

# Perlindungan Hak Penyewa dalam Kontrak Sewa Rumah yang dikuasai Kurator Pasca Kepailitan Pemilik Properti

*by* Maula Maduri Al Machrusy

---

**Submission date:** 06-Nov-2024 09:22AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2509912667

**File name:** Hukum\_1312100115\_Maula\_Maduri\_Al\_Machrusy.pdf (185.97K)

**Word count:** 4542

**Character count:** 29312

**Perlindungan Hak Penyewa dalam Kontrak Sewa Rumah yang dikuasai Kurator Pasca  
Kepailitan Pemilik Properti**

*Protection of Tenants' Rights in House Rental Contracts Controlled by Curators Post  
Bankruptcy of Property Owners*

Maula Maduri Al Machrusy

[maulamadurialmachrusy@gmail.com](mailto:maulamadurialmachrusy@gmail.com)

Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus Surabaya

**Abstrak**

Perlindungan hukum di Indonesia bagi penyewa dalam konteks kepailitan pemilik properti sering kali kurang dipahami dan masih belum sepenuhnya diatur secara jelas dalam undang-undang, meskipun Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU No.37/2004) telah mengatur mengenai peran kurator dalam pengelolaan aset pailit. Ketika pemilik properti dinyatakan pailit, aset yang menjadi objek sewa turut dikuasai oleh kurator, yang bertugas untuk mengelola dan menyelesaikan aset tersebut demi memenuhi hak para kreditur hal ini berimplikasi serius bagi penyewa, terutama terkait hak mereka untuk menggunakan objek sewa hingga kontrak berakhir. Kepailitan pemilik properti menimbulkan berbagai permasalahan hukum terkait hak penyewa dalam perjanjian sewa. Ketika kurator mengambil alih pengelolaan aset pailit, termasuk objek sewa, hak penyewa sering kali terabaikan. Tujuan penelitian ini ialah untuk memahami keabsahan perjanjian sewa setelah pemberi sewa dinyatakan pailit, serta untuk memahami lebih lanjut terkait peran kurator dan pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa sewa. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini dapat menganalisis data hukum yang relevan. Hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa kepailitan mengubah status hukum pemilik properti dan mempengaruhi perjanjian sewa karena hilangnya kecakapan hukum. Putusan yang bervariasi dalam beberapa kasus menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penyewa, tetapi undang-undang kepailitan tetap memberikan perlindungan, mengakui penyewa sebagai kreditur konkuren yang berhak atas klaim tanpa terikat pada jangka waktu pendaftaran klaim yang berlaku umum. Hasil dari penelitian ini menunjukkan perlunya regulasi yang lebih tegas untuk melindungi hak penyewa dalam situasi kepailitan pemilik properti.

**Kata Kunci:** Hak penyewa, kepailitan, perjanjian sewa, perlindungan hukum, kurator

**Abstract**

Legal protection in Indonesia for tenants in the context of property owner bankruptcy is often poorly understood and is still not fully regulated clearly in law, although Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations (Law No. 37/2004) has regulated regarding the role of the curator in managing bankruptcy assets. When the property owner is declared bankrupt, the assets that are the rental object are also controlled by the curator, whose task is to manage and settle the assets in order to fulfill the rights of creditors. This has serious implications for the tenant, especially regarding their rights to use the rental object until the contract ends. Bankruptcy of property owners raises various legal issues related to tenants' rights in rental agreements. When a curator takes over the management of bankruptcy assets, including rental objects, the rights of tenants are often ignored. The aim of this research is to understand the validity of rental agreements after the lessor is declared bankrupt, as well as to understand further the role of the curator and the

judge's considerations in resolving rental disputes. By using a normative juridical approach, this research can analyze relevant legal data. The results and discussion show that bankruptcy changes the legal status of property owners and affects rental agreements due to the loss of legal capacity. The varying decisions in some cases create legal uncertainty for tenants, but bankruptcy law still provides protection, recognizing tenants as concurrent creditors who are entitled to claims without being bound by generally accepted claim registration periods. The results of this research indicate the need for stricter regulations to protect tenants' rights in property owner bankruptcy situations.

**Keywords:** Tenant's rights, bankruptcy, rental agreement, legal protection, curator

## Pendahuluan

Kepailitan menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU No.37/2004), merupakan proses di mana seluruh kekayaan debitor berada di bawah pengawasan pengadilan dan dikendalikan oleh kurator untuk pelunasan utang kepada para kreditur. Dalam praktiknya, penetapan kepailitan ini juga berdampak pada hubungan hukum lain yang dimiliki oleh debitor, termasuk kontrak sewa-menyewa antara pemilik properti (debitor) dengan penyewa. Dampak kepailitan terhadap perjanjian sewa menunjukkan berbagai permasalahan hubungan hukum antara pemilik properti, penyewa, dan pihak ketiga, seperti kurator, yang bertindak mengelola aset setelah terjadinya kepailitan. Perlindungan hukum di Indonesia bagi penyewa dalam konteks kepailitan pemilik properti sering kali kurang dipahami dan masih belum sepenuhnya diatur secara jelas dalam undang-undang, meskipun UU No.37/2004 telah mengatur mengenai peran kurator dalam pengelolaan aset pailit. Ketika pemilik properti dinyatakan pailit, aset yang menjadi objek sewa turut dikuasai oleh kurator, yang bertugas untuk mengelola dan menyelesaikan aset tersebut demi memenuhi hak para kreditur hal ini berimplikasi serius bagi penyewa, terutama terkait hak mereka untuk menggunakan objek sewa hingga kontrak berakhir.

Secara umum ketidakpastian yang timbul ketika pemilik properti dinyatakan pailit membuat posisi penyewa menjadi rentan. Dalam konteks hukum perdata, perjanjian sewa merupakan kontrak timbal balik yang memberikan hak bagi penyewa untuk memanfaatkan objek sewa dalam kurun waktu tertentu dengan membayar sewa secara berkala. Namun, kepailitan pemilik properti mengakibatkan semua asetnya, termasuk objek sewa, berada di bawah pengelolaan kurator. Situasi ini berpotensi mengancam hak penyewa untuk terus menempati dan memanfaatkan objek sewa hingga kontrak berakhir. Studi yang dilakukan oleh Rahmani (2018) menunjukkan bahwa dalam kasus kepailitan pengembang, pembeli satuan rumah susun kehilangan hak eksekusi dan kendali atas objek yang mereka beli, karena adanya prioritas klaim dari kreditur lain yang berkaitan dengan utang developer. Di samping itu, Khalda (2023) mengidentifikasi bahwa kurangnya perlindungan terhadap kreditur separatis juga menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa kepailitan, di mana pemegang Hak Tanggungan kerap kali kehilangan hak mereka dalam eksekusi aset terkait. Ini menunjukkan bahwa posisi penyewa dalam kepailitan juga dapat menjadi rumit, terutama ketika hak mereka tidak diutamakan dibandingkan dengan hak kreditur lainnya.

Penelitian ini akan membahas pentingnya memperjelas hak penyewa dalam menghadapi kurator yang bertugas mengelola aset pailit milik pemilik properti. Tujuan utamanya adalah memberikan rekomendasi perlindungan hukum yang jelas bagi penyewa, agar mereka tetap dapat mempertahankan hak mereka atas objek sewa hingga kontrak berakhir. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu mengisi kekosongan aturan dalam undang-undang yang ada dan memberikan kepastian hukum bagi penyewa, serta menjadi referensi bagi pengadilan dalam menangani kasus serupa di masa depan.

Situasi kepailitan memunculkan persoalan mendasar mengenai perlindungan hak penyewa. Kontrak sewa-menyewa yang sah sebelum kepailitan pada dasarnya memberikan hak eksklusif bagi penyewa untuk menikmati objek sewa sesuai ketentuan kontrak yang berlaku. Akan tetapi, setelah pemilik dinyatakan pailit, keberlanjutan kontrak sering kali terancam, mengingat adanya hak kurator untuk mengelola dan bahkan melelang aset demi memenuhi kewajiban pembayaran utang debitor. Kontradiksi ini tidak hanya mempengaruhi kepastian hukum bagi penyewa, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaan hak-hak yang sebelumnya telah diperoleh melalui kontrak yang sah. Dalam konteks kepailitan, sebagian besar fokus hukum lebih tertuju pada pemenuhan hak-hak kreditur sebagai pihak yang memiliki piutang. Sementara itu, posisi hukum penyewa, yang juga telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa-menyewa, sering kali tidak mendapatkan perlindungan yang memadai. Penyewa umumnya berada dalam posisi rentan karena perjanjian sewa tidak dianggap sebagai prioritas utama dalam proses penyelesaian aset pailit. Kurangnya kepastian ini menunjukkan perlunya aturan yang lebih tegas dan perlindungan hukum yang dapat melindungi hak penyewa dalam kontrak sewa-menyewa, meskipun pemilik properti mengalami kepailitan.

Situasi ini diperparah dengan kenyataan bahwa penyewa, yang bukan kreditur utama, sering kali tidak diakui sebagai pihak prioritas dalam urutan klaim atas aset. Berdasarkan penelitian oleh Salsabila dan Artati (2023), kreditur separatis sering kali kehilangan hak eksekusi terhadap aset yang dipegang sebagai jaminan saat debitor dinyatakan pailit, menunjukkan lemahnya perlindungan terhadap hak-hak yang terkait dengan perjanjian properti dalam proses kepailitan hal ini mempertegas bahwa kepastian hukum bagi pihak-pihak dalam kontrak properti, termasuk penyewa, sangat penting untuk menjaga stabilitas dalam hubungan hukum jangka panjang yang terancam oleh kepailitan.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan ketidakpastian hukum dalam pengelolaan aset yang berada di bawah penguasaan kurator menyatakan bahwa dalam kepailitan pengembang properti, hak pembeli properti sering kali terancam, karena kurator berhak mengelola dan menyelesaikan aset demi memenuhi hak-hak kreditur. Penelitian ini menguraikan bahwa kurangnya regulasi perlindungan bagi pembeli properti atau penyewa dalam proses kepailitan menyebabkan kerugian yang signifikan bagi pihak-pihak yang telah mengikatkan diri dalam kontrak sebelum kepailitan terjadi. Penelitian oleh Wicaksono dan Suryoutomo (2023) juga mengemukakan perbedaan keputusan Mahkamah Agung dalam beberapa kasus terkait hak penyewa pada situasi kepailitan. Dalam kasus nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014, Mahkamah Agung memperbolehkan penyewa untuk terus menggunakan objek sewa hingga kontrak berakhir, sedangkan dalam kasus 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015, kurator diberi kewenangan penuh untuk memutuskan keberlanjutan kontrak. Kedua putusan yang berbeda ini tidak hanya memicu ketidakpastian hukum, tetapi juga menunjukkan urgensi untuk memberikan pedoman hukum yang lebih jelas terkait perlindungan hak penyewa.

Penelitian lebih lanjut tentang kepailitan dalam kontrak properti menunjukkan bahwa penanganan kepailitan yang melibatkan perjanjian sewa-menyewa memerlukan pertimbangan lebih mendalam terkait hak penyewa dan perlindungan yang seharusnya diberikan oleh kurator. Berdasarkan analisis yuridis dapat dinyatakan bahwa tidak adanya perlindungan hukum yang jelas dalam undang-undang membuat posisi penyewa rentan ketika berhadapan dengan kewenangan kurator yang cenderung lebih berpihak pada kreditur utama. Penelitian ini dirancang untuk mengisi kekosongan hukum terkait perlindungan hak penyewa dalam perjanjian sewa yang terpengaruh oleh kepailitan pemilik properti. Ketika penyewa dihadapkan pada situasi di mana hak penggunaan atas properti yang sah terancam karena keputusan kurator untuk melikuidasi aset, tidak adanya

perlindungan hukum yang kuat berpotensi merugikan penyewa. Pada saat yang sama, penelitian ini juga memberikan rekomendasi agar pemerintah mempertimbangkan regulasi yang memperjelas hak-hak penyewa dalam konteks kepailitan, sehingga mampu menciptakan iklim hukum yang lebih stabil bagi masyarakat luas.

Penelitian ini dilakukan untuk menjelaskan bagaimana hukum Indonesia seharusnya melindungi hak penyewa dalam kontrak sewa properti yang terdampak oleh kepailitan pemilik properti. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan mengacu pada putusan pengadilan yang relevan serta analisis dokumen hukum, penelitian ini akan memberikan kontribusi terhadap pengembangan literatur hukum mengenai kepailitan dan kontrak sewa-menyewa. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang bermanfaat bagi para pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang jelas, adil, dan berpihak pada semua pihak terkait. Di samping itu, penelitian ini juga akan membantu dalam mengidentifikasi peran kurator dalam melindungi hak penyewa dan menjaga stabilitas kontrak yang telah diikat sebelum kepailitan terjadi.

## Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menitikberatkan pada kajian teoretis serta pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder yang relevan untuk menganalisis perlindungan hak penyewa dalam kontrak sewa rumah yang dikuasai kurator pasca kepailitan pemilik properti. Kajian ini difokuskan pada pemahaman aspek hukum yang mendasari perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU No.37/2004) yang mengatur kewenangan kurator dalam pengelolaan aset debitor pailit. Sumber data utama yang digunakan dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer seperti KUHPerdata dan UU No.37/2004, serta bahan hukum sekunder berupa jurnal, artikel hukum, dan putusan pengadilan yang relevan untuk membandingkan praktik-praktik hukum yang terkait dengan hak penyewa dalam kepailitan. Pengumpulan data dilakukan dengan metode analisis kualitatif yang memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi dan menguraikan permasalahan hukum secara deskriptif dan kritis. Analisis ini bertujuan untuk menyusun rekomendasi kebijakan hukum yang dapat memperkuat perlindungan bagi penyewa agar memiliki kepastian hukum yang lebih kuat dalam proses kepailitan pemilik properti, terutama dalam hal penyelesaian sengketa terkait pembebasan aset yang berada di bawah kewenangan kurator.

## Pembahasan

### Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Konteks Kepailitan

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mendefinisikan sewa-menyewa sebagai perjanjian di mana pihak penyewa diberi hak untuk menggunakan objek sewa dalam kurun waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Sebagai kontrak timbal balik, perjanjian sewa memberikan hak eksklusif bagi penyewa untuk menikmati properti atau barang sewaan tanpa intervensi pihak ketiga selama masa sewa. Hak eksklusif ini seharusnya terlindungi secara hukum selama kontrak berlangsung, bahkan dalam keadaan di mana pemberi sewa mengalami kepailitan. Namun, fakta bahwa aset debitor pailit berada di bawah pengelolaan kurator sering kali memunculkan konflik antara hak penyewa dan kewajiban pemenuhan utang debitor kepada kreditor.

Pada banyak kasus kepailitan pemberi sewa membuat hak penyewa untuk menikmati objek sewa terancam, karena kurator yang diangkat pengadilan memiliki hak untuk mengatur, membereskan, dan bahkan menjual aset yang berada dalam pengelolaannya. Hal ini sering kali menempatkan hak penyewa dalam posisi yang rentan, terutama jika kurator memutuskan untuk melakukan pelelangan properti yang sedang disewa untuk membayar kewajiban debitor pailit. Praktik ini memperlihatkan bahwa posisi hukum penyewa tidak diprioritaskan dalam proses kepailitan, meskipun mereka memiliki perjanjian sah yang mengikat secara hukum sebelum kepailitan terjadi. Situasi ini menunjukkan adanya celah dalam peraturan hukum Indonesia yang belum secara eksplisit mengatur hak penyewa dalam kondisi kepailitan pemilik properti, mengakibatkan penyewa berisiko kehilangan haknya atas properti yang telah disewa secara sah. Ketidakpastian hukum ini juga mengisyaratkan bahwa, dalam kepailitan, perlindungan bagi penyewa masih belum menjadi prioritas utama dalam peraturan yang ada. Ini menjadi lebih kompleks mengingat prinsip dasar kepailitan adalah memberikan hak prioritas kepada kreditur untuk menagih piutangnya dari aset debitor. Hak penyewa tidak ditempatkan dalam daftar prioritas, sehingga kurator berwenang mengambil tindakan terhadap properti tersebut untuk kepentingan kreditur yang secara hierarki memiliki hak lebih tinggi. Dengan kata lain, hak eksklusif yang sebelumnya dijamin dalam kontrak dapat terabaikan tanpa adanya jaminan hukum yang tegas untuk melindungi hak penyewa dari tindakan yang diambil kurator selama kepailitan.

### **Peran Kurator dalam Kepailitan dan Implikasinya bagi Penyewa**

Kurator adalah pihak yang diberi wewenang oleh pengadilan untuk mengambil alih pengelolaan dan penyelesaian aset debitor pailit berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU No.37/2004). Dalam praktiknya, kurator memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan pemberesan aset debitor dengan cara yang dianggap paling efektif untuk memenuhi hak kreditur. Kurator bertanggung jawab secara langsung di bawah pengawasan Hakim Pengawas, yang berfungsi memastikan bahwa proses kepailitan berjalan sesuai peraturan dan undang-undang yang berlaku. Namun, ketika kepailitan mencakup aset yang sedang dalam kontrak sewa-menyewa, kurator menghadapi dilema yang lebih kompleks. Di satu sisi, mereka berkewajiban untuk melikuidasi aset debitor agar utang kepada kreditur dapat dibayar. Di sisi lain, mereka harus mempertimbangkan hak penyewa yang secara sah memiliki hak penggunaan atas aset tersebut berdasarkan kontrak sewa yang telah disepakati sebelum kepailitan. Dalam beberapa kasus, hak kurator untuk membereskan aset bertabrakan dengan hak penyewa untuk tetap menempati properti tersebut hingga masa kontrak berakhir. Hal ini terutama terjadi ketika kurator mengambil keputusan untuk menjual atau melelang aset yang sedang disewa, tanpa memperhatikan atau memberi kompensasi yang memadai kepada penyewa.

Menurut Salsabila (2023) hak kreditur utama, seperti pemegang hak tanggungan, sering kali diutamakan dalam proses pemberesan aset kepailitan, sementara hak pihak ketiga yang memiliki perjanjian dengan debitor, termasuk penyewa, berada dalam posisi yang kurang menguntungkan. Hal ini menunjukkan bahwa regulasi yang ada cenderung lebih berpihak kepada kreditur utama dibandingkan dengan pihak yang hanya memiliki perjanjian kontraktual dengan debitor. Ketika kurator memutuskan untuk mengakhiri atau melelang aset, hak penyewa menjadi tidak terlindungi, dan mereka harus menghadapi konsekuensi dari tindakan yang tidak sepenuhnya berada dalam kendali mereka.

Keputusan pengadilan dalam beberapa kasus kepailitan terkait hak penyewa memperlihatkan inkonsistensi yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penyewa. Pada tahun 2014, Mahkamah Agung dalam perkara nomor 658 K/Pdt.Sus-

Pailit/2014 memberikan keputusan yang memungkinkan penyewa untuk tetap menggunakan objek sewa hingga kontrak berakhir, meskipun pemilik properti dinyatakan pailit. Keputusan ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung mengakui hak penyewa sebagai pihak yang sah dalam kontrak sewa-menyewa, yang memberikan perlindungan hukum bagi penyewa dari tindakan sepihak yang diambil oleh kurator. Namun, pada tahun 2015, Mahkamah Agung dalam kasus nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015 memberikan putusan yang berbeda, di mana kurator diberikan kewenangan penuh untuk mengelola, membereskan, atau bahkan mengakhiri kontrak sewa tanpa kewajiban untuk mempertahankan hak penyewa. Kasus ini menunjukkan pendekatan yang lebih pragmatis terhadap pemberesan aset kepailitan, di mana kepentingan kreditur diutamakan dibandingkan dengan hak penyewa yang berada dalam posisi lemah.

Putusan ini menimbulkan keraguan tentang perlindungan hukum bagi penyewa dalam konteks kepailitan, mengingat tidak adanya ketentuan yang konsisten dalam menjaga hak penyewa. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa terkait kepailitan dan hak sewa-menyewa masih sangat bergantung pada interpretasi hakim yang memutuskan kasus tersebut. Dalam konteks ini, penting untuk merumuskan regulasi yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang konsisten bagi penyewa, sehingga mereka tidak lagi bergantung pada keputusan pengadilan yang mungkin berubah-ubah.

### **Perlindungan Hukum bagi Penyewa**

Perlindungan hukum bagi penyewa dalam situasi kepailitan pemilik properti masih belum diatur secara eksplisit. Sebagai kontrak sah di bawah hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa seharusnya tetap sah dan mengikat meskipun pemberi sewa dinyatakan pailit. Namun, dalam praktiknya, peraturan yang ada cenderung memberikan prioritas pada penyelesaian kewajiban debitor kepada kreditur, sehingga hak penyewa sering kali terabaikan dalam proses pemberesan aset pailit. UU No.37/2004 tidak memberikan ketentuan spesifik tentang perlindungan bagi pihak ketiga, seperti penyewa, yang telah memiliki perjanjian sah dengan debitor sebelum kepailitan. Pada situasi ini, penyewa sangat bergantung pada kebijakan kurator yang dapat secara sepihak menentukan status aset yang menjadi objek sewa. Menurut Priyono (2021), ketidakhadiran perlindungan hukum bagi penyewa mengakibatkan ketidakpastian dan dapat merugikan penyewa yang tidak memiliki posisi tawar untuk melawan keputusan kurator yang lebih berpihak pada kreditur utama. Sebagai contoh, kurator berhak untuk menjual atau membereskan aset pailit dengan memperhatikan kepentingan kreditur utama tanpa harus mempertimbangkan hak-hak penyewa. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum saat ini belum sepenuhnya mempertimbangkan kebutuhan untuk melindungi hak pihak ketiga yang terikat dalam perjanjian sewa dengan debitor pailit. Akibatnya, perlindungan hukum bagi penyewa yang menghadapi situasi kepailitan pemilik properti menjadi terbatas dan cenderung lemah.

Perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa yang terdampak oleh kepailitan pemilik properti merupakan isu yang penting dan perlu diperjelas dalam hukum Indonesia. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 yang menyebutkan bahwa kontrak sewa adalah perjanjian yang memberi hak kepada penyewa untuk memanfaatkan barang sewa dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sewa yang disepakati. Namun, hak yang telah diakui dalam Pasal 1548 KUHPerdata ini tidak memberikan ketegasan mengenai bagaimana status hak penyewa ketika pemberi sewa dinyatakan pailit. Artinya, ketika pemilik properti dinyatakan pailit, hak penyewa dalam perjanjian sewa yang sah menjadi rentan terhadap keputusan kurator, yang memiliki kewenangan penuh atas pemberesan aset sesuai dengan UU No.37/2004.

1

Dalam konteks kepailitan, UU No.37/2004 Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa kepailitan adalah penyitaan umum terhadap semua harta kekayaan debitur pailit, yang pengurusannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Lebih lanjut, dalam Pasal 21 hingga Pasal 23, UU No.37/2004 memberi kewenangan penuh kepada kurator untuk menguasai dan mengelola seluruh aset debitur pailit, termasuk hak untuk memutuskan tindakan terhadap aset sewa-menyewa. Pasal 24 ayat (1) juga mempertegas bahwa sejak tanggal pernyataan pailit diucapkan, debitur demi hukum kehilangan haknya untuk mengelola atau menguasai kekayaannya yang berada dalam harta pailit. Artinya, kurator berhak atas seluruh keputusan terkait aset debitur pailit, tanpa adanya batasan tegas mengenai hak-hak pihak ketiga seperti penyewa yang sudah memiliki perjanjian sah sebelum kepailitan. Ketentuan ini menyebabkan hak penyewa, yang seharusnya diakui dalam kontrak sewa berdasarkan KUHPerdata, justru berada dalam posisi lemah karena tidak diakui secara eksplisit dalam undang-undang kepailitan. Dalam praktiknya, hak penyewa sering kali terabaikan karena UU No.37/2004 lebih berfokus pada kepentingan kreditur, yang dipandang sebagai pihak yang memiliki hak utama atas aset debitur. Penyewa yang sebenarnya juga telah mengikatkan diri dalam perjanjian dengan pemberi sewa, menjadi pihak yang posisinya kurang terlindungi karena ketentuan UU No.37/2004 ini. Hal ini diperburuk dengan adanya kewenangan kurator untuk memutuskan tindakan pemberesan yang dianggap perlu, termasuk potensi penghentian kontrak sewa, jika dianggap menguntungkan proses pemberesan aset demi kepentingan kreditur.

Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa kontrak dianggap sah jika memenuhi empat syarat utama, yaitu kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan hukum, objek yang pasti, dan tujuan yang diperbolehkan oleh undang-undang. Perjanjian sewa-menyewa yang telah memenuhi syarat ini seharusnya sah dan mengikat serta dilindungi hukum. Namun, dalam praktik kepailitan, hak penyewa tidak memiliki perlindungan hukum yang sama kuatnya dengan hak kreditur. Tanpa adanya perlindungan khusus bagi penyewa dalam UU No.37/2004, atau KUHPerdata, hak-hak yang dimiliki penyewa berdasarkan kontrak dapat diabaikan ketika kurator melakukan pemberesan terhadap aset pailit. Situasi ini menggambarkan bahwa UU No.37/2004, perlu direvisi untuk memasukkan ketentuan perlindungan khusus bagi penyewa yang terlibat dalam perjanjian sah sebelum kepailitan, sehingga hak mereka tetap terlindungi sesuai ketentuan kontrak yang berlaku.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini (2016) ketentuan dalam undang-undang kepailitan di Indonesia masih sangat terpusat pada pemenuhan hak-hak kreditur utama, sementara hak pihak ketiga seperti penyewa sering kali terabaikan. Pendekatan yang lebih holistik diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak pihak ketiga dalam perjanjian yang sah, termasuk penyewa, juga dihormati dan dilindungi ketika debitur mengalami kepailitan. Dengan demikian, terdapat kebutuhan mendesak untuk menetapkan ketentuan yang melarang tindakan sepihak dari kurator terhadap kontrak sewa, kecuali jika terdapat kesepakatan atau ketetapan pengadilan yang sah yang memperbolehkan hal tersebut.

Mengacu pada hukum di beberapa negara yang menerapkan prinsip yang mengharuskan kurator menghormati kontrak sewa yang telah berjalan sebelum terjadinya kepailitan, dengan syarat penyewa tetap memenuhi kewajibannya. Prinsip ini memungkinkan adanya keseimbangan antara hak penyewa dan kepentingan kreditur, sehingga proses pemberesan aset tetap berjalan, tetapi tanpa mengorbankan hak-hak yang dimiliki pihak yang sudah terikat dalam perjanjian sebelumnya. Sejalan dengan ini, penerapan prinsip serupa dalam (UU No.37/2004), Indonesia akan memberikan perlindungan yang lebih seimbang bagi penyewa, di mana kurator wajib menghormati perjanjian sewa yang telah disepakati sebelum kepailitan, kecuali dalam situasi di mana kepentingan kreditur utama benar-benar membutuhkan pemberesan atau penjualan aset

tersebut. Dalam situasi hukum yang ada saat ini, ketidakhadiran perlindungan bagi hak-hak penyewa dalam undang-undang kepailitan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi mereka yang menyewa aset milik debitur yang pailit. Penguatan undang-undang kepailitan dengan memasukkan ketentuan perlindungan bagi penyewa dalam kontrak yang sah akan menciptakan kepastian hukum yang lebih besar dan menambah kepercayaan dalam transaksi sewa-menyewa properti.

Agar hak penyewa dalam situasi kepailitan pemilik properti lebih terlindungi, diperlukan pembaruan regulasi yang secara tegas menjamin hak mereka dalam perjanjian sewa-menyewa, dengan merumuskan aturan khusus yang melarang penghentian sepihak oleh kurator terhadap kontrak sewa yang sah, kecuali terdapat kesepakatan bersama antara penyewa dan kurator. Selain itu, diperlukan pula ketentuan yang mewajibkan kurator untuk memberikan kompensasi yang layak kepada penyewa jika kurator memutuskan untuk mengakhiri kontrak sebelum masa sewa berakhir. Pemberian kewajiban kepada kurator untuk mempertimbangkan hak penyewa dalam setiap tindakan pemberesan aset dapat membantu meningkatkan kepastian hukum bagi penyewa. Ini tidak hanya akan melindungi hak-hak penyewa secara lebih baik, tetapi juga menciptakan kepercayaan yang lebih besar dalam hubungan sewa-menyewa properti. Dengan adanya regulasi yang lebih jelas dan perlindungan yang lebih tegas, hak-hak penyewa dapat diakui sebagai bagian dari perlindungan hukum yang setara dengan hak kreditur, sehingga proses pemberesan aset dalam kepailitan berjalan dengan lebih adil dan seimbang.

### **Kesimpulan**

Perlindungan hak penyewa dalam kontrak sewa rumah yang dikuasai oleh kurator pasca kepailitan pemilik properti merupakan isu hukum yang kompleks dan memerlukan perhatian serius dari sistem hukum di Indonesia. Dalam konteks kepailitan, undang-undang yang ada cenderung memberikan prioritas kepada hak kreditur, yang sering kali mengabaikan hak penyewa yang memiliki perjanjian sah sebelum kepailitan terjadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa posisi penyewa sering kali menjadi lemah dalam proses pemberesan aset pailit, di mana kurator memiliki kewenangan untuk mengelola, menghentikan, atau bahkan menjual aset sewa tanpa memperhatikan hak-hak penyewa. Keputusan Mahkamah Agung yang berbeda dalam beberapa kasus terkait hak penyewa mengindikasikan adanya ketidakpastian hukum yang dapat merugikan penyewa, yang seharusnya memiliki hak untuk menggunakan properti hingga masa sewa berakhir.

Perlunya reformasi dalam regulasi kepailitan menjadi semakin mendesak, dengan tujuan untuk menjamin hak penyewa, sehingga mereka tidak hanya dilindungi dari tindakan sepihak kurator, tetapi juga diakui sebagai pihak yang memiliki kepentingan dalam perjanjian sewa yang sah. Penerapan ketentuan yang melarang penghentian sepihak terhadap kontrak sewa tanpa kesepakatan bersama dapat memberikan perlindungan yang lebih baik bagi penyewa, serta memberikan kewajiban kepada kurator untuk mempertimbangkan hak-hak penyewa dalam setiap tindakan pemberesan aset. Dengan langkah-langkah hukum yang lebih tegas dan jelas, sistem hukum di Indonesia dapat menciptakan iklim yang lebih adil dan transparan dalam hubungan sewa-menyewa, serta memberikan kepercayaan kepada penyewa bahwa hak mereka tetap aman meskipun pemilik properti mengalami kepailitan. Akhirnya, dengan mereformasi aturan dan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi penyewa, diharapkan tercipta keadilan yang lebih besar dalam penyelesaian masalah kepailitan, di mana semua pihak, baik kreditur maupun penyewa, dapat merasa dilindungi dan diakui hak-haknya dalam sistem hukum yang berlaku.

## Referensi

- Adichandra, M. B. (2021). Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan Pengembang. *Media Of Law And Sharia*, 3(1), 1-20. <https://journal.umy.ac.id/index.php/mlsj/article/view/13222/7026>
- Manihuruk, R. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA (PENYEWA) TERHADAP INVESTOR AKIBAT TIDAK MELEPASKAN HAK GUNA BANGUNAN PASCA PEMUTUSAN KONTRAK BAGI TEMPAT USAHA. *Jurnal Idea Hukum*, Vol 6, No 1 (Vol 6, No 1 (2020) Jurnal Idea Hukum), 25-45. <http://jih.fh.unsoed.ac.id/index.php/jih/article/view/130/110>
- Mulia, M. S. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA AKIBAT PEMBATALAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SHOP UNIT MALL. *Notary Law Research*, Vol 4, No 1 (Vol 4, No 1 (2022)), 14-33. <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/NLR/article/view/3419/1953>
- Pandamdari, E. (2019). KEDUDUKAN PENYEWA TANAH DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANPA JANGKA WAKTU. *Era Hukum Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 17 No. 1 (Vol. 17 No. 1 (2019)). <https://journal.untar.ac.id/index.php/hukum/article/view/5976>
- Rahmani, I. (2018). PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI DALAM KEPAILITAN PENGEMBANG (DEVELOPER) RUMAH SUSUN . *Hukum Bisnis Bonum Commune*, Volume 1 (Volume 1, Nomor 1 Agustus 2018), 1-16. <https://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/bonumcommune/article/view/1758>
- Ristanti, R. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Akta Jaminan Berupa Hak Sewa Kios Pasar. *Officium Notarium*, Vol. 4 No. 1 (Vol. 4 No. 1: MEI 2024), 81-94. <https://journal.uui.ac.id/JON/article/view/30999>
- Risvian, M. K. (2022). Perlindungan hukum kreditor yang memegang hak tanggungan dalam kepailitan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol 13, No 1 (Vol 13, No 1 (2022) Jurnal Cakrawala Hukum), 29-37. <https://jurnal.unmer.ac.id/index.php/jch/article/view/7438/pdf>
- Salsabila, L. K. (2023). ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR SEPARATIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG KEHILANGAN HAK EKSEKUSI DALAM PROSES KEPAILITAN. *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 5 No. 4 (2023) (Vol. 5 No. 4 (2023): Reformasi Hukum Trisakti), 1-14.
- Saputra, I. M. A. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA TERHAD AP OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DI BEBANI HAK SEWA. *Konstruksi Hukum*, Vol. 1 No. 2 (Vol. 1 No. 2 (2020): Jurnal Konstruksi Hukum), 1-5. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/2538>
- Sudjana Sudjana. (2023). PERLINDUNGAN TERHADAP LESSEE USAHA DALAM PERJANJIAN SEWA GUNA SEBAGAI KONTRAK BAKU . *Res Nullius Law Journal*, Vol 5 No 2 (Vol 5 No 2 (2023)), 135-153. <https://ojs.unikom.ac.id/index.php/law/article/view/7858>

- Sunarsih, D. (2022). KEPASTIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO. *Supremasi Jurnal Hukum*, VOL. 4, NO. 2(VOL. 4, NO. 2 (2022)), 1-13. <https://jurnal.usahid.ac.id/index.php/hukum/article/view/715/508>
- Sunaryo Sunaryo. (2023). Tanggung Jawab Kurator Dalam Perkara Kepailitan Berdasarkan Prinsip Independensi. *Justicia Sains Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 8, No 1 (2023)(Vol 8, No 1 (2023) Justicia Sains Jurnal Ilmu Hukum), 42-53. <https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm/article/view/2309/1588>
- Wicaksono, W. W. P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit. *Akta Notaris*, Vol. 2 No. 2 (2023)(Vol. 2 No. 2 (2023): Desember: Jurnal Akta Notaris), 1-13. <file:///C:/Users/USER/Downloads/document-6.pdf>
- Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perdata Indonesia*", (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, (2014).
- Imran Nating, "*Peranan, dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit*", (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004).
- M. Hadi Shubhan, "*Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan)*", (Surabaya: Prenada Media Group, 2007).

# Perlindungan Hak Penyewa dalam Kontrak Sewa Rumah yang dikuasai Kurator Pasca Kepailitan Pemilik Properti

## ORIGINALITY REPORT

10%

SIMILARITY INDEX

9%

INTERNET SOURCES

5%

PUBLICATIONS

4%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	1%
2	<a href="http://123dok.com">123dok.com</a> Internet Source	1%
3	<a href="http://kliklegal.com">kliklegal.com</a> Internet Source	1%
4	<a href="http://digilib.uns.ac.id">digilib.uns.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://jurnal2.untagsmg.ac.id">jurnal2.untagsmg.ac.id</a> Internet Source	1%
6	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	1%
7	<a href="http://repository.ub.ac.id">repository.ub.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://jurnal.unitri.ac.id">jurnal.unitri.ac.id</a> Internet Source	<1%

Submitted to Universitas Nasional

9

Student Paper

&lt;1 %

10

[business-law.binus.ac.id](https://business-law.binus.ac.id)

Internet Source

&lt;1 %

11

[jurnal.spada.ipts.ac.id](https://jurnal.spada.ipts.ac.id)

Internet Source

&lt;1 %

12

[journal.uii.ac.id](https://journal.uii.ac.id)

Internet Source

&lt;1 %

13

[enfermfoco.org](https://enfermfoco.org)

Internet Source

&lt;1 %

14

[legal.isha.or.id](https://legal.isha.or.id)

Internet Source

&lt;1 %

15

[repository.uksw.edu](https://repository.uksw.edu)

Internet Source

&lt;1 %

16

[www.coursehero.com](https://www.coursehero.com)

Internet Source

&lt;1 %

17

Ridha Wahyuni, Taupiqqurrahman  
Taupiqqurrahman, Ulfia Hasanah. "MENYOAL  
KEPASTIAN HAK ATAS TANAH MASYARAKAT  
MELAYU ASLI: KAWASAN PESISIR KEPULAUAN  
REMPANG, BATAM BERDASARKAN KONSEPSI  
HUKUM AGRARIA NASIONAL", Jurnal Hukum  
Mimbar Justitia, 2023

Publication

&lt;1 %

18

[journal.jfpublisher.com](https://journal.jfpublisher.com)

Internet Source

<1 %

19

[journal.unpak.ac.id](http://journal.unpak.ac.id)

Internet Source

<1 %

20

[www.researchgate.net](http://www.researchgate.net)

Internet Source

<1 %

21

[www.scilit.net](http://www.scilit.net)

Internet Source

<1 %

22

[ejournal.balitbangham.go.id](http://ejournal.balitbangham.go.id)

Internet Source

<1 %

23

Azam Hawari, Deni Daniel. "Akibat Kepailitan pada Penegakan Hukum Lingkungan yang Berorientasi Pemulihan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah", Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia, 2020

Publication

<1 %

24

[staff.blog.ui.ac.id](http://staff.blog.ui.ac.id)

Internet Source

<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches Off

Exclude bibliography On

# Perlindungan Hak Penyewa dalam Kontrak Sewa Rumah yang Dikuasai Kurator Pasca Kepailitan Pemilik Properti

---

GRADEMARK REPORT

---

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

**/0**

---

PAGE 1

---

PAGE 2

---

PAGE 3

---

PAGE 4

---

PAGE 5

---

PAGE 6

---

PAGE 7

---

PAGE 8

---

PAGE 9

---

PAGE 10

---