

**HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI
KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI**

SKRIPSI



OLEH :

MAULA MADURI AL MACHRUSY

NBI : 1312100115

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI
KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI**

SKRIPSI



Oleh:

**MAULA MADURI AL MACHRUSY
NBI : 1312100115**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2024**

**HAK PENYEWAWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASAI
KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI**

SKRIPSI



Oleh:

MAULA MADURI AL MACHRUSY

NBI : 1312100115

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2024

**HAK PENYEWAWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI
KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI**

SKRIPSI

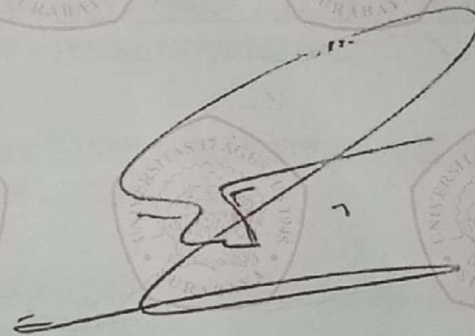
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh:

Maula Maduri Al Machrusy

NBI : 1312100115

Dosen Pembimbing:



Dipo Wahyoeono Hariyono.,S.H.,M.H

NPP : 20310880149

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2024

**HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI
KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI**

Oleh:

Maula Maduri Al Machrusy
NBI : 1312100115

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 6 Desember 2024
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 1431/ST/FH/XII/2024
Tanggal : 6 Desember 2024

TIM PENGUJI :

Ketua : **Muh. Jufri Ahmad, S.H.,M.M.,M.H.**
NPP : 196606181991031002

Sekretaris : **Dipo Wahyoeono Hariyono, S.H.,M.H.**
NPP : 20310880149

Anggota : **Widhi Cahyo Nugroho S.H.,M.Hum.**
NPP : 20310870120

Mengetahui :

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Dekan,



Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC

NPP/NIP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maula Maduri Al Machrusy
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Bonum Commune : Jurnal kajian Hukum Perdata : **“HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI”**

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 4 Desember 2024
Yang membuat pernyataan,



Maula Maduri Al Machrusy

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maula Maduri Al Machrusy

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Bonum Commune: Jurnal kajian Hukum Perdata: **“HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI”**

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 4 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Maula Maduri Al Machrusy

NBI: 1312100115

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maula Maduri Al Machrusy
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **“HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI”** adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 4 Desember 2024
Yang membuat pernyataan,



Maula Maduri Al Machrusy
NBI: 1312100115



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASIKARYA
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945
Surabaya, Sayayang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Maula Maduri Al Machrusy
NIM : 1312100115
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclisive)** karya ilmiah saya yang berjudul:

“HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI” Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data(database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 4 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Maula Maduri Al Machrusy

NBI: 1312100115

HALAMAN PERSEMBAHAN

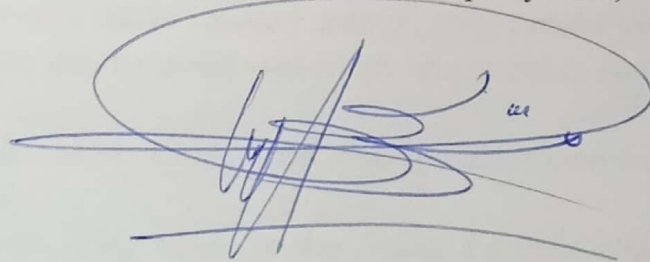
MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri (Q.s ar-ra’d:11)”

Skripsi ini saya persembahkan Kepada Allah SWT yang memberi kesehatan, membuka wawasan ilmu pengetahuan, memberikan kelancaran dalam mengerjakan skripsi, dan mempermudah saya dalam penyelesaian penulisan skripsi saya. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. serta kepada kedua orang tua saya yang selalu memberikan dukungan penuh kepada saya selama penulisan skripsi ini dan kepada semua orang yang saya sebutkan dalam lembaran kata pengantar yang saya tulis dengan cinta dan penuh kasih.

Surabaya, 4 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Maula Maduri Al Machrusy

NBI: 1312100115

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya sebagai penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“HAK PENYEWA DALAM KONTRAK SEWA RUMAH YANG DIKUASI KURATOR DALAM KASUS KEPAILITAN PEMILIK PROPERTI”**. Skripsi ini diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

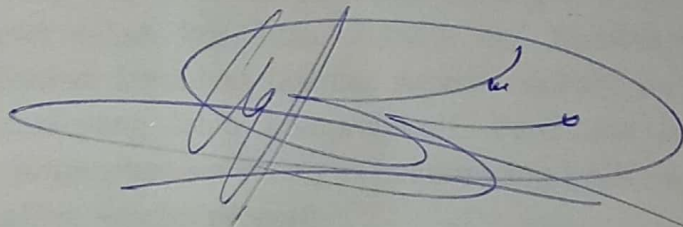
Penulisan penelitian ini dapat selesai karena saya sebagai penulis mendapat bimbingan, dukungan, dan bantuan dari banyak pihak, sehingga pada kesempatan kali ini Penulis mengucapkan Terimakasih yang sangat besar kepada

1. Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya, yang selalu menjadi tujuan penulis dalam masalah apapun, kapanpun, dan dimanapun dengan segala sifat yang dimiliki oleh penulis;
2. Abi Machrus Ali Zend El Amiry dan Ibuk Siti Mufarrohah MS tercinta yang senantiasa mendo'akan, menyayangi, dan memberi nasehat maupun memberi semangat kepada penulis sejak kecil hingga saat ini;
3. Adek Gaung Agung Rachmatullah, Adek Gemma Panji Bismillah dan Adek Dzakira Lailiyatil Izzaty Dzukhrufi tersayang yang selama ini selalu membuat penulis banyak tertawa, sehingga penulis selaku anak pertama merasa sangat beruntung mempunyai banyak adek
4. Mas Lauhul Mahfudz yang penulis harapkan suatu saat bisa membimbing penulis dan mendukung penulis dalam keadaan apapun, yang penulis yakini saat ini juga sedang berdoa dan berusaha agar kelak bisa sehidup sesurga bersama dengan penulis;
5. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA., CPA. Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
6. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
7. Bapak Dipo Wahyoeono H.,S.H.,M.H. Selaku Dosen Pembimbing penulis yang sangat sabar dalam membimbing, memberikan masukan-masukan, dan juga memberikan semangat kepada penulis sehingga dapat berjalan dengan lancar;

8. Bapak Dr. Frans Simangunsong, S.H., M.H. Selaku Dosen Wali yang telah membantu penulis dan memberikan masukan-masukan kepada penulis selama masa perwalian juga di masa perkuliahan;
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah mendidik dan memberikan masukan-masukan kepada penulis selama masa perkuliahan;
10. Terima kasih kepada Keluarga Besar Bani Na'im dan Keluarga Besar Bani Rosidi atas doa-doanya hingga mencapai titik ini;
11. Terima kasih teruntuk sahabat saya Alfa Laila yang telah mau mendengarkan keluh kesah hidup saya;
12. Terima kasih juga buat teman-teman seperjuangan Prodi Ilmu Hukum angkatan 2021, teman-teman KKN MBKM Semester Genap 2024, dan teman-teman magang selama di LBH Surabaya.

Semoga kebaikannya akan diberikan balasan oleh Allah SWT. Akhir kata yang semoga penulisan skripsi ini dapat berharap bagi penulis sendiri dan bagi para pembaca pada umumnya.

Surabaya, 4 Desember 2024
Yang membuat pernyataan,



Maula Maduri Al Machrusy
NBI: 1312100115

ABSTRAK

Kepailitan pemilik properti sering menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penyewa yang memiliki hak atas properti yang disewa. Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, aset debitor yang pailit, termasuk properti yang disewakan, dikelola oleh kurator untuk pelunasan utang kepada kreditor. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum mengenai perlindungan hak penyewa, terutama terkait keberlanjutan kontrak sewa yang telah sah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap hak penyewa dan upaya hukum yang dapat ditempuh untuk mempertahankan hak-haknya ketika aset yang disewa dikelola oleh kurator dalam situasi kepailitan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Penelitian ini menelaah peraturan perundang-undangan terkait, termasuk Undang-Undang Kepailitan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta doktrin hukum dan putusan pengadilan. Analisis dilakukan berdasarkan prinsip *pacta sunt servanda* dan ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata yang menjamin keberlanjutan kontrak sewa meskipun terjadi perubahan kepemilikan properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak penyewa dalam konteks kepailitan pemilik properti masih terbatas. Banyak penyewa kehilangan hak mereka karena kurangnya pemahaman terhadap prosedur hukum atau karena prioritas klaim kreditor yang mengesampingkan hak penyewa. Selain itu, peraturan yang ada belum memberikan pedoman spesifik terkait pengelolaan kontrak sewa dalam kepailitan. Karena itu, diperlukan langkah-langkah untuk meningkatkan kepastian hukum, seperti edukasi bagi penyewa dan perumusan regulasi yang lebih komprehensif. Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kerangka hukum yang lebih adil bagi penyewa dalam situasi kepailitan pemilik properti.

Kata Kunci: Kepailitan, Hak Penyewa, Kurator, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

*The bankruptcy of property owners often creates legal uncertainty for tenants who hold rights to rented properties. According to Law Number 37 of 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations, the bankrupt debtor's assets, including leased properties, are managed by a curator to settle debts with creditors. This situation raises legal issues regarding the protection of tenants' rights, particularly in relation to the continuation of valid lease contracts. This study aims to analyze the forms of legal protection available for tenants' rights and the legal remedies that can be pursued to safeguard their rights when leased assets are managed by a curator during bankruptcy proceedings. The research adopts a normative legal method with a statutory and conceptual approach. It examines relevant legal regulations, including the Bankruptcy Law, the Indonesian Civil Code, legal doctrines, and court decisions. The analysis is based on the principle of *pacta sunt servanda* and Article 1576 of the Civil Code, which ensures the continuity of lease agreements even if property ownership changes. The findings indicate that legal protection for tenants' rights in the context of the bankruptcy of property owners remains limited. Many tenants lose their rights due to a lack of understanding of legal procedures or the prioritization of creditor claims over tenants' rights. Moreover, existing regulations do not provide specific guidelines for managing lease contracts in bankruptcy cases. Therefore, measures are needed to enhance legal certainty, such as tenant education and the formulation of more comprehensive regulations. This study contributes to the development of a fairer legal framework for tenants in situations involving property owner bankruptcy.*

Keywords: *Bankruptcy, Tenants' rights, Curator, Legal Protection*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	ii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KARYA ILMIAH UNTUK KEPERNTINGAN AKADEMIS.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat Teoritis	6
1.4.2 Manfaat Praktis	6
1.5 Metode Penelitian	7
1.5.1 Jenis Penelitian	7
1.5.2 Metode Pendekatan	7
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum	8
a. Bahan Hukum Primer	8
b. Bahan Hukum Sekunder	8
c. Bahan Hukum Tersier	8
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	9
1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum.....	9
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika	9
BAB II	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Tinjauan Umum Tentang Kepailitan	11
2.1.1 Pengertian Kepailitan.....	11
2.1.2 Dasar Hukum Kepailitan	13

2.1.3	Para Pihak yang Terlibat.....	14
2.1.4	Syarat dan Prosedur Pengajuan Kepailitan.....	17
2.1.5	Akibat Hukum Kepailitan Bagi Debitor.....	20
2.2	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	22
2.2.1	Pengertian Sewa Menyewa.....	22
2.2.2	Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	23
2.2.3	Syarat Pembatalan Sewa Menyewa	25
2.2.4	Actio Pauliana	27
2.3	Upaya Hukum	28
2.3.1	Pengertian Upaya Hukum.....	28
2.3.2	Jenis dan Penggunaan Upaya Hukum	29
2.3.3	Prinsip-Prinsip Penting dalam Upaya Hukum	31
2.3.4	Upaya Hukum dalam Kepailitan.....	31
2.3.5	Upaya Hukum dalam Sewa Menyewa	32
BAB III	33
PEMBAHASAN	33
3.1	Perlindungan hukum terhadap hak penyewa dalam kontrak	33
	sewa rumah yang dikuasai oleh kurator setelah terjadinya	33
	kepailitan pada pemilik properti.....	33
3.1.1	Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Situasi Kepailitan.....	36
3.1.2	Peran Kurator dalam Situasi Kepailitan.....	40
3.1.3	Perlindungan Hukum bagi Penyewa Rumah.....	43
3.1.4	Prinsip Pacta Sunt Servanda dalam Kontrak	48
	Sewa dan Kepailitan.....	48
3.1.5	Kewajiban Kurator dalam Pengelolaan Aset dan Hak Penyewa.....	50
3.1.6	Ilustrasi Kasus Perlindungan Penyewa dalam Kepailitan	52
3.2	Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyewa	53
	untuk mempertahankan hak-haknya dalam situasi	53
	kepailitan pemilik properti	53
3.2.1	Mengajukan Keberatan kepada Hakim Pengawas	53
3.2.2	Memanfaatkan Pasal 1576 KUHPerduta	57
3.2.3	Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Niaga	59
3.2.4	Negosiasi dengan Kurator	62
3.2.5	Memanfaatkan Prinsip Pacta Sunt Servanda sebagai	65
	Dasar Hukum dalam Menolak Pengakhiran Kontrak.....	65
3.2.6	Mengajukan Perlindungan Melalui Jalur Actio Pauliana.....	68
3.2.7	Menerapkan Mediasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	71

3.2.8 Mengajukan Kompensasi untuk Kerugian yang Diderita	76
Akibat Tindakan Kurator	76
BAB IV	83
PENUTUP	83
4.1 Simpulan	83
4.2 Saran	83
DAFTAR BACAAN	85