembayaran utang, maka timbul berbagai akibat hukum yang harus ditelaah lebih lanjut. Akibat tersebut antara lain berkaitan dengan keberlangsungan hubungan hukum para pihak, hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian, serta posisi kreditur pemilik barang sewa dalam proses kepailitan. Penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) yang merupakan upaya hukum sebelum kepailitan, juga memiliki implikasi hukum terhadap perjanjian sewa menyewa. Urgensi penelitian ini adalah minimnya pemahaman terhadap akibat hukum yang timbul dari kondisi ini, dan hal ini menjadi penting. Khususnya bagi para pihak yang terikat dalam hubungan kontraktual, agar dapat memitigasi risiko dan melindungi hak-haknya secara hukum.

Sebelum suatu penulisan dilakukan, penting untuk mengacu pada penulisan terdahulu, sebagaimana dilakukan oleh Resmini mengangkat tentang pengaturan perjanjian sewa menyewa yang debiturnya terkena pailit dan bagaimana akibat hukumnya.⁵ Kemudian penelitian Simanjuntak yang hanya membahas mengenai kedudukan perjanjian sewa terhadap upaya PKPU.⁶ Terakhir penelitian Agustina yang membahas tentang kedudukan perjanjian sewa terhadap upaya PKPU.⁷

Penelitian-penelitian sebelumnya pada umumnya hanya mengulas aspek kepailitan (pailit) atau PKPU secara parsial, baik dari sisi pengaturan hukum, prosedur pengajuan, maupun akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak yang terlibat. Fokus pembahasan biasanya terhenti pada analisis mengenai mekanisme pailit atau efektivitas PKPU dalam memberikan kesempatan restrukturisasi utang kepada debitur, tanpa menyinggung secara mendalam bagaimana perubahan status dari PKPU ke pailit dapat memunculkan persoalan hukum baru. Keterbatasan penelitian terdahulu ini menunjukkan adanya kekosongan kajian, khususnya dalam memahami peralihan dari PKPU ke pailit sebagai sebuah proses transisi yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menimbulkan dampak nyata terhadap hubungan hukum yang sedang berlangsung.

⁵ Ni Putu Ade Resmayani Wayan Resmini, Abdul Sakban, "Penyuluhan Tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa," *Selaparang: Jurnal Pengabdian Masyarakat Berkemajuan* 3, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.31764/jpmb.v3i2.2198>.

⁶ Adolf Theodore B. Simanjuntak, "Kedudukan Perjanjian Sewa Dalam Upaya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang," *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 4 (2023): 174–86, <https://doi.org/10.58344/jhi.v2i4.254>.

⁷ Monica Sri Astuti Agustina, Muhammad Rama Sanjaya, and Aulia Rahman Hakim, "Kedudukan Perjanjian Sewa Dalam Upaya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang," *Yustitiabelen* 10, no. 2 (2024): 186–206, <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v10i2.1168>.

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, transisi dari PKPU menuju pailit menimbulkan isu penting mengenai kepastian hukum dan perlindungan hak-hak para pihak. Pihak penyewa maupun pemilik objek sewa berpotensi menghadapi kerugian ketika status debitur berubah dari berada dalam perlindungan PKPU menjadi pailit, karena hal ini dapat berimplikasi pada keberlakuan perjanjian, pemenuhan prestasi, serta hak mendahului kreditur lain. Hal ini menjadi semakin signifikan mengingat perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang lazim dilakukan dalam praktik bisnis, sehingga konsekuensi hukumnya ketika berhadapan dengan rezim kepailitan perlu ditelaah secara lebih komprehensif.

Oleh sebab itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menitikberatkan pada analisis transisi dari PKPU menuju pailit dan implikasi hukumnya terhadap perjanjian sewa-menyewa. Kebaruan penelitian ini terletak pada fokus pembahasan yang belum banyak disentuh dalam kajian sebelumnya, yakni keterkaitan antara dinamika hukum kepailitan dan keberlangsungan perjanjian sewa-menyewa. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan tidak hanya memperkaya literatur akademik mengenai hukum kepailitan, tetapi juga memberikan kontribusi praktis bagi para pelaku usaha, kreditur, debitur, serta praktisi hukum dalam memahami dan mengantisipasi potensi sengketa hukum yang muncul dari transisi tersebut. Tujuan dari penelitian ini sendiri adalah untuk mengkaji secara mendalam bagaimana status hukum debitur yang berubah tersebut memengaruhi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa, serta untuk merumuskan model perlindungan hukum yang proporsional bagi kreditur dan pihak penyewa dalam kerangka hukum kepailitan di Indonesia.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif,⁸ yaitu suatu pendekatan yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum tertulis yang berlaku, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan, doktrin, maupun putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk mengkaji aturan hukum positif yang mengatur tentang PKPU, pailit, serta keberlakuan perjanjian sewa-menyewa dalam konteks kepailitan. Sedangkan pendekatan konseptual dipakai untuk memahami prinsip-prinsip hukum yang melandasi transisi dari PKPU menuju pailit, sekaligus implikasinya bagi kepastian hukum dan perlindungan para pihak. Bahan hukum primer yang digunakan berupa Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Bahan hukum sekunder meliputi literatur, jurnal, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat para ahli hukum kepailitan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*),

⁸ Ahmad Rosidi, M Zainuddin, and Ismi Arifiana, "Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research)," *Journal Law and Government* 2, no. 1 (2024): 46–58, <https://doi.org/10.31764/jlag.v2i1.21606>.

sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Analisis kualitatif digunakan untuk menafsirkan ketentuan hukum dan membandingkannya dengan praktik serta pandangan doktrinal, sehingga diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai permasalahan transisi PKPU ke pailit dan implikasinya terhadap perjanjian sewa-menyewa. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, dengan tujuan tidak hanya menggambarkan peraturan yang berlaku, tetapi juga mengkaji kesenjangan antara norma yang diidealkan (*das sollen*) dan praktik yang terjadi (*das sein*). Dengan demikian, metode penelitian ini diharapkan mampu memberikan jawaban yang komprehensif dan argumentatif atas isu hukum yang menjadi fokus kajian.⁹

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebelum mengarahkan pembahasan pada kedudukan perjanjian sewa menyewa dalam kaitannya dengan debitur yang mengajukan perlawanan terhadap pernyataan pailit melalui mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), maka penting untuk terlebih dahulu memahami pengertian dan karakteristik dasar dari perjanjian sewa menyewa itu sendiri. Pemahaman ini menjadi fondasi penting agar analisis terhadap implikasi hukum dari perubahan status hukum debitur dapat dilakukan secara sistematis dan kontekstual. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian timbal balik antara pihak penyewa (*lessee*) dan pihak yang menyewakan (*lessor*), di mana pihak penyewa memperoleh hak untuk menggunakan dan memanfaatkan suatu barang atau objek tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan memberikan imbalan berupa pembayaran (uang sewa).¹⁰

Untuk memperkuat analisis, penelitian ini juga menambahkan studi kasus dan yurisprudensi dari Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung yang relevan. Misalnya, dalam Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 10/Pdt.Sus-Pailit/2019/PN Niaga Jkt.Pst, majelis hakim menegaskan bahwa peralihan status dari PKPU ke pailit berimplikasi langsung terhadap keberlakuan perjanjian sewa-menyewa, di mana pihak penyewa kehilangan kepastian hukum karena objek sewa masuk dalam boedel pailit. Selain itu, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 704 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 memberikan pertimbangan bahwa transisi PKPU ke pailit tidak hanya berdampak pada hubungan utang-piutang, tetapi juga pada keberlangsungan perikatan lain yang masih berjalan, termasuk perjanjian sewa-menyewa.

Contoh lain dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Niaga Nomor 15/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Sby, di mana hakim menolak permohonan PKPU dan langsung menyatakan debitur pailit, sehingga seluruh perjanjian sewa yang sedang berjalan dianggap

⁹ Nelvitia Purba; Ismed Batubara; Zaenal Arifin; Bahmid, *Metode Penelitian Hukum* (Medan: Pustaka Media Publishing, 2024).

¹⁰ Jefri Alzamzami and Leli Joko Suryono, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Dan Akibat Hukumnya Dalam Hal Terjadi Wanprestasi," *Media of Law and Sharia* 2, no. 3 (2021): 238–53, <https://doi.org/10.18196/mls.v2i3.12075>.

tidak mengikat boedel pailit. Putusan ini menimbulkan polemik karena kreditur pemilik objek sewa tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Sementara itu, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 322 K/Pdt.Sus-Pailit/2018 menegaskan pentingnya prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak pihak ketiga dalam situasi transisi PKPU ke pailit, dengan menekankan bahwa perjanjian sewa yang dibuat sebelum putusan pailit tetap harus dihormati sepanjang tidak merugikan kreditur separatis.

Analisis terhadap berbagai putusan tersebut menunjukkan bahwa terdapat perbedaan penafsiran dan inkonsistensi dalam praktik peradilan mengenai implikasi transisi PKPU ke pailit terhadap perjanjian sewa-menyewa. Hal ini memperlihatkan adanya kebutuhan mendesak untuk merumuskan aturan yang lebih tegas mengenai perlindungan hak-hak pihak yang terikat dalam perjanjian ketika debitur beralih status dari PKPU menjadi pailit. Dengan menelaah studi kasus dan yurisprudensi ini, penelitian memperoleh landasan empiris yang memperkaya pembahasan normatif, sekaligus memberikan gambaran konkret mengenai permasalahan transisi PKPU ke pailit dalam praktik peradilan di Indonesia.

Dalam penelitian Harir dkk. dijelaskan bahwa sita umum dalam kepailitan berlaku secara otomatis sejak putusan pailit dijatuhkan, sehingga seluruh harta kekayaan debitur masuk dalam penguasaan kurator untuk kepentingan pemberesan utang. Sita umum memiliki cakupan luas terhadap semua aset debitur baik yang sudah ada maupun yang diperoleh selama proses kepailitan. Konsekuensinya, debitur kehilangan kewenangan untuk menguasai, mengalihkan, atau menggunakan asetnya secara bebas tanpa persetujuan kurator. Penelitian tersebut juga menekankan bahwa sita umum bertujuan untuk melindungi kepentingan kolektif para kreditur melalui prinsip *pari passu prorata parte*, sehingga seluruh aset debitur harus dibagi secara proporsional. Namun, dalam praktiknya, keberadaan sita lain—terutama sita pidana—menyebabkan hambatan dalam pemberesan harta pailit. Kurator kerap tidak dapat segera melakukan pemberesan karena objek yang telah masuk boedel pailit juga terkena sita pidana. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi mengurangi hak-hak kreditur.¹¹ Uraian ini relevan untuk dianalisis dalam konteks perjanjian sewa-menyewa. Jika objek sewa merupakan bagian dari aset debitur yang dinyatakan pailit, maka secara hukum objek tersebut otomatis masuk dalam sita umum. Hal ini menimbulkan implikasi langsung terhadap keberlakuan perjanjian sewa, di mana penyewa berpotensi kehilangan hak penggunaan meskipun telah memenuhi kewajiban pembayaran, sementara pemilik barang sewa kehilangan kendali karena asetnya berada di bawah otoritas kurator. Dengan demikian, pandangan Harir dkk. memperkuat argumentasi bahwa status sita umum dalam kepailitan berdampak nyata terhadap keberlangsungan perjanjian yang sedang berjalan, termasuk perjanjian sewa-menyewa.

¹¹ Moh Harir et al., “Konflik Norma (Antinomy Normen) Sita Umum Dengan Sita Pidana Dalam Pemberesan Harta Pailit,” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 1107–25, <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11384>.

Pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya pada Pasal 1548 hingga Pasal 1600.¹² Dalam ketentuan tersebut, ditegaskan bahwa hak utama penyewa adalah memperoleh manfaat dari objek sewaan sesuai dengan peruntukannya, sementara kewajibannya meliputi pembayaran uang sewa secara tepat waktu serta menjaga barang sewaan agar tetap dalam kondisi baik. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek sewa dalam keadaan layak pakai serta menjamin bahwa penggunaan barang tersebut tidak akan terganggu selama masa sewa berlangsung. Perjanjian sewa menyewa bukan hanya mencerminkan hubungan hukum antara dua pihak, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam praktik keperdataan dan kegiatan komersial.

Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa dapat melibatkan objek bergerak (seperti kendaraan) maupun objek tidak bergerak (seperti rumah, gedung, atau tanah), dan dapat dituangkan secara lisan maupun tertulis. Guna prinsip kehati-hatian maka perjanjian tertulis lebih disarankan karena memberikan kepastian hukum serta perlindungan yang lebih kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Sewa menyewa juga harus memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, suatu objek tertentu, dan causa yang halal. Keberadaan perjanjian ini menjadi penting tidak hanya dalam hubungan keperdataan sehari-hari, tetapi juga dalam konteks bisnis dan hukum komersial, terutama ketika muncul persoalan hukum seperti wanprestasi, pemutusan sepihak, atau kasus kepailitan yang melibatkan salah satu pihak dalam perjanjian.¹³

Setelah memahami pengertian perjanjian sewa menyewa sebagai bagian dari hubungan hukum perdata antara para pihak, langkah selanjutnya adalah memahami makna dari istilah "pailit" atau "kepailitan" dalam sistem hukum Indonesia.¹⁴ Pemahaman ini menjadi penting mengingat kepailitan memiliki konsekuensi hukum yang signifikan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian, termasuk perjanjian sewa menyewa. Kepailitan merupakan suatu kondisi hukum di mana debitur dinyatakan tidak mampu membayar utang-utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan). Dalam konteks ini, pengadilan niaga memiliki kewenangan untuk menyatakan suatu badan hukum atau perseorangan dalam keadaan pailit apabila terpenuhi syarat minimal dua kreditur dan adanya utang yang telah

¹² Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih, and Desak Gde Dwi Arini, "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor," *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020): 221–27, <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1934.221-227>.

¹³ Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian," *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 1 (2020): 66, <https://doi.org/10.26623/jic.v5i1.2218>.

¹⁴ Suhaila Zulkifli dan Tajudin Noor, *Buku Ajar Hukum Kepailitan* (UNPI PRESS, n.d.).

jatuh tempo dan tidak dibayar. Keadaan pailit menimbulkan akibat hukum berupa penyitaan seluruh harta debitur (boedel pailit) yang kemudian dikelola oleh kurator untuk dibagikan kepada para kreditur secara proporsional.¹⁵

Salah satu upaya dalam menghadapi kepaillitan adalah debitur melakukan upaya PKPU, hal ini merupakan salah satu mekanisme hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. PKPU merupakan suatu langkah preventif yang dapat ditempuh oleh debitur atau kreditur untuk menghindari pernyataan pailit. Tujuan utama dari mekanisme ini adalah memberikan kesempatan kepada debitur untuk merestrukturisasi utangnya dan mengajukan rencana perdamaian (*homologasi*) kepada para kreditur dengan harapan bahwa bisnis atau usahanya tetap dapat berjalan. PKPU sendiri lebih bersifat sebagai sarana kompromi antara debitur dan kreditur sebelum proses kepailitan benar-benar dijalankan.¹⁶

Pada praktiknya praktiknya, permohonan PKPU dapat diajukan baik oleh debitur itu sendiri maupun oleh kreditur, selama dapat dibuktikan bahwa debitur memiliki lebih dari satu kreditur dan setidaknya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Jika permohonan dikabulkan, maka Pengadilan Niaga akan menetapkan putusan yang menyatakan dimulainya masa PKPU sementara selama maksimal 45 hari. Dalam kurun waktu tersebut, debitur bersama pengurus yang ditunjuk akan menyusun dan mengajukan rencana perdamaian kepada para kreditur. Apabila para kreditur menyetujui rencana tersebut melalui pemungutan suara dan disahkan oleh pengadilan (*homologasi*), maka proses PKPU dinyatakan berhasil dan kepailitan dapat dihindari.¹⁷

Namun, jika dalam masa PKPU tidak tercapai kesepakatan perdamaian, atau rencana perdamaian ditolak oleh mayoritas kreditur, maka debitur dapat langsung dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Melihat dari sisi sangat pentingnya PKPU, yang merupakan upaya hukum yang dalam konteks kepailitan, karena berfungsi sebagai alternatif yang lebih mengedepankan penyelesaian secara damai dan memperhatikan kelangsungan usaha debitur, maka PKPU tidak hanya berdampak pada relasi debitur dan kreditur, tetapi juga dapat memengaruhi keberlanjutan perjanjian lain yang sedang berlangsung, seperti perjanjian sewa menyewa, yang pada gilirannya membutuhkan pengaturan dan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak yang terlibat.

Setelah memahami konsep kepailitan dan perjanjian sewa menyewa, maka pembahasan dapat dilanjutkan dengan menelaah posisi hukum pemilik barang sewaan

¹⁵ Tuti Widyaningrum Muhammad Ihsan, "Kedudukan Kurator Dalam Melakukan Eksekusi Budel Pailit Yang Berimplikasi Pada Pelaporan Secara Pidana Suatu Kajian Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang," *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 2 (2018): 197, <https://doi.org/10.26623/jic.v3i2.1040>.

¹⁶ Sumurung P Simaremare et al., "Politik Hukum Jangka Waktu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia," *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 1 (2021): 99, <https://doi.org/10.26623/jic.v6i1.2915>.

¹⁷ Nabil Ratu Utami et al., "Strategi Restrukturisasi Utang Dalam Kasus Garuda Indonesia: Pendekatan PKPU," *Doktrina: Jurnal of Law* 7, no. April (2024): 59–74, <https://doi.org/10.31289/doktrina.v7i1.10939>.

dalam proses kepailitan debitur. Pemilik barang sewa tidak dikategorikan sebagai kreditur, baik itu kreditur konkuren, separatis, maupun preferen, melainkan merupakan pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum perdata langsung dengan debitur melalui perjanjian sewa menyewa. Dalam hubungan ini, pemilik tetap memiliki hak milik atas barang yang disewakan, sedangkan debitur hanya memperoleh hak guna pakai berdasarkan durasi dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian.¹⁸

Ketika debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan, harta kekayaannya akan dikelola oleh kurator sebagai pihak yang ditunjuk untuk melakukan pemberesan harta pailit. Namun demikian, barang milik pihak ketiga yang berada dalam penguasaan debitur tidak serta-merta menjadi bagian dari boedel pailit, karena statusnya bukan merupakan milik debitur. Dalam hal ini, pemilik barang sewa berhak untuk menarik kembali barang miliknya dari penguasaan debitur atau kurator, dengan syarat bahwa hak kepemilikan atas barang tersebut dapat dibuktikan secara sah.

Dasar hukum atas hak pemilik barang sewa diatur secara tegas dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menyatakan bahwa setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak kepemilikan atas suatu benda yang berada dalam penguasaan debitur berhak menuntut pengembalian benda tersebut dari boedel pailit. Ketentuan ini memberikan jaminan yuridis bagi pemilik barang sewa untuk melindungi hak kepemilikannya meskipun debitur dinyatakan pailit. Artinya, meskipun barang sewa secara fisik berada dalam penguasaan debitur, secara hukum barang tersebut tidak dapat serta-merta dianggap sebagai bagian dari harta pailit yang harus dibagi di antara para kreditur. Dengan demikian, posisi pemilik barang sewa memiliki kedudukan yang kuat untuk menuntut pengembalian objek sewanya dari kurator, sehingga prinsip perlindungan hak kepemilikan tetap terjaga. Namun, dalam praktik peradilan sering kali muncul persoalan teknis mengenai pelaksanaan hak ini, terutama ketika terjadi benturan dengan kepentingan kreditur lain, sehingga menimbulkan potensi ketidakpastian hukum dan menuntut peran aktif kurator serta hakim niaga dalam menafsirkan norma tersebut secara adil.¹⁹ Keberadaan perjanjian sewa menyewa menjadi penting sebagai dasar hukum pembeda antara hubungan pemilik barang dan debitur dengan relasi antara kreditur dan debitur dalam perkara kepailitan.

Selanjutnya, perlu dianalisis posisi hukum debitur apabila yang bersangkutan mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada pengadilan niaga dalam proses penyelesaian utang. Apabila permohonan PKPU tersebut dikabulkan oleh majelis hakim, maka debitur tidak dapat serta-merta dianggap berada dalam

¹⁸ Fitra Deni Fazahra Arlia Putri, Jum Anggriani, "Akibat Hukum Batalnya Akta Sewa Menyewa Menurut Gugatan Actio Pauliana Dalam Kepailitan," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025): 1–28, <https://doi.org/10.56370/jhl.v6i4.908>.

¹⁹ Tuti Widyaningrum Muhammad Ihsan, "Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Terbukanya Upaya Hukum Kasasi Atas Putusan PKPU," *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 2 (2023), <https://doi.org/10.26623/jic.v8i2.7027>.

keadaan pailit, karena secara hukum status pailit baru dapat disandang oleh debitur apabila telah ada putusan pernyataan pailit yang berkekuatan hukum tetap dari pengadilan niaga.²⁰ Dengan demikian, selama proses PKPU berlangsung dan debitur belum dinyatakan pailit secara sah, maka segala perjanjian yang dibuat sebelum proses PKPU tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sepanjang tidak dibatalkan secara eksplisit dalam rencana perdamaian.

PKPU merupakan mekanisme hukum yang bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada debitur agar dapat menyusun dan mengajukan rencana perdamaian (*composition plan*) kepada para kreditur, yang mencakup skema pelunasan utang secara proporsional dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini PKPU tidak menghapus atau membatalkan secara otomatis perjanjian-perjanjian yang telah ada, termasuk perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian-perjanjian tersebut, seperti pembayaran uang sewa, dapat mengalami penundaan atau penyesuaian sesuai dengan rencana perdamaian yang disepakati antara debitur dan kreditur serta disahkan oleh pengadilan (proses *homologasi*). Pada upaya PKPU ini menempatkan posisi debitur sebagai pihak yang masih memiliki peluang untuk memenuhi kewajiban hukumnya, tanpa kehilangan hak dan relasi hukum yang masih berjalan dengan pihak-pihak lain.²¹

Apabila dalam perjanjian sewa menyewa, pemilik barang memiliki piutang sewa yang belum dibayar, maka ia berhak mengajukan tagihan dalam proses PKPU, layaknya kreditur konkuren. Namun, jika pemilik barang hanya menyewakan barang tanpa memiliki tagihan yang belum jatuh tempo, maka ia tidak berkedudukan sebagai kreditur, melainkan sebagai pihak ketiga pemilik barang. Dalam hal ini, ia tetap memiliki hak untuk menarik kembali barang miliknya dari penguasaan debitur apabila terdapat pelanggaran terhadap perjanjian sewa atau debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Hak tersebut diakui secara tegas dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan bahwa pihak ketiga berhak meminta kembali benda miliknya yang berada dalam penguasaan debitur, sepanjang hak milik tersebut dapat dibuktikan secara sah.

Demikian pula halnya dengan posisi kurator dalam menangani harta pailit, khususnya dalam kaitannya dengan perjanjian sewa menyewa. Kurator sebagai pihak yang diberi wewenang oleh pengadilan untuk melakukan pemberesan terhadap boedel pailit, harus bertindak dengan kehati-hatian dan berdasarkan prinsip kepastian hukum. Dalam proses kepailitan, apabila dalam pengajuan permohonan pailit, baik oleh kreditur maupun oleh debitur itu sendiri dan di dalamnya terdapat perjanjian sewa menyewa yang masih berjalan,

²⁰ Raden Ayu Widya Sari, dkk, "Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 458/Pdt.Sus-Pkpu/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst Terhadap Proses Terjadinya Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang," *Lex Stricta: Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2023), <https://doi.org/10.46839/lexstricta.v2i2.19>.

²¹ Haryadi Harding, "Teori Pembuktian Sederhana Dalam Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang," *Pamulang Law Review* 7, no. 1 (2024): 65–79, <https://doi.org/10.32493/palrev.v7i1.43284>.

maka kurator perlu menelusuri dan menilai terlebih dahulu status hukum dari perjanjian tersebut secara cermat.²²

Jika perjanjian sewa menyewa tersebut telah diselesaikan pembayarannya di awal (*lumpsum*) dan debitur hanya tinggal menggunakan atau menikmati manfaat barang sewa, maka kurator tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Hal ini karena tidak ada kewajiban finansial yang tertunggak yang dapat dikualifikasikan sebagai utang dalam kerangka kepailitan. Namun, dalam hal terdapat kewajiban sewa yang belum dilunasi oleh debitur, kurator berwenang untuk menilai secara objektif apakah perjanjian tersebut perlu dilanjutkan atau dihentikan, dengan mempertimbangkan kepentingan seluruh kreditur serta kondisi harta pailit.

Kewenangan kurator ini pada dasarnya diatur dalam Pasal 37 Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, yang memberikan ruang bagi kurator untuk melanjutkan atau menghentikan pelaksanaan perjanjian yang masih berjalan berdasarkan pertimbangan kelayakan terhadap boedel pailit.²³ Oleh sebab itu, tindakan kurator haruslah dilandasi asas kehati-hatian dan tidak boleh merugikan pihak ketiga, khususnya dalam perjanjian sewa menyewa di mana hak kepemilikan barang tetap berada pada pihak penyewa.

Perjanjian sewa menyewa tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat selama debitur belum dinyatakan pailit secara sah oleh pengadilan, termasuk ketika debitur berada dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Pada situasi yang seperti ini hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tetap berlaku, kecuali jika dinyatakan sebaliknya dalam rencana perdamaian yang disahkan oleh pengadilan. Pemilik barang sewa tidak secara otomatis menjadi kreditur dalam kepailitan, melainkan berkedudukan sebagai pihak ketiga yang memiliki hak untuk menarik kembali barangnya apabila terdapat pelanggaran perjanjian atau wanprestasi. Kurator pun harus berhati-hati dalam menilai status dan kelanjutan perjanjian sewa menyewa, dengan mempertimbangkan apakah terdapat kewajiban pembayaran yang belum diselesaikan oleh debitur, serta tunduk pada ketentuan Pasal 36 dan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.

Dalam praktik hukum kepailitan di Indonesia maka kreditur dan pihak penyewa harus memiliki perlindungan hukum yang proporsional dalam hukum kepailitan Indonesia dengan tujuan untuk menjaga keseimbangan antara hak-hak kreditur sebagai pihak yang memiliki piutang terhadap debitur, dengan pihak-pihak lain yang memiliki hubungan hukum sah, seperti penyewa atau pemilik barang yang disewakan. Undang-Undang Nomor 37 Tahun

²² Widi Widagdo Pri Wicaksono and Markus Suryoutomo, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit," *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 2 (2023): 229–41, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i2.1240>.

²³ Ahmad Dwi Mulyatno, "Kewenangan Kurator Untuk Mengurus Perseroan Terbatas Pailit," *Asas Wa Tandhim: Jurnal Hukum, Pendidikan Dan Sosial Keagamaan* 1, no. 2 (2022): 155–78, <https://doi.org/10.47200/awtjhpsa.v1i2.1280>.

2004 tentang Kepailitan dan PKPU memberikan kerangka hukum yang menjamin bahwa semua pihak dapat memperoleh perlindungan hukum secara adil sesuai dengan status hukumnya. Kreditur, baik konkuren, separatis, maupun preferen, memiliki hak mengajukan tagihan dan mengikuti proses pembagian harta pailit sesuai dengan kedudukannya. Sementara itu, pihak penyewa atau pemilik barang yang tidak memiliki piutang namun hak kepemilikannya terikat dalam perjanjian dengan debitur, diberikan jaminan hukum melalui hak penarikan barang milik pribadi sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UU Kepailitan.

Dalam praktiknya, kurator sebagai pihak yang diberi wewenang untuk membereskan harta pailit wajib memastikan bahwa setiap tindakan pemberesan dilakukan secara objektif dan tidak merugikan pihak manapun. Apabila dalam harta pailit terdapat barang milik pihak ketiga yang masih dalam status sewa, maka kurator harus melakukan verifikasi apakah barang tersebut benar milik pihak ketiga dan apakah terdapat tunggakan sewa yang belum dibayar. Jika benar terdapat tagihan sewa yang belum dilunasi, pemilik barang dapat dikualifikasikan sebagai kreditur konkuren dan berhak mengajukan tagihan dalam proses kepailitan. Namun jika tidak ada piutang yang timbul, maka pemilik barang hanya perlu membuktikan hak kepemilikannya untuk menarik barang dari boedel pailit. Dengan demikian, kurator berkewajiban menjaga proporsionalitas perlindungan hukum kepada seluruh pihak dengan memperhatikan aspek keabsahan hubungan hukum dan asas keadilan.

Perlindungan hukum yang proporsional juga tercermin dalam mekanisme PKPU, yang memberikan ruang bagi debitur untuk menyusun rencana perdamaian tanpa mengabaikan hak-hak kreditur. Dalam proses ini, penyewa yang memiliki piutang dapat terlibat aktif sebagai kreditur dan menyampaikan keberatan atau usulan dalam rencana restrukturisasi utang. Adapun pemilik barang sewa yang tidak memiliki tagihan piutang tetap dilindungi dengan hak kepemilikan, selama dapat dibuktikan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum. Pada dasarnya sistem kepailitan Indonesia telah menyediakan kerangka normatif yang mampu melindungi hak dan kepentingan para pihak, namun implementasinya sangat bergantung pada integritas kurator, putusan hakim, serta kesadaran hukum para pihak yang terlibat dalam proses kepailitan.

Transisi dari PKPU ke pailit membawa konsekuensi hukum yang langsung memengaruhi keberlakuan perjanjian sewa-menyewa. Selama debitur masih berada dalam status PKPU, ia masih memiliki ruang untuk melanjutkan kewajiban kontraktual sepanjang tidak bertentangan dengan rencana perdamaian. Namun, ketika status hukum berubah menjadi pailit, seluruh harta kekayaan debitur masuk dalam boedel pailit di bawah penguasaan kurator. Dalam kondisi ini, objek sewa yang sebelumnya menjadi dasar hubungan kontraktual dapat ditarik ke dalam boedel pailit, sehingga perjanjian sewa tidak lagi dapat dijalankan sebagaimana mestinya. Hal ini menyebabkan penyewa berpotensi kehilangan hak pemanfaatan atas objek sewa meskipun telah memenuhi kewajiban pembayaran sewa.

Secara spesifik, akibat hukum bagi penyewa adalah hilangnya kepastian terhadap hak penggunaan barang sewa yang telah disepakati dalam perjanjian. Penyewa tidak jarang menjadi pihak yang dirugikan karena pembayaran sewa yang telah dilakukan di muka tidak diimbangi dengan pemenuhan hak untuk menggunakan objek sewa hingga akhir jangka waktu yang diperjanjikan. Ketentuan hukum positif memang menempatkan kurator sebagai pengelola boedel pailit dengan kewenangan penuh untuk mengoptimalkan pemberesan harta, tetapi dalam praktiknya, hal ini sering kali mengabaikan perlindungan hukum bagi penyewa yang beriktikad baik.

Sementara itu, posisi pemilik barang sewa menjadi semakin kompleks. Jika pemilik barang adalah pihak ketiga yang menyewakan objeknya kepada debitur, maka saat debitur dinyatakan pailit, penguasaan atas barang sewa tersebut dapat beralih ke kurator. Akibatnya, pemilik kehilangan kendali langsung terhadap aset miliknya, meskipun secara yuridis ia tetap diakui sebagai pemilik sah. Dalam kerangka kepailitan, pemilik barang biasanya ditempatkan sebagai kreditur konkuren yang kedudukannya lebih lemah dibanding kreditur separatis. Dengan posisi yang demikian, pemilik barang berpotensi tidak memperoleh perlindungan maksimal karena haknya sering kali terpinggirkan oleh kepentingan pemberesan boedel pailit untuk kepentingan kreditur mayoritas.

Analisis ini memperlihatkan adanya ketidakselarasan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Dari perspektif kepastian hukum, penyerahan objek sewa ke dalam boedel pailit memang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kepailitan. Namun, dari sisi keadilan, penyewa dan pemilik barang sewa yang telah beriktikad baik justru dirugikan. Oleh karena itu, perlu adanya aturan yang lebih tegas mengenai status perjanjian sewa-menyewa ketika transisi dari PKPU ke pailit terjadi, sehingga posisi penyewa dan pemilik barang sewa memperoleh perlindungan hukum yang seimbang. Dengan penguatan regulasi ini, praktik kepailitan di Indonesia tidak hanya berorientasi pada kepastian prosedural, tetapi juga mengakomodasi nilai keadilan dan kemanfaatan bagi seluruh pihak yang terkait.

Implikasi transisi dari PKPU ke pailit terhadap perjanjian sewa-menyewa, penting untuk menggunakan kerangka teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Teori ini menekankan bahwa perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk, yakni preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif seharusnya hadir melalui pengaturan yang jelas mengenai status perjanjian yang sedang berjalan ketika debitur berada dalam masa PKPU dan kemudian dinyatakan pailit. Sayangnya, regulasi saat ini masih menyisakan kekosongan hukum sehingga pihak penyewa maupun kreditur tidak memiliki pegangan yang kuat. Hal ini menyebabkan para pihak berpotensi menghadapi kerugian tanpa adanya jaminan perlindungan yang memadai. Perlindungan hukum represif kemudian muncul melalui mekanisme pengadilan ketika terjadi sengketa, tetapi sifatnya hanya menjadi solusi setelah masalah timbul, bukan pencegahan sejak awal.

Kerangka teori ini menunjukkan bahwa dalam praktik transisi PKPU ke pailit, perlindungan hukum preventif masih lemah. Perjanjian sewa-menyewa yang seharusnya tetap dihormati demi menjaga kepastian hukum dan hak para pihak sering kali terabaikan karena penafsiran pengadilan yang tidak seragam. Akibatnya, posisi penyewa maupun kreditur kecil berada dalam kondisi rentan. Analisis dengan teori perlindungan hukum memperlihatkan perlunya intervensi regulasi yang lebih tegas, agar pihak-pihak yang beriktikad baik tidak dikorbankan oleh status hukum debitur yang berubah.

Selanjutnya, teori keadilan Gustav Radbruch memberikan dimensi lain dalam memahami persoalan ini. Radbruch menekankan tiga nilai fundamental hukum, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam konteks transisi PKPU ke pailit, kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas mengenai keberlakuan perjanjian sewa, sehingga semua pihak mengetahui konsekuensi hukum yang akan dihadapi. Namun, kepastian hukum tidak boleh mengabaikan nilai keadilan, sebab prinsip keadilan menekankan perlindungan terhadap hak-hak penyewa yang telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Pada saat yang sama, nilai kemanfaatan menuntut agar putusan hakim atau kebijakan yang diterapkan dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi banyak pihak, bukan hanya menguntungkan kreditur mayoritas, tetapi juga melindungi pihak penyewa maupun kreditur kecil.

Analisis menggunakan teori Philipus M. Hadjon dan Gustav Radbruch membantu memperjelas posisi penelitian ini. Persoalan transisi PKPU ke pailit bukan sekadar problem normatif, tetapi juga menyangkut persoalan perlindungan hukum dan pemenuhan nilai-nilai keadilan. Perlindungan hukum Hadjon menekankan pentingnya mekanisme preventif yang jelas, sedangkan teori Radbruch mengingatkan bahwa hukum harus mampu menjaga keseimbangan antara kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Melalui perspektif ini, dapat disimpulkan bahwa perbaikan regulasi maupun praktik peradilan dalam kasus PKPU dan pailit harus diarahkan tidak hanya pada kepastian prosedural, tetapi juga pada terwujudnya keadilan substantif bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa.

4. PENUTUP

Penelitian ini mengisi kekosongan kajian yang sebelumnya hanya membahas pailit atau PKPU secara terpisah, dengan memberikan fokus pada transisi PKPU menuju pailit serta implikasinya terhadap perjanjian sewa-menyewa. Melalui metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus, ditemukan bahwa transisi ini menimbulkan akibat hukum yang signifikan, khususnya hilangnya kepastian hukum bagi penyewa serta posisi rentan bagi pemilik barang sewa. Studi kasus dan yurisprudensi Pengadilan Niaga maupun Mahkamah Agung menunjukkan adanya inkonsistensi praktik peradilan dalam memberikan perlindungan bagi para pihak, sehingga memperkuat urgensi pembaruan hukum. Analisis dengan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menegaskan lemahnya instrumen preventif dalam melindungi pihak penyewa

dan pemilik barang sewa, sementara teori keadilan Gustav Radbruch menunjukkan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam praktik kepailitan. Penelitian ini berkontribusi secara konseptual dalam menyoroti kebutuhan pengaturan yang lebih tegas mengenai status perjanjian sewa ketika debitur beralih dari PKPU ke pailit, sekaligus memberikan rekomendasi praktis agar perlindungan hukum preventif dan represif dapat berjalan seimbang. Penelitian ini tidak hanya memperkaya literatur akademik mengenai hukum kepailitan di Indonesia, tetapi juga dapat menjadi rujukan bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan para pihak yang terikat dalam perjanjian untuk memahami risiko hukum yang muncul akibat transisi PKPU ke pailit. Penelitian ini pada akhirnya menekankan bahwa sistem kepailitan harus diarahkan tidak hanya untuk kepastian prosedural, tetapi juga keadilan substantif bagi seluruh pihak yang berikhtikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa. Sebagai rekomendasi, diperlukan aturan tegas yang menempatkan kewajiban sewa pasca-putusan pailit sebagai utang boedel sekaligus memberi hak bagi kurator atau pemilik barang sewa untuk mengakhiri perjanjian dengan pemberitahuan wajar demi menjaga keseimbangan kepastian hukum dan keadilan

DAFTAR PUSTAKA

- Alzamzami, Jefri, and Leli Joko Suryono. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Dan Akibat Hukumnya Dalam Hal Terjadi Wanprestasi." *Media of Law and Sharia* 2, no. 3 (2021): 238–53. <https://doi.org/10.18196/mls.v2i3.12075>.
- Arifin, Miftah. "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian." *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 1 (2020): 66. <https://doi.org/10.26623/jic.v5i1.2218>.
- B. Simanjuntak, Adolf Theodore. "Kedudukan Perjanjian Sewa Dalam Upaya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang." *Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 4 (2023): 174–86. <https://doi.org/10.58344/jhi.v2i4.254>.
- Bahmid, Nelvitia Purba; Ismed Batubara; Zaenal Arifin; *Metode Penelitian Hukum*. Medan: Pustaka Media Publishing, 2024.
- Fazahra Arlia Putri, Jum Anggriani, Fitra Deni. "Akibat Hukum Batalnya Akta Sewa Menyewa Menurut Gugatan Actio Pauliana Dalam Kepailitan." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025): 1–28. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.908>.
- Harding, Haryadi. "Teori Pembuktian Sederhana Dalam Perkara Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang." *Pamulang Law Review* 7, no. 1 (2024): 65–79. <https://doi.org/10.32493/palrev.v7i1.43284>.
- Harir, Moh, Soegianto Soegianto, Zaenal Arifin, Kukuh Sudarmanto, and Miftah Arifin. "Konflik Norma (Antinomy Normen) Sita Umum Dengan Sita Pidana Dalam Pemberesan Harta Pailit." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 1107–25. <https://doi.org/https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11384>.
- Kainur, Erwin Al Qadri, and Ariadin. "Kedudukan Badan Hukum Dalam Perkara Kepailitan." *Jurnal Global Futuristik* 2, no. 2 (2024): 98–104. <https://doi.org/10.59996/globalistik.v2i2.568>.

- Muhammad Ihsan, Tuti Widyaningrum. “Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Terbukanya Upaya Hukum Kasasi Atas Putusan PKPU.” *Jurnal Ius Constituendum* 8, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.26623/jic.v8i2.7027>.
- . “Kedudukan Kurator Dalam Melakukan Eksekusi Budel Pailit Yang Berimplikasi Pada Pelaporan Secara Pidana Suatu Kajian Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.” *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 2 (2018): 197. <https://doi.org/10.26623/jic.v3i2.1040>.
- Mulyatno, Ahmad Dwi. “Kewenangan Kurator Untuk Mengurus Perseroan Terbatas Pailit.” *Asas Wa Tandhim: Jurnal Hukum, Pendidikan Dan Sosial Keagamaan* 1, no. 2 (2022): 155–78. <https://doi.org/10.47200/awtjhpsa.v1i2.1280>.
- Raden Ayu Widya Sari, Dkk. “Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 458/Pdt.Sus-Pkpu/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst Terhadap Proses Terjadinya Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.” *Lex Stricta: Jurnal Hukum* 2, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.46839/lexstricta.v2i2.19>.
- Rajab, Safrul. “Pengaruh Kepercayaan Diri Mahasiswa Terhadap Dorongan Berwirausaha.” *Jurnal Bisnis Kompetitif* 1, no. 2 (2022): 213–18. <https://doi.org/10.35446/bisniskompetitif.v1i2.1109>.
- Rosidi, Ahmad, M Zainuddin, and Ismi Arifiana. “Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research).” *Journal Law and Government* 2, no. 1 (2024): 46–58. <https://doi.org/10.31764/jlag.v2i1.21606>.
- Simaremare, Sumurung P, Bismar Nasution, Sunarmi Sunarmi, and Edy Yunara. “Politik Hukum Jangka Waktu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia.” *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 1 (2021): 99. <https://doi.org/10.26623/jic.v6i1.2915>.
- Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, and Desak Gde Dwi Arini. “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020): 221–27. <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1934.221-227>.
- Sri Astuti Agustina, Monica, Muhammad Rama Sanjaya, and Aulia Rahman Hakim. “Kedudukan Perjanjian Sewa Dalam Upaya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.” *Yustitiabelen* 10, no. 2 (2024): 186–206. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v10i2.1168>.
- Suhaila Zulkifli dan Tajudin Noor. *Buku Ajar Hukum Kepailitan*. UNPI PRESS, n.d.
- Syaichoni, Ahmad. “Motif Tanggung Jawab Sosial Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah.” *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2283–96. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.2776>.
- Utami, Nabil Ratu, Tri Nadia, Samuel Paranna, and Nyulistiowati Suryani. “Strategi Restrukturisasi Utang Dalam Kasus Garuda Indonesia: Pendekatan PKPU.” *Doktrina: Jurnal of Law* 7, no. April (2024): 59–74. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v7i1.10939>.
- Viadolorosa Ninu, Sri Mega Susanti, Mardi Candra, and Gatut Hendro Tri Widodo. “Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung.” *Perfecto Jurnal Ilmu Hukum* 01, no. 2 (2023): 117–34. <https://doi.org/10.32884/jih.v1i2.1443>.
- Wayan Resmini, Abdul Sakban, Ni Putu Ade Resmayani. “Penyuluhan Tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa.” *Selaparang: Jurnal Pengabdian Masyarakat Berkemajuan* 3, no. 2 (2020).

Received: 29-6-2025

Revised: 8-8-2025

Accepted: 5-9-2025

e-ISSN: 2621-4105

This work is licensed under [Creative Commons Attribution International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

*Implikasi Hukum Transisi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
Ke Pailit Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa
Ibnu Aziz, Pristika Handayani, Dwi Afni Maileni*

<https://doi.org/10.31764/jpmb.v3i2.2198>.

Wicaksono, Widi Widagdo Pri, and Markus Suryoutomo. “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit.” *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 2 (2023): 229–41. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i2.1240>.