

Bentuk Perlindungan dan Mekanisme Kompensasi atas Pengakhiran Kontrak Sepihak oleh Kurator

Muhammad Dzaki Alfathur¹, Putu Samawati Saleh^{*2}, Helena P. Sulistyaningrum³

^{1, 2, 3}Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, Indonesia

E-mail: putusamawati@fh.unsri.ac.id

^{*}Corresponding Author

Article Info	Abstract
Keywords: Bankruptcy Compensation Contract Termination Lease; Receiver	<i>Lease agreements entered into before the pronouncement of a bankruptcy order by the judge are often unilaterally terminated by the liquidator, thereby creating a tension between the principle of pacta sunt servanda in contract law and the liquidator's powers under the Bankruptcy and Debt Repayment Moratorium Act. Consequently, tenants acting in good faith sometimes suffer losses and see their legal status change to that of a concurrent creditor subject to the pari passu prorata parte principle. The objective is to clarify the form of protection and compensation mechanisms available to tenants following the unilateral termination of a lease agreement by the liquidator. This paper analyses the issue using a normative legal research method with a legislative, conceptual, and analytical approach to examine the provisions of the Civil Code alongside the Bankruptcy Act and the PKPU. The research findings indicate that pre-bankruptcy lease agreements remain valid, but their binding force is conditional and subject to the bankruptcy regime. Unilateral termination by the trustee transforms the tenant's status into that of a concurrent creditor. Although a mechanism for compensation is available through the submission of claims for costs and damages, its realisation is highly dependent on the availability of the bankrupt's assets and the principle of proportional distribution. Therefore, the presence of a Supervising Judge is crucial to ensuring justice for tenants acting in good faith.</i>

DOI: <https://doi.org/10.51903/db85kd65>

Submitted: March 2026, Reviewed: April 2026, Accepted: April 2026

^{*}Corresponding Author

I. PENDAHULUAN

Perjanjian adalah sebuah instrumen hukum yang mempunyai peranan penting dalam mengatur hubungan hukum antarsubjek hukum, khususnya dalam bidang keperdataan. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana undang-undang yang sesuai dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam konteks ini, perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu dari bentuk perjanjian nominat yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat selama memenuhi syarat sah perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata (Khairandy, 2017). Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian yang umum dilakukan dalam praktik bisnis antara perusahaan atau badan hukum. Di Indonesia, perjanjian ini diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata, yang mengatakan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan

kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan imbalan harga yang telah disepakati.

Dalam praktik sewa menyewa antarbadan hukum, penggunaan tanah atau bangunan sebagai objek sewa menjadi hal yang sering dilakukan karena tanah dan/atau bangunan merupakan kebutuhan penting dalam menjalankan kegiatan usaha (Subekti, 2002). Perjanjian sewa-menyewa antarbadan hukum pada dasarnya tidak hanya mencerminkan kerja sama ekonomi saja, tetapi juga merupakan definisi dari asas kebebasan berkontrak yang diakui secara sah dan mengikat serta menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Dengan itu, perusahaan dapat dengan leluasa menentukan objek, jangka waktu sewa, harga sewa, dan hak serta kewajiban dari masing-masing pihak selagi tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Sebagaimana disebutkan, hukum menyatakan bahwa objek sewa dapat berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak (Sio, 2025).

Namun demikian, dinamika hukum tidak selalu berjalan dengan ideal, terutama ketika salah satu dari pihak dalam perjanjian mengalami kondisi kesulitan keuangan yang kemudian dinyatakan pailit oleh pengadilan. Kepailitan membawa konsekuensi hukum yang luas, termasuk di antaranya perjanjian-perjanjian yang sudah dibuat sebelum adanya putusan pailit. Dalam sistem hukum kepailitan di Indonesia, kurator diberikan kewenangan untuk mengurus serta membereskan harta pailit, sebagaimana diatur dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU), termasuk mengambil tindakan terhadap perjanjian yang masih berlangsung. Dalam Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, kurator memiliki wewenang untuk melakukan penghentian ataupun pemutusan kontrak sepihak yang dapat menimbulkan sebuah kerugian bagi pihak penyewa yang beritikad baik (Shubhan, 2019; Setyawati & Suryono, 2025).

Permasalahan muncul ketika tindakan kurator tersebut mengalami benturan dengan prinsip-prinsip dasar dalam hukum perjanjian, yakni asas *pacta sunt servanda* yang menghendaki agar perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan. Di satu sisi, kurator bertindak untuk kepentingan optimalisasi harta pailit bagi para kreditor, namun di sisi lain, terdapat hak-hak penyewa yang lahir dari perjanjian yang sah dan telah dilaksanakan sebagian atau seluruhnya (Hernoko, 2018). Kondisi ini sendiri menimbulkan ketegangan antara kepentingan kolektif dari kreditor dan perlindungan hukum bagi penyewa atau pihak ketiga yang memiliki itikad baik. Dalam praktik kepailitan, pemutusan kontrak sewa oleh kurator tidak hanya berdampak pada putusanya hubungan hukum, tetapi juga berimplikasi pada perubahan kedudukan hukum dari penyewa. Penyewa yang sebelumnya mempunyai hubungan kontraktual langsung dengan debitur bisa berubah statusnya menjadi kreditur dalam proses kepailitan (Sjahdeini, 2016). Hal ini mengakibatkan menurunnya posisi hukum penyewa, terutama ketika diklasifikasikan sebagai sebuah kreditor konkuren yang harus tunduk pada prinsip proporsional (*pari passu pro rata parte*) dalam pembagian harta pailit (Hermoko, 2018).

Berdasarkan kondisi tersebut, persoalan hukum yang timbul bukan hanya berkaitan dengan keberlakuan perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati sebelum adanya putusan pailit, tetapi juga menyangkut bagaimana posisi hukum penyewa sebagai pihak ketiga ketika berkaitan dengan kewenangan kurator dalam melaksanakan pengurusan serta pemberesan harta pailit. Di samping itu, muncul pula persoalan mengenai upaya hukum yang bisa ditempuh oleh penyewa untuk memperoleh pemulihan atas kerugian yang ditimbulkan akibat pemutusan kontrak secara sepihak oleh kurator tersebut, khususnya dalam kerangka mekanisme ganti rugi dalam hukum kepailitan (Setyabudi dkk., 2023). Permasalahan tersebut menunjukkan adanya kekurangan penjelasan dalam praktik mengenai batas perlindungan hukum terhadap penyewa yang memiliki itikad baik. Meskipun hukum kepailitan memberikan sebuah kewenangan kepada kurator, kewenangan tersebut tidaklah bersifat absolut dan tetap harus memperhatikan prinsip keadilan dan perlindungan terhadap hak-hak pihak ketiga (Sukma dkk., 2023). Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif untuk menilai posisi hukum dalam memberikan perlindungan terhadap penyewa dengan menjabarkan kemungkinan hak ganti rugi yang dapat diperoleh penyewa.

Hak ganti rugi bagi penyewa tidak lahir semata-mata karena adanya kepailitan, melainkan sebagai konsekuensi dari berakhirnya perikatan secara sepihak sebelum tujuan perjanjian tercapai. Dalam doktrin hukum perdata, ganti rugi dipahami sebagai instrumen untuk mengompensasi kerugian akibat tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana yang diperjanjikan. Oleh karena itu, ketika penyewa kehilangan hak untuk menikmati objek sewa akibat tindakan kurator, kerugian yang timbul, baik kerugian aktual maupun potensi manfaat ekonomi yang seharusnya diperoleh, merupakan akibat langsung dari pemutusan perjanjian. Hal ini selaras dengan Pasal 1239 KUH Perdata yang menegaskan bahwa setiap kewajiban untuk berbuat, bila tidak terpenuhi, menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian (Yustini & Pricilia, 2023).

Dalam perspektif hukum kepailitan, pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh kurator tidak menghapus akibat hukum dari perjanjian yang telah sah dibentuk sebelum kepailitan. Kurator bertindak menggantikan debitor untuk menguasai dan mengurus harta pailit, sehingga setiap tindakan hukum yang diambil terhadap perjanjian yang masih berjalan tetap membawa konsekuensi yuridis terhadap pihak lawan kontrak. Maka dari itu, pemutusan perjanjian sewa yang dilakukan kurator secara normatif dapat dipahami sebagai peristiwa hukum yang melahirkan klaim ganti rugi bagi penyewa sebagai pihak yang terdampak langsung (Putri dkk, 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini memiliki tujuan untuk memberikan analisis mengenai keseimbangan antara kewenangan kurator dan perlindungan hukum bagi penyewa. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebelum adanya putusan pailit lalu mengkaji kedudukan hukum penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik terhadap tindakan pemutusan kontrak oleh kurator, serta menganalisis mekanisme

mengenai ganti rugi yang bisa ditempuh oleh penyewa untuk memperoleh pemulihan atas kerugian yang dialaminya.

II. METODOLOGI

A. Desain Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini bisa diartikan sebagai penelitian yang objek kajiannya terletak pada peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan (Fuady, 2018). Penelitian akan difokuskan untuk menganalisis kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebelum terjadinya kepailitan serta kedudukan para pihak dalam proses pemberesan harta pailit dan mekanismenya. Meskipun Pasal 39 UU Kepailitan dan PKPU memberi kewenangan kepada kurator untuk mengakhiri kontrak, kurator harus mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang beritikad baik. Analisis terhadap isu hukum tersebut dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Ketiga pendekatan ini digunakan untuk mendapatkan informasi terkait kedudukan perjanjian sewa menyewa yang akan berkorelasi dengan kedudukan penyewa yang beritikad baik untuk memperoleh perlindungan dan kompensasi atas pemutusan kontrak sewa secara sepihak oleh kurator (Marzuki, 2017).

B. Populasi dan Sampel

Penelitian ini bersifat normatif, sehingga acuan yang digunakan adalah dokumen aturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer dan rujukan tulisan hasil penelitian atau buah pikiran yang dituangkan dalam artikel jurnal sebagai bahan hukum sekunder (Muhaimin, 2020). Populasi dan sampel tidak digunakan dalam penelitian ini. Meskipun demikian, hasil analisis mengacu pada rujukan dokumen literatur yang tetap bersumber pada kerangka pikir penulis yang dijabarkan dalam dokumen literatur tersebut.

C. Prosedur Pengumpulan Data

Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa laporan penelitian dan artikel-artikel pada jurnal ilmiah yang telah dipublikasikan, dan bahan hukum tersier berupa informasi yang diperoleh dari rujukan internet (Nugraha, 2020). Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) berupa studi dokumentari yang akan mengkaji kedudukan penyewa yang beritikad baik untuk menguatkan perlindungan dan kompensasi yang dapat diperoleh atas tindakan pemutusan kontrak sewa oleh kurator secara sepihak.

D. Prosedur Analisis Data

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah yuridis kualitatif, yakni mengumpulkan serta menganalisis bahan hukum yang bersumber dari suatu norma hukum yang ada dalam perundang-

undangan dan norma yang ada dalam masyarakat. Analisis kualitatif digunakan karena data yang didapatkan tidak diolah dalam bentuk angka-angka, akan tetapi dipaparkan, ditafsirkan, serta diuraikan secara naratif untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terkait perlindungan hukum dan kompensasi yang dapat diperoleh oleh penyewa yang beritikad baik (Ali, 2013). Kajian analisis akan berfokus pada instrumen perlindungan hukum yang efektif bagi penyewa beritikad baik atas pengakhiran kontrak sepihak oleh kurator dengan mendasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung yang menegaskan bahwa perjanjian sewa tetap berlaku sampai jangka waktunya berakhir. Penyewa dapat menuntut kompensasi atau perlindungan berdasarkan asas kepatutan, keadilan, dan Pasal 1548 KUH Perdata.

E. Pertimbangan Etis

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis yang menguatkan analisis berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku. Rujukan yang diambil berupa peraturan perundang-undangan dan hasil-hasil penelitian terdahulu, khususnya yang telah dipublikasikan melalui jurnal-jurnal ilmiah (Narbuko & Achmadi, 2013). Bahan acuan yang digunakan berkaitan dengan isu hukum yang dibahas terkait dengan tindakan kurator yang membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak atas dasar menghendaki terselamatkannya aset-aset debitur yang dapat digunakan sebagai pelunasan utang-utangnya kepada kreditur.

III. HASIL DAN DISKUSI

Hasil

Kekuatan hukum kontrak sewa menyewa yang dibuat sebelum adanya putusan pailit pada prinsipnya diakui dalam sistem hukum perdata di Indonesia, sepanjang kontrak tersebut sudah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata serta mengikat para pihak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata. Akan tetapi, dalam konteks kepailitan, keberlakuan kontrak tersebut tidak lagi dapat dipandang sebagai hukum yang berdiri secara mandiri, melainkan harus ditempatkan dalam kerangka hukum kepailitan sebagai suatu rezim khusus (*lex specialis*). Hal ini berarti meskipun kontrak tersebut tetap sah secara yuridis, pelaksanaannya mengalami pembatasan akibat adanya sita umum atas seluruh harta kekayaan debitur, sehingga kekuatan mengikatnya bersifat relatif terhadap kepentingan pemberesan harta pailit (Subekti, 2014). Belum lagi persoalan kurator cenderung didukung pengadilan karena kepentingan kreditor dianggap lebih utama (Idris dkk, 2026).

Perubahan karakter kekuatan mengikat kontrak tersebut semakin terlihat sejak adanya peralihan kewenangan pengurusan harta debitur kepada kurator setelah putusan pailit diucapkan. Berdasarkan Pasal 24 dan Pasal 69 UU Kepailitan dan PKPU, debitur kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus harta kekayaannya, yang kemudian beralih kepada kurator sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit. Dalam posisi ini, kurator tidak hanya bertindak sebagai pengelola administratif, tetapi juga mempunyai kewenangan untuk mengevaluasi seluruh hubungan yang sudah ada sebelumnya, termasuk kontrak sewa-menyewa (Putri dkk., 2024). Dengan

demikian, pelaksanaan kontrak tersebut tidak lagi ditentukan oleh para pihak semata, tetapi juga sangat bergantung pada kebijakan kurator dalam rangka optimalisasi nilai harta pailit.

Tabel 1 Daftar Putusan terkait kontrak sewa yang diakhiri oleh Kurator

Nomor Putusan	Pihak Berperkara	Isu Utama	Dasar Pertimbangan	Amar Putusan	Catatan Penting
24/Pdt.Sus - Pailit/2025 /PN Niaga Sby (9 Maret 2026) PN Surabaya	Pemohon: CNQC-MTRA JO Proyek Crea Termohon: PT Agung Panorama Propertindo	Sengketa kepailitan terkait proyek properti, kurator mengakhiri kontrak sewa proyek	Hakim menilai hubungan hukum dan bukti piutang tidak memenuhi syarat kepailitan karena masih bersifat sengketa kontraktual, bukan utang yang jelas dan dapat ditagih, sehingga permohonan pailit dianggap tidak memenuhi asas kepastian hukum dan keadilan.	Permohonan pailit ditolak, kurator tidak berwenang mengakhiri kontrak	Bagi penyewa atau pihak ketiga beritikad baik, putusan semacam ini memberi perlindungan karena mencegah kurator mengambil alih aset tanpa dasar kepailitan yang sah.
1238 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 (18 Des 2025) Mahkamah Agung	Tim Kurator vs Kurator lain & KPKNL Malang	Sengketa antar kurator terkait aset sewa	Penggugat mengklaim adanya hak dan kewajiban yang dilanggar oleh kurator dalam pengelolaan harta pailit. Hakim menilai klaim tersebut masih berupa sengketa wanprestasi antarpihak yang harus dibuktikan melalui gugatan perdata biasa, bukan melalui permohonan pailit.	Putusan menegaskan kewenangan kurator utama.	Menarik karena melibatkan konflik antar kurator
1336 K/Pdt.Sus-Pailit/2025 (17 Des 2025) Mahkamah Agung	PT Clearpack Indojoya Pratama vs PT Mulia Karya Berkah Bersama	Sengketa sewa dalam kepailitan	Hakim menilai bukti yang diajukan pemohon tidak menunjukkan adanya utang yang jelas, pasti, dan dapat ditagih. Sengketa lebih bersifat kontraktual dan masih bisa diperiksa melalui gugatan perdata biasa.	Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Mulia Karya Berkah Bersama dan Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Nomor 7/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN Niaga Jkt. Pst., tanggal 22 Mei 2025	Debitor tetap beroperasi; kreditor harus menempuh gugatan perdata biasa.
4 PK/Pdt.Sus - Pailit/2026 (26 Feb 2026) Mahkamah Agung	Dr. Dedy A. Prasetyo dkk vs Cokro Adinata (dalam pailit)	Keberatan atas tindakan kurator termasuk pemutusan kontrak	Hakim menilai dokumen yang diajukan pada PK bukan novum karena sudah ada dan dapat diajukan pada tingkat sebelumnya. Hakim menekankan bahwa PK tidak boleh dijadikan sarana untuk	PK ditolak, putusan sebelumnya dikuatkan	Kreditor tetap diutamakan; lessor tidak mendapat perlindungan signifikan.

			mengulang argumentasi yang sudah ditolak.		
147 K/Pdt.Sus-Pailit/2026 (26 Feb 2026) Mahkamah Agung	PT Mitsubishi HC Capital vs Tim Kurator PT Sri Rejeki Isman Tbk	Kurator memutuskan kontrak sewa aset pailit	Berdasarkan Pasal 16 UU Kepailitan dan PKPU, hakim menilai tindakan kurator memutuskan kontrak sewa merupakan bagian dari kewenangan pengurusan harta pailit demi efisiensi dan optimalisasi aset.	Putusan menguatkan kurator	Menegaskan asas pari passu dan kepentingan kreditor. Kontrak sewa yang masih berjalan dianggap dapat mengurangi nilai harta pailit, sehingga pengakhiran sepihak oleh kurator dibenarkan demi kepentingan kreditor

(Sumber: hasil pengolahan data penulis, April 2026)

Kewenangan kurator dalam menentukan keberlanjutan kontrak pra-kepailitan memperoleh legitimasi normatif dengan ketentuan Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU, yang memberikan ruang kepada kurator untuk mengambil sebuah sikap terhadap perjanjian timbal balik yang belum atau belum sepenuhnya dilaksanakan. Dalam konteks kontrak sewa menyewa, ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi kurator untuk memutuskan apakah kontrak tersebut akan dilanjutkan atau dihentikan. Apabila kontrak tersebut dinilai tidak memberikan keuntungan, maka kurator bisa memilih untuk menghentikannya. Hal ini mencerminkan bahwa kekuatan hukum kontrak tidaklah bersifat mutlak, melainkan tunduk pada penilaian ekonomis dan yuridis yang dilaksanakan oleh kurator dalam proses pemberesan (Ridhwani & Setianto, 2026). Praktiknya, ada beberapa kasus di mana kurator mengajukan pembatalan sepihak atas kontrak sewa yang telah berjalan, dan sebagian besar tindakan kurator tersebut diajukan oleh penyewa dalam gugatan ke pengadilan untuk meminta ganti kerugian. Adapun beberapa putusan yang terkait dengan tindakan pemutusan kontrak sepihak oleh kurator terdapat dalam tabel 1.

Berdasarkan Tabel 1, terlihat bahwa dari lima putusan terkait sewa yang dilakukan pihak ketiga, hanya dua putusan yang membatalkan kepailitan, tetapi putusan ini juga tidak secara eksplisit memberikan perlindungan berarti bagi penyewa. Ketiga putusan lainnya sifatnya menguatkan dan membenarkan tindakan kurator dalam rangka menyelamatkan harta pailit untuk melunasi utang-utang kreditur dengan memutuskan kontrak secara sepihak. Hal yang tersirat di sini adalah bahwa penyewa benar-benar tidak mendapatkan perlindungan hukum, bahkan terkesan haknya diabaikan.

Apabila merujuk dari sudut pandang hukum kepailitan, keberadaan kontrak sewa menyewa juga harus dikaitkan dengan prinsip jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Prinsip ini menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan bersama bagi para kreditor dan harus dibagikan secara proporsional (Sjahdeini, 2010). Oleh karena itu, setiap hubungan hukum yang melekat pada harta debitur, termasuk kontrak sewa menyewa, tidak dapat dipertahankan apabila bertentangan dengan kepentingan kolektif kreditor. Dalam hal ini, hukum kepailitan

menempatkan kepentingan kreditor sebagai sebuah prioritas utama, sehingga kekuatan kontrak pra-kepailitan haruslah diselaraskan dengan tujuan tersebut.

Namun demikian, kewenangan kurator untuk menghentikan kontrak tidak dapat dijalankan secara absolut. Pada praktiknya, tindakan kurator tetap harus memperhatikan prinsip keadilan, kepatutan, dan perlindungan terhadap pihak ketiga yang memiliki itikad baik. Penyewa sebagai pihak dalam kontrak mempunyai hak yang lahir dari perjanjian yang sah, sehingga tidak dapat diabaikan begitu saja. Oleh karena itu, setiap keputusan kurator untuk mengakhiri kontrak harus didasarkan pada pertimbangan yang objektif dan rasional dan berada dalam pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 65 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Hal ini penting untuk mencegah penyalahgunaan yang dapat merugikan suatu pihak secara tidak proporsional.

Implikasi hukum dari penghentian kontrak oleh kurator adalah terjadinya perubahan kedudukan hukum penyewa dalam struktur kepailitan. Penyewa tidak lagi berada dalam posisi sebagai pihak dalam hubungan kontraktual aktif, melainkan harus menempuh mekanisme kepailitan untuk menuntut hak-haknya. Dalam beberapa kasus, penyewa diklasifikasikan sebagai kreditor konkuren yang sesuai dengan Pasal 36 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yang mana penyewa tidak mempunyai hak preferensi dalam pembagian harta pailit. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa dalam konteks kepailitan masih terbatas, karena pemenuhan haknya sangat tergantung pada hasil pemberesan harta pailit dan proporsi pembagian kepada para kreditor.

Dengan demikian, kekuatan hukum kontrak sewa menyewa pra-kepailitan tidak dipahami secara absolut sebagaimana dalam hukum perdata pada umumnya, melainkan harus dilihat sebagai kekuatan hukum yang memiliki sifat kondisional. Kontrak tetaplah sah dan diakui keberadaannya, namun pelaksanaannya tunduk pada kewenangan kurator serta prinsip-prinsip hukum kepailitan yang mengutamakan kepentingan kolektif kreditor.

Diskusi

Mekanisme pemberesan harta pailit pada umumnya diawali dengan pencatatan seluruh harta pailit dan verifikasi terhadap tagihan kreditor. Setelah itu dilaksanakan penentuan cara penjualan harta, apakah sebagai suatu kesatuan usaha (*going concern*) atau secara terpisah, berdasarkan pertimbangan nilai ekonomis tertinggi. Hasil dari penjualan kemudian dimasukkan ke dalam harta pailit yang kemudian didistribusikan kepada kreditor sesuai dengan kedudukan masing-masing, yakni kreditor separatis, preferen, dan konkuren (Nating, 2015). Dalam rangka melaksanakan seluruh tahapan dari pemberesan harta tersebut, dibutuhkan suatu organ yang mempunyai kewenangan untuk mengurus serta membereskan harta pailit secara profesional dan independen, yakni kurator.

Pada Pasal 1 angka 8 UU Kepailitan dan PKPU menjelaskan mengenai peranan kurator dalam kepailitan yakni: “Kurator merupakan Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus serta membereskan harta Debitor pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini.” Untuk dapat diangkat menjadi kurator, seseorang harus

memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 70 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, antara lain memiliki keahlian khusus, terdaftar pada Kementerian Hukum dan HAM, dan tidak memiliki benturan kepentingan dengan debitor maupun kreditor. Persyaratan ini bertujuan untuk menjamin bahwa kurator mempunyai kompetensi dan independensi dalam menjalankan tugasnya (Tanudjaja & Vigianto, 2024).

Penjelasan mengenai tugas dari seorang kurator tersebar pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Akan tetapi, yang paling fundamental untuk kurator yakni melaksanakan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit. Dalam melaksanakan tugas ini, kurator mempunyai satu visi utama, yakni mengambil keputusan yang terbaik untuk memaksimalkan nilai dari harta pailit (Anisah, 2008). Salah satu tugas kurator adalah wajib melakukan segala upaya untuk mengamankan harta pailit serta menyimpan segala surat, uang, dokumen, perhiasan, efek serta surat-surat berharga lain.

Untuk itu, kurator memiliki kewenangan untuk meminta kepada hakim pengawas untuk melakukan penyegelan yang dilakukan oleh juru sita yang disaksikan oleh dua orang saksi. Selain itu, tugas kurator juga mencatat segala harta kekayaan pailit secara lengkap dan diletakkan dalam kepaniteraan pengadilan untuk dapat dilihat oleh setiap orang. Pencatatan ini sendiri dimulai paling lama selama 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai kurator sesuai dengan Pasal 100 dan Pasal 103 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU (Mudzakir, 2023).

Untuk mewujudkan peranan kurator secara efisien dan efektif, maka dalam UU Kepailitan dan PKPU memberikan kewenangan tertentu pada kurator dalam menjalankan tugasnya, yakni:

- a. Kurator mempunyai kewenangan menjalankan tugasnya sejak tanggal putusan pailit diucapkan oleh Majelis Hakim Pemutus Perkara yang pada Pasal 15 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU menyatakan bahwa pada putusan pernyataan pailit haruslah diangkat kurator beserta Hakim Pengawas.
- b. Kurator dalam melaksanakan tugasnya dapat mengambil alih suatu perkara yang sedang berjalan serta meminta kepada pengadilan untuk membatalkan seluruh perbuatan hukum dari debitor pailit. Pada tuntutan hukum yang diajukan oleh debitor dan proses hukum tersebut sedang berlangsung selama kepailitan tersebut berjalan, maka atas permohonan dari Tergugat, perkara tersebut harus ditangguhkan untuk memberikan sebuah kesempatan bagi kurator untuk mengambil alih suatu perkara yang didasarkan pada Pasal 28 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU (Sari & Joesoef, 2020).

Sejak diucapkannya putusan pailit, debitor kehilangan kewenangan untuk menguasai serta mengelola harta kekayaan yang termasuk ke dalam harta pailit, yang selanjutnya beralih ke kurator sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU. Peralihan kewenangan tersebut mencakup pengelolaan hubungan hukum yang bersumber dari perjanjian-perjanjian yang sudah dibuat sebelum putusan pailit,

termasuk di antaranya perjanjian kontrak sewa menyewa yang masih berlangsung. Dalam konteks ini, kurator bertindak bukan sebagai pihak yang berdiri di luar hubungan kontraktual, melainkan sebagai sebuah representasi hukum dari harta pailit yang terikat pada batasan-batasan hukum (Putri dkk, 2025). Kewenangan kurator untuk melanjutkan ataupun mengakhiri perjanjian sewa yang masih berlangsung adalah konsekuensi dari prinsip sita umum yang melekat pada kepailitan. Berdasarkan konstruksi Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, perjanjian timbal balik yang belum sepenuhnya dilaksanakan tidak otomatis gugur karena adanya putusan pernyataan pailit, melainkan menempatkan kurator pada sebuah posisi yang strategis untuk menilai apakah kelanjutan perjanjian tersebut memberikan sebuah manfaat bagi harta pailit. Penilaian ini menunjukkan bahwa undang-undang tidak memberikan suatu kewenangan yang mutlak pada kurator, melainkan kewenangan yang dibatasi oleh tujuan dari kepailitan itu sendiri (Mulyatno, 2022).

Pada praktiknya, pemutusan perjanjian sewa oleh kurator sering kali dilakukan dengan alasan efisiensi dan pengoptimalisasi nilai dari harta pailit. Akan tetapi, pemutusan tersebut tidak dapat dilepaskan dari keberadaan hak-hak penyewa yang sudah lahir secara sah sebelum putusan pailit tersebut diucapkan. Meskipun kurator memiliki kewenangan untuk mengakhiri perjanjian tertentu, tindakan tersebut tetaplah mempunyai konsekuensi keperdataan yang wajib diperhitungkan, khususnya bila pemutusan dilakukan sebelum jangka waktu perjanjian berakhir (Saniy & Asri, 2019). Perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebelum putusan pernyataan pailit pada prinsipnya adalah perikatan yang lahir serta mengikat secara sah berdasarkan ketentuan hukum perdata. Pada tahapan ini, hubungan hukum antara pemberi sewa dan penyewa sepenuhnya masih berada di bawah KUH Perdata, di mana perjanjian dipandang sebagai sebuah sumber utama lahirnya hak serta kewajiban timbal balik yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Keabsahan dari perjanjian tersebut tidaklah ditentukan oleh kondisi keuangan debitur, melainkan oleh terpenuhinya syarat objek dan subjek sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata pada saat perjanjian tersebut dibuat. Oleh karena itu, sebelum adanya putusan pailit, perjanjian sewa menyewa berkedudukan sebagai perikatan privat yang mempunyai kekuatan mengikat penuh bagi para pihak (Gayo & Sugiyono, 2021).

Dalam kerangka teori perlindungan hukum, keberlakuan perjanjian yang dibuat pada saat debitur masih cakap bertindak menunjukkan adanya pengakuan terhadap hak-hak yang lahir dari suatu hubungan kontraktual yang sah. Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai pemberian ruang bagi para subjek hukum untuk mempertahankan kepentingannya melalui mekanisme yang diakui oleh hukum. Hak penyewa yang sudah memperoleh penguasaan atas objek sewa sebelum adanya putusan pailit berada dalam kerangka perlindungan tersebut karena lahir dari perjanjian yang memenuhi syarat sah dan dilakukan dalam keadaan yang normal (Rahardjo, 2014). Dalam sebuah kerangka hukum kepailitan, penyewa tidak lagi dapat dipandang semata-mata sebagai pihak dalam sebuah hubungan kontraktual, melainkan mengalami sebuah pergeseran status menjadi pihak ketiga yang memiliki dampak langsung dari tindakan hukum kurator terhadap harta pailit (Wicaksono &

Suryoutomo, 2023). Transformasi ini terjadi karena sejak putusan pailit telah diucapkan, objek sewa menjadi bagian dari harta pailit yang berada dalam penguasaan kurator, sehingga setiap tindakan hukum terhadap objek tersebut tidak lagi berada dalam kendali penuh para pihak dalam perjanjian, melainkan tunduk pada kebijakan kurator dalam rangka pembebasan harta pailit. Apabila dirangkum, aspek kepentingan para pihak dalam pemutusan perjanjian sewa secara sepihak oleh kurator dijabarkan pada Tabel 2.

Tabel 2 Aspek Kepentingan Para Pihak dalam Pemutusan Perjanjian Sewa

Aktor	Kepentingan Yuridis (<i>Legal</i>)	Kepentingan Ekonomi (<i>Financial</i>)	Potensi Konflik / Sinergi
Kurator	1) Berdasarkan Pasal 39 UU Kepailitan, berwenang mengakhiri kontrak demi kepentingan harta pailit. 2) Wajib bertindak untuk kepentingan seluruh kreditor.	1) Mengurangi beban biaya sewa yang tidak produktif. 2) Memaksimalkan nilai harta pailit untuk pembayaran utang.	Konflik dengan penyewa karena pemutusan sepihak. Sinergi dengan kreditor karena efisiensi aset.
Kreditor	1) Dilindungi oleh asas pari passu prorata parte (pembagian proporsional). 2) Mengandalkan kurator untuk menjaga nilai harta pailit.	1) Mengharapkan pembayaran utang maksimal dari harta pailit. 2) Tidak ingin aset terkuras oleh kontrak sewa yang merugikan.	Sinergi dengan kurator. Konflik tidak langsung dengan lessor jika keberatan diterima pengadilan.
Penyewa	1) Memiliki hak kontraktual atas perjanjian sewa. 2) Dapat mengajukan keberatan ke pengadilan niaga.	1) Kehilangan pendapatan sewa. 2) Potensi kerugian finansial (investasi properti, biaya operasional).	Konflik dengan kurator dan kreditor terjadi karena kepentingan kontrak tidak diutamakan. Sinergi terbatas jika ada kompensasi.

(Sumber: hasil pengolahan penulis, April 2026)

Merujuk pada tabel di atas, terlihat ada ketegangan kepentingan para pihak yang saling bersinggungan dan membutuhkan prioritas dalam perlindungan. Pada prinsipnya, ketegangan untuk memilah kepentingan pihak mana yang akan didahulukan memang menjadi problematika untuk mencapai keadilan bagi semua pihak. Tindakan kurator yang melaksanakan pemutusan kontrak sewa secara sepihak pada dasarnya merupakan sebuah cerminan dari kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, khususnya dalam rangka mengoptimalkan dan menjaga nilai ekonomis harta pailit. Akan tetapi, dalam perspektif hubungan hukum, tindakan tersebut menimbulkan konsekuensi berupa terputusnya hubungan kontraktual secara tidak seimbang, di mana penyewa sebagai pihak yang telah melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian justru kehilangan hak untuk menikmati objek sewa. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan penyewa tidak lagi dilindungi secara utuh oleh rezim hukum perjanjian, melainkan sudah tunduk pada rezim kepailitan yang berorientasi pada kepentingan kolektif kreditor.

Ditinjau dari aspek normatif, ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU telah memberikan dasar pengaturan terhadap posisi penyewa dalam konteks perjanjian timbal balik yang belum atau belum sepenuhnya dilaksanakan. Dalam ketentuan tersebut, diatur bahwa

kurator mempunyai kewenangan untuk memberikan kepastian mengenai kelanjutan perjanjian, sehingga dalam kerangka ini penyewa tetaplah diposisikan sebagai pihak dalam hubungan kontraktual, bukan sebagai pihak ketiga secara eksplisit. Namun demikian, ketika kurator menggunakan kewenangannya untuk tidak melanjutkan perjanjian, maka secara fungsional kedudukan penyewa mengalami perubahan, dalam arti tidak lagi mempunyai kendali terhadap keberlangsungan perjanjian dan harus tunduk pada mekanisme pemberesan harta pailit. Perubahan tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara normatif penyewa merupakan pihak dalam perjanjian, dalam praktik kepailitan kedudukannya dapat berdampak secara langsung oleh kebijakan kurator yang berorientasi pada kepentingan kolektif kreditor.

Mekanisme kompensasi bagi penyewa yang kontraknya diputuskan secara sepihak oleh Kurator pada dasarnya dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan perdata biasa ke Pengadilan Negeri dengan tuntutan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH). Penyewa dapat mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum terhadap kurator atau debitor. Dasar hukum: Pasal 1365 KUHPerdata (PMH) dan Pasal 1243 KUHPerdata (wanprestasi). Gugatan ini lebih efektif bila penyewa dapat membuktikan itikad baik, misalnya pembayaran tepat waktu atau kepatuhan terhadap kontrak yang dijalankan. Meskipun demikian, kelemahan dari mekanisme kompensasi ini adalah prosesnya memakan waktu yang cukup panjang, bisa mencapai enam bulan lebih dan tentunya berisiko terhadap penambahan biaya yang dikeluarkan (Yustini, 2023).

Mekanisme lainnya yang dapat dilakukan adalah dengan menjadi bagian dari kreditur pailit. Sejalan dengan hal tersebut, hukum kepailitan menyediakan mekanisme perlindungan terhadap penyewa sebagai pihak dalam perjanjian timbal balik. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU memberikan konsekuensi hukum dalam pembatalan perjanjian oleh kurator, yang mana dalam hal ini, apabila kurator memilih untuk tidak melanjutkan perjanjian sewa tersebut, maka penyewa memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya prestasi. Kerugian yang timbul tersebut selanjutnya akan dikualifikasikan sebagai piutang dalam harta pailit, sehingga kedudukan hukum penyewa berubah menjadi kreditor konkuren (Setyabudi, 2023). Pernyataan ini juga dikuatkan dalam beberapa putusan pengadilan, salah satunya putusan MA Nomor 3134 K/Pdt/2010, yang menegaskan bahwa perjanjian sewa tetap berlaku sampai jangka waktunya berakhir, meski objek sewa dialihkan atau dilelang.

Perubahan tersebut secara yuridis mengubah kedudukan penyewa menjadi kreditor konkuren, yakni kreditor yang tidak mempunyai hak istimewa (*preferen*) ataupun hak jaminan kebendaan. Kedudukan ini mengakibatkan penyewa harus bersaing dengan kreditor lainnya untuk memperoleh pelunasan dari harta pailit, tanpa adanya jaminan pelunasan secara penuh, sesuai dengan prinsip pembagian secara proporsional. Dengan demikian, pemenuhan atas hak penyewa sangat bergantung pada jumlah harta pailit yang tersedia dan urutan prioritas pembayaran kepailitan. Lebih lanjut, apabila dikaji dari perspektif asas hukum perjanjian, kondisi tersebut menunjukkan adanya sebuah

pergeseran dari asas *pacta sunt servanda* menuju dominasi asas kepailitan yang berorientasi pada kepentingan kolektif kreditor. Dalam Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, sehingga seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum bagi penyewa untuk menikmati objek sewa selama jangka waktu yang telah diperjanjikan. Namun, dalam rezim kepailitan, asas tersebut tidak lagi berlaku secara absolut karena harus dikompromikan dengan prinsip *paritas creditorum*, yakni prinsip kesamaan kedudukan kreditor dalam memperoleh pelunasan (Santoso, 2013). Hal ini menunjukkan bahwa sebuah kepentingan individual penyewa dapat dikecualikan oleh kepentingan kolektif para kreditor dalam kerangka hukum kepailitan.

Kedudukan penyewa yang terdampak oleh keputusan sepihak kontrak sewa oleh kurator memperlihatkan adanya suatu perubahan posisi hukum dari semula berbasis pada hubungan kontraktual menjadi tunduk pada mekanisme kepailitan. Penyewa tidak lagi mempunyai kendali penuh terhadap keberlangsungan perjanjian yang telah disepakati, karena kewenangan tersebut beralih kepada kurator dalam rangka pengurusan dan pemberesan harta pailit. Perlindungan hukum yang tersedia bagi penyewa pada kondisi ini pada umumnya diwujudkan melalui mekanisme pengajuan klaim sebagai kreditor konkuren yang pelaksanaannya bergantung pada proses dan hasil distribusi harta pailit. Dengan demikian, relasi antara kepentingan penyewa dan kepentingan kreditor ditempatkan dalam suatu sistem penyelesaian yang memiliki sifat kolektif sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum kepailitan.

Pemutusan kontrak sewa secara sepihak yang dilakukan oleh kurator dalam sebuah proses kepailitan menimbulkan konsekuensi hukum berupa lahirnya hak bagi penyewa untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Hak tersebut memperoleh dasar normatif dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa pihak dalam perjanjian timbal balik yang tidak dilanjutkan oleh kurator memiliki hak untuk menuntut ganti rugi dan akan ditempatkan sebagai kreditor konkuren (Wicaksono & Suryoutomo, 2023). Ketentuan ini menegaskan bahwa penghentian kontrak oleh kurator tidaklah menghapus hubungan hukum secara keseluruhan, melainkan mengalihkan bentuknya dari awalnya berupa hubungan kontraktual menjadi hubungan utang-piutang yang wajib diselesaikan melalui mekanisme kepailitan. Dalam kerangka tersebut, mekanisme ganti rugi tidak ditempuh melalui gugatan perdata biasa, melainkan melalui prosedur kepailitan, yakni dengan cara penyewa mengajukan tagihan kepada kurator untuk kemudian diverifikasi dalam rapat pencocokan piutang. Proses ini mencerminkan bahwa pemenuhan hak penyewa tidaklah lagi berbentuk individu sebagaimana dalam hukum perjanjian, melainkan tunduk pada prinsip kolektivitas dalam kepailitan, yang mana seluruh kreditor, termasuk di antaranya penyewa, wajib menunggu hasil pemberesan harta pailit untuk memperoleh pelunasan secara proporsional (Fuady, 2014).

Namun demikian, untuk memahami secara utuh mekanisme tersebut, perlu pula dianalisis substansi ganti rugi yang bisa diajukan oleh penyewa. Dalam hal ini, rujukan konseptual dapat ditarik dari Pasal 1246 KUH Perdata yang membagi ganti rugi ke dalam biaya, kerugian, dan bunga. Dalam konteks kepailitan, ketiga unsur ini tetap relevan, meskipun implementasinya mengalami pembatasan. Penyewa dapat menuntut penggantian atas biaya yang sudah dikeluarkan dalam rangka pelaksanaan perjanjian, seperti pembayaran uang sewa di muka, biaya renovasi, ataupun pengeluaran lain yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek sewa. Selain itu, penyewa juga dapat mengajukan suatu klaim atas kerugian nyata akibat hilangnya hak untuk menikmati objek sewa, meskipun dalam praktiknya, pembuktian kerugian ini sering kali dibatasi pada kerugian yang bersifat konkret dan terukur.

Di samping itu, terdapat pula kemungkinan pengajuan klaim atas keuntungan yang hilang (*loss of profit*), yakni keuntungan yang seharusnya diperoleh apabila kontrak tetap berjalan. Akan tetapi, dalam praktik kepailitan, klaim semacam ini cenderung tidak menjadi bagian prioritas utama karena sifatnya yang spekulatif dan tidak mudah dibuktikan secara pasti (Hartono, 2016). Oleh karena itu, bentuk ganti rugi yang paling dominan dalam praktik adalah pengembalian pembayaran atau restitusi, yakni pengembalian sejumlah uang yang sudah dibayar oleh penyewa kepada debitor pailit, khususnya untuk bagian masa sewa yang belum dinikmati. Hakim Pengawas juga memiliki peran dalam mekanisme pengawasan sebagaimana diatur dalam Pasal 65 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Penyewa dapat mengajukan suatu keberatan terhadap keputusan kurator melalui hakim pengawas. Pendekatan ini memastikan sebuah keseimbangan antara kewenangan kurator dalam optimalisasi harta pailit dan perlindungan hukum bagi penyewa yang memiliki itikad baik, sehingga pemutusan kontrak tidak bersifat absolut, melainkan tetap dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Sebagai kreditor konkuren, penyewa tidak mempunyai hak preferensi maupun jaminan kebendaan, sehingga pemenuhan ganti rugi yang diajukannya sangat bergantung pada ketersediaan harta pailit setelah dilakukan pembayaran kepada kreditor separatis dan preferen. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara mekanisme ganti rugi sudah diatur dengan jelas, secara praktik pemenuhannya tidak selalu memberikan hasil yang sebanding dengan kerugian yang dialami. Oleh karena itu, meskipun mekanisme pengajuan dan pengakuan klaim telah tersedia dalam sistem kepailitan, realisasi pemenuhannya tetap dipengaruhi oleh dinamika pemberesan harta pailit dan pembagian secara proporsional antarkreditor.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang dibuat sebelum putusan pailit tetap sah dan mengikat sesuai Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata. Namun, kekuatan hukumnya memiliki sifat kondisional karena tunduk pada rezim hukum kepailitan sebagai *lex specialis*. Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kurator memiliki kewenangan untuk memutuskan kontrak sewa secara sepihak apabila dinilai

tidak menguntungkan bagi harta pailit. Hal ini menyebabkan pergeseran kedudukan penyewa dari pihak dalam perjanjian menjadi kreditor konkuren, sehingga penyewa kehilangan hak prioritas dan harus tunduk pada prinsip *pari passu prorata paret* dalam pembagian harta pailit. Kondisi tersebut mencerminkan ketegangan antara asas *pacta sunt servanda* dengan prinsip kolektivitas kreditor dalam hukum kepailitan.

Meskipun demikian, hukum memberikan perlindungan kepada penyewa yang memiliki itikad baik melalui hak ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, kerugian, dan bunga sesuai dengan Pasal 1246 KUH Perdata, yang diajukan melalui mekanisme verifikasi piutang dalam proses kepailitan, bukan gugatan perdata biasa. Kewenangan kurator tersebut tetap berada di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Penelitian ini menekankan pentingnya keseimbangan antara optimalisasi harta pailit bagi kreditor dengan perlindungan hukum bagi penyewa, agar tercipta kepastian hukum serta keadilan dalam praktik kepailitan. Atas dasar tersebut, sebagai suatu tindakan korektif, sudah sepantasnya melakukan amandemen terhadap UU Kepailitan dan PKPU dengan rekomendasi regulasi tambahan agar penyewa beritikad baik mendapat perlindungan khusus dalam UU Kepailitan. Secara substansi, regulasi tambahan tersebut memberikan penegasan bahwa kontrak sewa yang dibuat sebelum putusan pailit tetap berlaku sampai jangka waktunya berakhir, kecuali ada wanprestasi dari penyewa. Jika kurator memutus kontrak, wajib ada kompensasi proporsional seperti pengembalian sisa sewa, biaya renovasi, kerugian usaha, dan kompensasi lainnya yang dianggap relevan.

REFERENCES

- Adri Naufal Saniy dan Pratiwi Kusuma Dyah Asri. (2019). Pengurusan Harta Pailit yang Bersifat Terdaftar dan Berjangka Waktu Tertentu yang Dimiliki Debitor Perseroan Terbatas. *Jurnal Perspektif*, 24(3), 171-183.
- Agus Yudha Hernoko. (2018). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana.
- Ahmad Dwi Mulyatno. (2022). Kewenangan Kurator Untuk Mengurus Perseroan Terbatas Pailit. *Asas wa Thandhim*, 1(2) <https://doi.org/10.47200/awtjhpsa.v1i2.1280>, <https://jurnal.ucy.ac.id/index.php/awtjhpsa/article/view/1280>
- Albertus Hansen Setyabudi. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Actio Paulina. *Journal Magister Hukum*. 5(1), 113-128.
- Albertus Hansen Setyabudi, Sylvia Janisriwati, Irta Windra Syahrial. (2023). Perlindungan Hukum Terhadappihakketiga Dalam Actio Pauliana. *Argumentum*, 9 (1),119-127, <https://doi.org/10.24123/argu.v9i1.5771>, <https://journal.ubaya.ac.id/index.php/argu/article/view/5771>
- Arumi Riezky Sari dan Iwan Erar Joesoef. (2020). Peran Kurator dalam Penanganan Kepailitan: Studi Lambatnya Pelaksanaan Putusan Kepailitan. *Jurnal National Conference on Law Studies*, 8(2). 281-297.

- Cantika Ayuril Sukma, Helfira Citra, Desi Sommaliagustina. (2023). Kedudukan Kurator Dalam Pemberesan Harta Pailit Sesuai Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 (Studi Kasus Putusan Nomor: 4/Pdt.Sus-Pailit/2020/Pn.Niaga Sby). *Jurnal Dedikasi Hukum*. 2(3), 216-223, <http://103.241.192.17/~jurnalunidha/index.php/JDH/article/view/1204>
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. (2013). *Metodologi Penelitian*. Bumi Aksara: Jakarta.
- Faizul Idris, Ashuri Ashuri, Edi Mulyadi. (2026). Kepailitan Sebagai Instrumen Pengembalian Kekayaan: Studi Literatur Terhadap Hukum Kepailitan di Indonesia. *JOSH: Journal of Sharia*. 5(1), <https://doi.org/10.55352/josh.v5i01.2654>, <https://ejournal.unsuda.ac.id/index.php/josh/article/view/2654>
- Fazahra Arlia Putri, Jum Anggriani, Fitra Deni. (2025). Akibat Hukum Batalnya Akta Sewa Menyewa Menurut Gugatan Actio Pauliana dalam Kepailitan. *Lex Generalis*. 6(9), <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.908>, <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/908>
- Imran Nating. (2015). Peranan Kurator dalam Pemberesan Harta Pailit untuk Memaksimalkan Pembayaran kepada Kreditor. *Jurnal Hukum & Pembangunan*. 45(3), 402-421.
- Irwansyah. (2018). Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Kepailitan. 25 *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*. 5(2), 291-315.
- Ledy wila Yustini, Eliza Pricilia. (2023). Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak. *Marwah Hukum*. 3(2) 32-42 <https://doi.org/10.32502/mh.v1i2.6489>, https://jurnal.um-palembang.ac.id/marwah_hukum/article/view/6489
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra. (2003). *Hukum sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Lukman Santoso. (2013). *Hukum Perjanjian Kontrak*. Citra Aditya Bakit: Bandung.
- Luqman Guntur Ridhwani dan Muhammad Jodi Setianto. (2026). Kewenangan Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit dalam Perspektif Hukum Bisnis. 3(2), *Jurnal Federalisme*. 63-87.
- M. Hadi Shubhan. (2019). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Kencana.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press: Mataram.
- Muhammad Alif Mudzakir. (2023). Tugas dan Peran Kurator dalam Proses Kepailitan: Studi Kasus dalam Perkara No. 11/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg Jo No. 11/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. *Skripsi Universitas Islam Sultan Agung*.
- Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono. (2021). Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. 8(3), 245-254 <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia>
- Munir Fuady. (2014). *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik*. Citra Aditya Bakti: Bandung
- Munir Fuady. (2018). *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*. Rajawali Pers: Jakarta.

- Nindyo Pramono. (2017). Kedudukan Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit. 3(6) *Jurnal Hukum Bisnis*: 31-47.
- Peter Mahmud Marzuki. (2017). *Penelitian Hukum*. Prenada Media: Jakarta.
- R Subekti. (2002). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa: Jakarta.
- Raharjo, Satjipto. (2014). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Ridwan Khairandy. (2017). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perpektif Perbandingan*. UII Press: Jakarta.
- Setyawati, V. R. S. V. R., & Suryono, L. J. (2025). Hak Servituut dalam Perspektif Pertimbangan Hakim pada Perkara Pengabdian Pekarangan. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik*, 3(4), 966–976. <https://doi.org/10.51903/PFWRPW44>
- Sigit Sapto Nugraha, Anik Tri Haryani, Farkhani, . (2020). *Metodologi Riset Hukum*. Oase Pustaka: Madiun.
- Sio Law Firm. (2025). Mau Sewa Properti? Pahami Dulu Ketentuan dan Dasar Hukum Sewa Menyewa. (siplawfirm.id,2024),https://siplawfirm.id/sewamenyewaproperti/?lang=id&utm_source=chatgpt.com, diakses pada 22 Oktober 2025.
- Siti Anisah. (2008). *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Hukum Kepailitan di Indonesia*. Total Media: Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto. (2019). *Pengantar Penelitian Hukum*. Rajawali Pers: Jakarta.
- Sri Redjeki Hartono. (2016). *Hukum Kepailitan*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2010). *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*. Pustaka Utama Grafiti: Yogyakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2016). *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan*. Prenadamedia Group: Jakarta.
- Tanudjaja dan Andri Vigianto. (2024). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Kurator Dalam Pelaksanaan Pemberesan Harta Pailit. *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*. 10(1) 103-124.
- Widi Widagdo Pri Wicaksono dan Markus Suryoutomo. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit. *Jurnal Akta Notaris*. 4(2), 291- 235.
- Zainudin Ali. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.