

## Analisis Hukum: *Actio Pauliana* terhadap Aset Disewakan dalam Kepailitan

Fransiskus Stefan Sunur, Marthisian Yeksi Anakotta

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika

Correspondence: fransiskus.sunur@student.ukdc.ac.id, marthisiananakotta@ukdc.ac.id

**Abstrak.** Penelitian ini berfokus pada pengaturan hukum sewa-menyewa dalam konteks kepailitan, dengan menyoroti pentingnya asas itikad baik dan penerapan *actio pauliana*. Sewa-menyewa melibatkan pengelolaan barang yang bernilai ekonomi melalui perjanjian yang harus memenuhi syarat sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, termasuk asas itikad baik. Dalam kasus kepailitan, asas itikad baik diterapkan melalui *actio pauliana*, yang memberi hak kepada kreditor untuk membatalkan tindakan debitur yang merugikan mereka. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (KPKPU) mengatur uang sewa boedel pailit serta penerapan *actio pauliana* terhadap boedel pailit yang disewakan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual untuk menganalisis status hukum boedel pailit yang disewakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa uang sewa dapat dikategorikan sebagai boedel pailit berdasarkan Pasal 38 UU KPKPU, dan *actio pauliana* dapat diterapkan jika perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan itikad buruk, sesuai Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata dan Pasal 38 UU KPKPU.

**Kata Kunci:** *Actio Pauliana*; Boedel Pailit; Itikad Baik; Sewa-Menyewa; Kepailitan

**Abstract.** This research focuses on the legal regulation of leasing in the context of bankruptcy, emphasizing the importance of good faith principles and the application of *actio pauliana*. Leasing involves managing economically valuable assets through agreements that must comply with the validity requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, including the principle of good faith. In bankruptcy cases, the good faith principle is applied through *actio pauliana*, which grants creditors the right to annul actions by debtors that harm them. This research aims to understand how the Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations Law (KPKPU) regulates rental income from bankruptcy assets and the application of *actio pauliana* to leased bankruptcy assets. The study employs a normative juridical method with legislative and conceptual approaches to analyze the legal certainty of leased bankruptcy assets. The findings show that rental income can be classified as bankruptcy assets under Article 38 of the KPKPU Law, and *actio pauliana* can be applied if the leasing agreement is made in bad faith, as per Article 1341(2) of the Civil Code and Article 38 of the KPKPU Law.

**Keywords:** *Actio Pauliana*; Bankruptcy Assets; Good Faith; Leasing; Bankruptcy

### PENDAHULUAN

Dalam menjalankan suatu usaha cenderung bersifat dinamis, ada kalanya perusahaan berjalan dengan lancar. Namun perlu disadari bahwa perusahaan cepat atau lambat akan mengalami suatu masa dimana perusahaan tersebut berada di ambang kehancuran hingga bangkrut. Dalam hal ini perusahaan tersebut mengalami Kepailitan. Hukum kepailitan di Indonesia telah banyak mengalami perubahan, dimulai dari Staatsblad 1905: 217 jo. Staatsblad 1906: 348 tentang Faillissementsverordening yang kemudian diperbaharui dengan UU No. 4 Tahun 1998 tentang perubahan UU Kepailitan hingga menjadi UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU KPKPU).<sup>1</sup> Perubahan atas peraturan perundang-undangan tersebut didasarkan pada adanya ketidaksesuaian sebagian besar materi yang termuat pada *Faillissementsverordening* dan belum bisanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 dalam memenuhi perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat. Sehingga, dibutuhkannya suatu produk hukum baru. Pasal 1 ayat (5) UU KPKPU, merumuskan bahwa “Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perserorangan yang diangkat oleh Pengadilan untuk mengurus dan members-kan harta Debitor Pailit di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini.”

Sehingga, dalam peranannya sebagai likuidator, Kurator mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk menjual seluruh harta kekayaan debitur yang pailit, karena apabila seorang debitur dinyatakan

<sup>1</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13451/Kepailitan-dan-Akibat-Kepailitan-Terhadap-Kewenangan-Debitur-Pailit-Dalam-Bidang-Hukum-Kekayaan.html>, Diakses pada tanggal 10 Februari 2024.

pailit oleh Pengadilan Niaga, maka demi hukum debitur yang pailit itu kehilangan kuasa untuk mengurus atau mengurus harta kekayaan miliknya yang merupakan bagian dari *boedel* pailit.<sup>2</sup> Sehingga, hak untuk mengurus perusahaan yang awalnya menjadi tanggung jawab Debitor akan dialihkan kepada Kurator untuk dilakukannya penjualan-penjualan atau likuidasi atas aset pailit.<sup>3</sup> Oleh karena itu, Kurator memiliki kewenangan untuk mengurus proses likuidasi aset guna membayarkan utang Debitor Pailit kepada Para Kreditor. Namun demikian, sekalipun harta pailit Debitor Pailit telah dialihkan kepada Kurator, sering kali Debitor Pailit tanpa sepengetahuan Para Kreditor telah mengalihkan harta pailit kepada pihak ketiga sebelum jatuh tempo, sehingga dapat merugikan Para Kreditor.<sup>4</sup> Maka, adanya asas *actio pauliana* dapat digunakan untuk melindungi hak dari para Kreditor. *Actio Pauliana* merupakan asas yang diatur dalam Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato) yang kemudian diadopsi dalam Pasal 41 ayat (1) UU KPKPU. Pasal 41 ayat (1) merumuskan bahwa “Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat diminta pembatalan segala perbuatan Debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan.” Namun, mengetahui hal tersebut, pertanyaan yang muncul adalah apabila terjadi hubungan sewa menyewa atas aset pailit, apakah uang dari hasil sewa menyewa tersebut termasuk dalam *boedel* pailit? Menurut penulis uang sewa termasuk dalam *boedel* pailit. Hal ini penting dikarenakan diperlukannya kepastian dalam mengetahui apa saja yang dapat dikategorikan sebagai “*Boedel Pailit*”.

Sebagai penjelasan lebih lanjut, penulis memberikan contoh kasus dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu dalam hal terjadinya sewa menyewa rumah antara ibu Amanda dengan ibu Ying Zi. Kemudian, setelah terjadinya sewa menyewa dan ibu Amanda telah membayarkan uang sewa rumah kepada ibu Ying Zi, kepada ibu Ying Zi kemudian dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga. Sehingga, kepengurusan atas harta yang dimiliki oleh ibu Ying Zi, yaitu rumah, mobil, Villa, Ruko, dan lain sebagainya demi hukum harus dialihkan kepada Kurator, selaku pihak yang akan melakukan likuidasi atau penjualan atas aset harta pailit tersebut. Sehingga, kepastian hukum sewa menyewa antara ibu Amanda dengan ibu Ying Zi menjadi tidak jelas.

Berdasarkan hal yang telah dijelaskan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Analisis Hukum: *Actio Pauliana* Terhadap Aset Yang Disewakan Dalam Kepailitan” dengan dua rumusan masalah: 1) Bagaimanakah Kepastian Hukum Terhadap *Boedel Pailit* Yang Disewakan berdasarkan UU KPKPU? 2) Bagaimana Penerapan Asas *Actio Pauliana* Dalam Perkara *Boedel Pailit* Yang Disewakan? Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dua hal: 1) Pengaturan Terhadap Uang Sewa dari *Boedel Pailit* yang diatur berdasarkan UU KPKPU; 2) Penerapan Asas *Actio Pauliana* Dalam Perkara *Boedel Pailit* Yang disewakan. Penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan yaitu yang telah dirumuskan.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan dua pendekatan utama yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian hukum normatif menganalisis hukum sebagai norma, kaidah, asas, doktrin, dan teori hukum untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang relevan. Penelitian ini mengkaji tentang status hukum *boedel* pailit yang disewakan dan penerapan asas *Actio Pauliana* berdasarkan UU KPKPU dan KUHPerdato. Rancangan kegiatan penelitian berlangsung selama dua bulan (Februari-April 2024), dengan ruang lingkup pada kepastian hukum *boedel* pailit yang disewakan dan penggunaan *actio pauliana* terhadapnya. Bahan hukum utama terdiri dari UU KPKPU dan KUHPerdato, serta bahan sekunder seperti buku, jurnal hukum, dan artikel relevan. Teknik pengumpulan data menggunakan studi pustaka dengan fokus pada regulasi hukum terkait. Variabel penelitian meliputi itikad baik, *actio pauliana*, kepailitan, kreditor dan debitur, perjanjian sewa-menyewa, serta *boedel* pailit. Data dianalisis secara deskriptif dengan interpretasi hukum, dan kesimpulan diambil secara deduktif, dari hal umum ke khusus.

---

<sup>2</sup> Denny Syafrizal, “Kepastian Hukum Hak Kurator Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Pemberesan Harta Pailit (Analisis Putusan No. 3/Pdt.Sus-Lain-Lain/2020/PN.Niaga Medan)”, *Jurnal Nortarius*, Vol. 2, No.1, (2023): 79.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Anita Kamilah, “Penerapan Prinsip *Actio Pauliana* Dalam Kepailitan Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik”, *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 7, No. 2, (2021): 167

## HASIL

Dalam KUHPerduta, sewa menyewa menjadi bagian dari bentuk suatu perjanjian. Sewa-menyewa dalam perjanjian disebut sebagai Perjanjian Bernama/Khusus; artinya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi.<sup>5</sup> Pasal 1548 KUHPerduta merumuskan bahwa “Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.” Perjanjian sewa-menyewa memiliki ciri-ciri sebagai berikut: (1) ada dua pihak yang saling mengikatkan diri; (2) ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa; (3) ada kenikmatan yang diserahkan.<sup>6</sup> Meskipun perjanjian sewa-menyewa memiliki ciri-cirinya tersendiri, perjanjian tetap harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, perjanjian memiliki 4 syarat, yaitu: (1) adanya kesepakatan antar Para Pihak; (2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum; (3) adanya objek yang diperjanjikan; (4) tidak bertentangan dengan undang-undang. Namun, selain syarat-syarat tersebut, perjanjian juga harus didasari atas adanya suatu prinsip-prinsip yang mendasar, salah satunya adalah asas itikad baik. Itikad baik memainkan peran yang sangat besar dalam terjadinya suatu perjanjian. Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan asas itikad baik adalah niat para pihak dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan pihak yang dijanjikan atau tidak merugikan kepentingan umum.<sup>7</sup> Subekti menjelaskan, asas itikad baik adalah membuat suatu perjanjian berdasarkan norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>8</sup> Sehingga, asas itikad baik merupakan asas yang wajib diterapkan dalam setiap perjanjian.

Asas itikad diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang merumuskan bahwa “*Persetujuan-persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.*” Selain pada Pasal tersebut, asas itikad baik juga termuat dalam Pasal 1341 ayat (2) KUHPerduta merumuskan bahwa “*Hak-hak yang diperoleh Pihak Ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati.*” Asas itikad baik merupakan asas yang menjadi fondasi atas berlakunya asas *actio pauliana*. Sebab, berdasarkan teori yang dikemukakan oleh John Rawls “*Justice as Fairness*” yang berarti “Keadilan sebagai Kejujuran” dimana ia berpendapat bahwa jikalau suatu prinsip harus adil, maka setiap orang dalam gabungan kelompok tersebut harus adil dan tidak boleh melakukan pemanfaatan atas kesempatan yang tidak adil baik atas kemampuan maupun anugerah seseorang. Sehingga, setiap orang harus mendapatkan keadilan yang setara.<sup>9</sup> Sehingga, mendasari dari teori ini maka, asas itikad baik dapat dijadikan sebuah fondasi dari dilakukannya upaya hukum *actio pauliana*.

Penelitian dengan tema yang sama telah ditulis dalam dua artikel terdahulu. Pertama, Anita Kamilah dalam artikel berjudul “Penerapan Prinsip Actio Paulina dalam Kepailitan dan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (2021). Dijelaskan, pengalihan obyek pailit tersebut memberikan hak kepada kreditor untuk menuntut menggunakan asas *Actio Pauliana* agar dapat membatalkan perbuatan Debitor Pailit yang merugikan Para Kreditor. Oleh karena itu, asas *actio pauliana* menjadi bentuk upaya perlindungan hak atas jaminan piutang yang dimiliki oleh para Kreditor dan itikad baik (*good faith*) dalam jual beli objek Kepailitan. Asas *actio pauliana* berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik untuk menuntut haknya dalam perjanjian jual-beli. Kegagalan penjual dalam melaksanakan kewajibannya memberikan pembeli hak untuk mengakhiri kontrak serta mendapatkan kompensasi biaya, kerugian dan bunga.

Kedua, dalam “Actio Paulina sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaaan Kewajiban Pembayaran

---

<sup>5</sup> Claudia Soleman, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Lex P, Vol. VI, No.5*, (2018): 13.

<sup>6</sup> William H. Sianipar, “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Rectum, Vol. 3, No.2*, (2021): 407.

<sup>7</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).

<sup>8</sup> “Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian”, *Jurnal M-Progress, Vol. 8, No.1*, (2018): 61.

<sup>9</sup> Hendra Haryanto and John Calvin, “Actio Pauliana Sebagai Upaya Kurator Dalam Kepailitan Berdasarkan Putusan Nomor 61 Pk/Pdt.Sus-Pailit/2015”, *Binamulia Hukum, Vol. 10, No. 1*, (2021): 3-4.

Utang (KPKPU) oleh Rai Mantili (2021).<sup>10</sup> Dijelaskan bahwa antara KUHPerdata dan UU KPKPU telah memberikan perlindungan terhadap Kreditor. Namun, proses gugatan *action pauliana* di Pengadilan Negeri memakan waktu yang lebih lama dan membutuhkan pembuktian yang tidak sederhana. Sedangkan, pada Pengadilan Niaga membutuhkan proses yang jauh lebih singkat dengan pembuktian yang sederhana, tetapi memakan biaya yang lebih besar dibandingkan biaya perkara pada Pengadilan Negeri.

### **Kepastian Hukum berdasarkan UU KPKPU**

Menurut UU KPKPU, kepastian hukum boedel pailit yang disewakan harus diperiksa. Istilah "pailit" mengacu pada keadaan hukum di mana Debitor tidak dapat membayar utang dari para Kreditor yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih atau sudah jatuh tempo.<sup>11</sup> Keadaan tersebut biasanya disebabkan oleh kondisi keuangan Debitor yang mengalami kesulitan dan kemunduran. Pasal 1 UU KPKPU telah merumuskan pengertian dari Kepailitan sebagai "*Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.*" Penggunaan istilah "*sita umum*" dalam UU KPKPU menganut asas keadaan diam (*Automatic standstill*). Ketika *automatic standstill* diberlakukan, maka Kreditor tidak diperkenankan untuk menghubungi Debitor secara langsung untuk menagih piutangnya dan Debitor tidak diperkenankan untuk melunasi utangnya kepada para Kreditor.<sup>12</sup> Segala bentuk kekayaan yang dimiliki oleh Debitor Pailit inilah yang disebut sebagai *boedel* pailit.<sup>13</sup> Sehingga, aset kekayaan seperti rumah, mobil, motor, warisan, rumah toko (ruko), Saham, obligasi, dan lain sebagainya dapat dikategorikan sebagai *boedel* pailit.

Beberapa tujuan pengajuan permohonan kepailitan adalah sebagai berikut: (1) memastikan bahwa para Kreditor memiliki pembagian kekayaan yang sama; (2) mencegah Debitor melakukan hal-hal yang dapat merugikan Kreditor; dan (3) memberikan perlindungan kepada Debitor yang beritikad baik kepada Para Kreditor dengan memperoleh pembebasan utang.<sup>14</sup> Pendapat ini didukung oleh Levinthal dengan menjelaskan bahwa hukum kepailitan memiliki tiga tujuan umum: (1) untuk menjamin dan membagi hasil penjualan harta Debitor secara adil kepada semua Kreditor; (2) untuk mencegah Debitor yang telah dinyatakan insolven tidak merugikan kepentingan Kreditor; dan (3) untuk melindungi Debitor yang baik hati dari Kreditor.<sup>15</sup> Sehingga, berdasarkan pemaparan di atas, sudah seyogyanya UU KPKPU menjalankan fungsinya yaitu untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum terhadap Debitor maupun Kreditor.

Dalam hal kepastian hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Debitor dengan pihak ketiga yang diatur dalam Pasal 38 UU KPKPU, yang mana berdasarkan Pasal tersebut, Baik kurator maupun pihak yang menyewakan aset dari boedel pailit tersebut berhak untuk menghentikan perjanjian sewa. Ini harus diumumkan dalam perjanjian atau dalam jangka waktu paling singkat sembilan puluh (90) hari sebelum berakhirnya perjanjian, sesuai dengan adat dan kebiasaan tempat terjadinya perjanjian. Kecuali apabila uang sewa dari perjanjian sewa-menyewa tersebut telah dibayarkan di muka, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak dapat diberhentikan sebelum jangka waktu sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Sehingga, semenjak tanggal putusan dari pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan Niaga, maka uang sewa dari perjanjian sewa-menyewa tersebut demi hukum termasuk dalam *boedel* pailit.

Dalam hal untuk membantu proses eksekusi pailit, dibentuklah lembaga kepailitan. Sebagaimana dijelaskan oleh Sri Redjeki Hartono, lembaga kepailitan menawarkan solusi kepada para pihak dalam kasus di mana debitor berada pada status berhenti membayar atau tidak mampu membayar. Sehingga,

---

<sup>10</sup> Rai Mantili, "Actio Pauliana Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)", *Adhaper: Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 6, No.2, (2021): 36.

<sup>11</sup> *Pengantar Hukum Bisnis*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016), hlm. 122.

<sup>12</sup> Sjahdeini dan Sutan Remy, *Sejarah, Asas, Dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm. 128.

<sup>13</sup> Rizka Rahmawati, "Eksekusi Aset Debitor Yang Berada Di Luar Negeri Dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan", *Sasi*, Vol. 25, No.28, (2019): 125.

<sup>14</sup> Rokan and Zulham, *Loc. Cit.*, hlm. 123.

<sup>15</sup> Sjahdeini dan Sutan Remy, *Op.Cit.*, hlm. 4

Kreditor mendapatkan suatu jaminan bahwa Debitor tidak akan berbuat curang dan tetap bertanggung jawab atas semua hutang-hutangnya kepada semua Kreditor.<sup>16</sup> Hal ini menjadi salah satu bentuk upaya perlindungan atas hak dari Para Kreditor dalam proses berlangsungnya Kepailitan.

### **Penerapan Asas *Actio Pauliana* Dalam Perkara Boedel Pailit Yang Disewakan**

Asas *Actio pauliana* merupakan sebuah instrumen yang dapat digunakan oleh Kreditor untuk dapat melindungi haknya atas *boedel* pailit. Asas tersebut diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdara yang kemudian diadopsi dalam Pasal 41 ayat (1) UU KPKPU. *Actio pauliana* menggunakan unsur penting yang tersirat dalam Pasal 1341, yaitu unsur itikad baik. Itikad baik memainkan peran yang sangat penting dalam hal melakukan pembuktian dalam gugatan *actio pauliana* terhadap perbuatan Debitor yang tidak diwajibkan atau diwajibkan.<sup>17</sup> Pasal 41 ayat (3) UU KPKPU merumuskan pengecualian atas Pasal 41 ayat (1) UU KPKPU, yang merumuskan bahwa “*Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perbuatan hukum Debitor yang wajib dilakukan berdasarkan perjanjian dan/atau karena undang-undang.*” yang mana berarti, kewajiban dari Debitor dari hasil perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UU KPKPU.<sup>18</sup> Selain itu, Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara telah merumuskan bahwa “*Hak-hak yang diperoleh Pihak Ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati.*” Sehingga, apabila merujuk pada pasal tersebut, pengadilan atau Kurator harus menghormati perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Debitor dengan pihak ketiga sampai masa berlaku perjanjian Debitor dengan pihak ketiga berakhir.

Kemudian, seperti yang telah dirumuskan pada Pasal 38 ayat (4) UU KPKPU bahwa “*Sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, uang sewa merupakan utang harta pailit*” yang mana berarti uang sewa hasil dari perjanjian sewa-menyewa dapat dikategorikan sebagai *boedel* pailit. Sehingga, untuk dapat melakukan gugatan *actio pauliana* terhadap perbuatan Debitor tersebut, maka Kreditor sebelumnya harus memastikan terpenuhinya syarat-syarat dari *actio pauliana* sebagai berikut: (1) *actio pauliana* dilakukan untuk kepentingan harta pailit; (2) adanya perbuatan hukum dari Debitor; (3) Debitor harus sudah dinyatakan pailit; (4) perbuatan hukum yang dilakukan oleh Debitor tersebut merugikan kepentingan Kreditor; 5) perbuatan hukum tersebut dilakukan sebelum adanya putusan pailit; 6) dalam hal dilakukannya pembuktian terbalik, Debitor mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa perbuatan hukumnya tersebut akan merugikan kepentingan Kreditor; 7) dalam hal pembuktian terbalik, dapat dibuktikan bahwa orang yang melakukan tindakan hukum tersebut mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa tindakan tersebut akan merugikan Kreditor pada saat itu. Terakhir, 8) tindakan yang dilakukan oleh Debitor tersebut tidak diwajibkan oleh perjanjian atau undang-undang.<sup>19</sup>

Dengan memperhatikan syarat-syarat yang ada serta Pasal 38 ayat (4) UU KPKPU dan hak-hak yang dimiliki oleh pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdara, dapat dipahami bahwa asas *actio pauliana* memberikan kewenangan bagi kreditor untuk melindungi haknya atas *boedel* pailit melalui pengajuan kepada pengadilan atau melalui kurator. Asas ini berfungsi sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum, di mana dengan adanya *actio pauliana*, kreditor memiliki panduan yang jelas tentang langkah-langkah yang dapat diambil untuk melindungi haknya dari tindakan curang debitor.<sup>20</sup> Perlindungan hukum, menurut Satjipto Rahardjo, adalah upaya untuk melindungi hak seseorang dengan memberikan hak asasi yang dapat digunakan untuk menjaga kepentingannya sendiri.<sup>21</sup> Dalam konteks ini, *actio pauliana* adalah instrumen hukum yang memungkinkan kreditor mengajukan pembatalan atas tindakan debitor yang merugikan, seperti menyewakan aset dengan harga tidak wajar sebelum dinyatakan pailit. Perlindungan hukum ini diwujudkan melalui mekanisme pengajuan gugatan ke pengadilan atau melalui tindakan kurator yang bertujuan untuk membatalkan

<sup>16</sup> Rokan and Zulham, *Loc. Cit.*, hlm. 128

<sup>17</sup> Muhammad Fikri Fadhil Ramadhani and others, “Kepastian Hukum Atas Proses Pembuktian Dalam Gugatan *Actio Pauliana* Perkara Kepailitan (Studi Kasus Putusan Nomor 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021)”, *Jurnal Tana Mana*, Vol. 4, No.2, (2023): 254.

<sup>18</sup> Sjahdeini dan Sutan Remy, *Op.Cit.*, hlm. 364

<sup>19</sup> M. Alvin Syahrin, “*Actio Pauliana*: Konsep Hukum Dan Problematikanya”, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No.1, (2017): 608.

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> R. Juli Moertiono, “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum”, *All Fields Of Science Journal Liaison Academia And Society*, Vol. 1, No.3, (2021): 257.

perbuatan hukum yang merugikan kreditor. Lebih lanjut, Menurut Sudikno Mertokusumo, teori kepastian hukum adalah keyakinan bahwa hukum akan ditegakkan dan bahwa pihak yang berhak akan mendapatkan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>22</sup> Dalam penerapan asas actio pauliana, kepastian hukum diwujudkan melalui pengaturan yang jelas mengenai kewenangan kreditor untuk melindungi haknya atas boedel pailit yang disewakan. Pasal 38 ayat (4) UU KPKPU dan Pasal 1341 KUHPerduta memberikan dasar hukum bagi kreditor untuk menuntut pembatalan perjanjian yang merugikan, sehingga menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak. Dengan demikian, kreditor tidak hanya mengetahui hak dan kewajibannya, tetapi juga memiliki instrumen hukum untuk memastikan bahwa hak-haknya tidak dirugikan oleh tindakan debitor yang tidak wajar.

Sehingga, dalam hal terjadinya hal tersebut Kreditor dapat mengajukan gugatan *actio pauliana* terhadap Debitor agar Pengadilan Niaga atau Kurator dapat membatalkan Perjanjian sewa-menyewa tersebut. Namun, Pengadilan Niaga atau Kurator juga harus menghormati hak-hak yang dimiliki oleh pihak ketiga atas perjanjian sewa-menyewa yang telah dilakukannya, agar tidak timbul suatu kerugian atas hak dari pihak ketiga.<sup>23</sup>

## SIMPULAN

Kepastian hukum terhadap *boedel* pailit dari Debitor yang disewakan menjadi hal yang penting dalam melindungi hak Kreditor dan pihak ketiga yang melakukan perjanjian sewa-menyewa. Pengaturan yang jelas dalam hukum, seperti Pasal 1341 ayat (2) KUHPerduta telah memberikan landasan yang kuat bagi perlindungan hak-hak tersebut. Kemudian, penggunaan asas *actio pauliana* sebagai instrument oleh Kreditor untuk melindungi haknya atas *boedel* pailit memegang peranan yang sangat penting. Dengan memenuhi dan memperhatikan syarat-syarat yang ditetapkan, Kreditor dapat mengajukan gugatan *actio pauliana* terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Debitor yang dapat merugikan kepentingan dari Para Kreditor, sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1431 ayat (2) KUHPerduta dan Pasal 38 Jo. Pasal 41 UU KPKPU.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Sejarah, Asas, Dan Teori Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2015
- Muhaimin, H, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram-NTB: Mataran University Press, 2020
- Rokan, Mustapa Khamal, and Zulham, *Pengantar Hukum Bisnis*, Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016

### Jurnal

- Astuti, Budi, And Muhammad Rusdi Daud, "Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi *Online*", *Al-Qisth Law Review*, Vol.6, No.2, (2023): 218.
- Haryanto, Hendra, And John Calvin, "Actio Pauliana Sebagai Upaya Kurator Dalam Kepailitan Berdasarkan Putusan Nomor 61 Pk/Pdt.Sus-Pailit/2015", *Binamulia Hukum*, Vol. 10, No. 1, (2021): 3-4.
- Kamilah, Anita, "Penerapan Prinsip Actio Pauliana Dalam Kepailitan Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik", *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 7, No. 2, (2021): 167.
- Mantili, Rai, "Actio Pauliana Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)", *Adhaper: Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 6, No.2, (2021): 36.
- Moertiono, R. Juli, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *All Fields Of Science Journal Liaison Academia And Society*, Vol. 1, No.3, (2021): 257.

---

<sup>22</sup> Budi Astuti and Muhammad Rusdi Daud, 'Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online', *Al-Qisth Law Review*, 6.2 (2023): 218.

<sup>23</sup> Albertus Hansen Setyabudi, Sylvia Janisriwati, and Irta Windra Syahril, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Actio Pauliana", *Jurnal Magister Hukum: Argumentum*, Vol. 9, No.1, (2023): 122.

- Rahmawati, Rizka, “Eksekusi Aset Debitor Yang Berada Di Luar Negeri Dalam Penyelesaian Sengketa Kepailitan”, *Sasi*, Vol. 25, No.28, (2019): 125.
- Ramadhani, Muhammad Fikri Fadhil, Khansa Hurrusia, Nyulistiowati Suryanti, And Deviana Yuanitasari, “Kepastian Hukum Atas Proses Pembuktian Dalam Gugatan Actio Pauliana Perkara Kepailitan (Studi Kasus Putusan Nomor 560 K/Pdt.Sus-Pailit/2021)”, *Jurnal Tana Mana*, Vol. 4, No.2, (2023): 254.
- Setyabudi, Albertus Hansen, Sylvia Janisriwati, And Irta Windra Syahrial, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Actio Pauliana”, *Jurnal Magister Hukum: Argumentum*, Vol. 9, No.1, (2023): 122.
- Sianipar, William. H, “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No.2, (2021): 407.
- Sinaga, Niru Anita, “Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian”, *Jurnal M-Progress*, Vol. 8, No.1, (2018): 61.
- Soleman, Claudia, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Lex P*, Vol. VI, No.5, (2018): 13.
- Syafrizal, Denny, “Kepastian Hukum Hak Kurator Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Pembersihan Harta Pailit (Analisis Putusan No. 3/Pdt.Sus-Lain-Lain/2020/PN.Niaga Medan)”, *Jurnal Nortarius*, Vol. 2, No.1, (2023): 79.
- Syahrin, M. Alvin, “Actio Pauliana: Konsep Hukum Dan Problematikanya”, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No.1, (2017): 608.

#### **Website**

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2020. Kepailitan dan Akibat Kepailitan Terhadap Kewenangan Debitor Pailit Dalam Bidang Hukum Kekayaan. Diambil Februari 10, 2024, Dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13451/Kepailitan-dan-Akibat-Kepailitan-Terhadap-Kewenangan-Debitor-Pailit-Dalam-Bidang-Hukum-Kekayaan.html>

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang