UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pelindungan Hukum Pemilik Tanah dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan PT Indo Bhali Makmurjaya yang
Objeknya Masuk dalam Boedel Pailit Penyewa**
LAILY NUR AISAH, Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PELINDUNGAN HUKUM PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA DENGAN PT INDO BHALI MAKMURJAYA YANG OBJEKNYA MASUK DALAM BOEDEL PAILIT PENYEWA

Oleh

Laily Nur Aisah* dan Ari Hernawan**

INTISARI

Penyewa tanah dinyatakan pailit sebelum berakhirnya masa sewa, sementara dalam perjanjian telah disepakati bahwa bangunan yang didirikan di atas tanah sewa akan menjadi milik pemilik tanah setelah masa sewa berakhir. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian mengenai perlindungan hukum pemilik tanah serta kedudukan bangunan yang menjadi bagian dari boedel pailit penyewa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang masuk dalam boedel pailit penyewa serta menganalisis kedudukan bangunan yang didirikan oleh penyewa dan diperjanjikan menjadi milik pemilik tanah setelah perjanjian sewa-menyewa berakhir, ditinjau dari asas pemisahan horizontal dan dalam kondisi penyewa pailit.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik tanah terdiri atas perlindungan hukum preventif dan represif yang bersumber dari perlindungan hukum internal dan eksternal. Perlindungan preventif secara internal diwujudkan melalui klausul-klausul perjanjian, sedangkan perlindungan preventif secara eksternal bersumber dari KUHPerdata dan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Namun, perjanjian belum mengatur akibat hukum apabila penyewa dinyatakan pailit sehingga terdapat kekosongan perlindungan represif secara internal. Perlindungan hukum pemilik tanah bergantung pada mekanisme represif berupa Gugatan Lain-Lain dan pembatasan kewenangan kurator berdasarkan perjanjian.

Penelitian ini juga menyimpulkan bahwa bangunan tetap menjadi milik penyewa selama masa sewa berdasarkan asas pemisahan horizontal, namun berdasarkan perjanjian kepemilikan bangunan beralih kepada pemilik tanah setelah masa sewa berakhir sebagai perikatan dengan syarat tangguh. Oleh karena itu, kurator hanya berwenang mengurus dan membereskan boedel pailit dalam batas hak yang dimiliki debitor tanpa menghilangkan hak pemilik tanah yang telah diperjanjikan.

Kata Kunci: pelindungan hukum, sewa menyewa tanah, kepailitan, boedel pailit.

* Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
** Dosen Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pelindungan Hukum Pemilik Tanah dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan PT Indo Bhali Makmurjaya yang Objeknya Masuk dalam Boedel Pailit Penyewa
LAILY NUR AISAH, Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

LEGAL PROTECTION OF THE LANDOWNER IN THE LAND LEASE AGREEMENT WITH PT INDO BHALI MAKMURJAYA THE LEASED PROPERTY FORMS PART OF THE LESSEE'S BANKRUPTCY ESTATE

by

Laily Nur Aisah* and Ari Hernawan**

ABSTRACT

A lessee was declared bankrupt before the expiration of the lease term, whereas the lease agreement stipulated that the buildings erected on the leased land would become the property of the landowner upon the expiry of the lease. This situation gives rise to legal uncertainty concerning the legal protection afforded to the landowner and the legal status of the buildings that form part of the lessee's bankruptcy estate. This research aims to analyze the legal protection afforded to the landowner under a land lease agreement where the leasehold interest forms part of the lessee's bankruptcy estate, and to examine, in light of the horizontal separation principle, the legal status of buildings erected by the lessee and contractually agreed to vest in the landowner upon the expiration of the lease term when the lessee is declared bankrupt.

This research employs normative legal research. The findings demonstrate that the legal protection afforded to the landowner consists of both preventive and repressive legal protection derived from internal and external sources. Internal preventive protection is embodied in the contractual clauses agreed upon by the parties, whereas external preventive protection is provided by the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) and Law Number 37 of 2004 on Bankruptcy and Suspension of Debt Payment Obligations. However, the lease agreement does not regulate the legal consequences arising from the lessee's bankruptcy, resulting in the absence of internal repressive legal protection. Consequently, the landowner's legal protection depends on external legal remedies in the form of Other Civil Actions (Gugatan Lain-Lain) and limitations on the curator's authority as stipulated in the lease agreement.

This research further concludes that, under the horizontal separation principle, the buildings remain the property of the lessee throughout the lease term. Nevertheless, pursuant to the lease agreement, ownership of the buildings is transferred to the landowner upon the expiration of the lease as a conditional obligation subject to a suspensive condition. Accordingly, the curator is authorized only to administer and liquidate the bankruptcy estate within the limits of the debtor's rights and may not prejudice the landowner's contractual rights as agreed by the parties.

Keywords: *legal protection, land lease agreement, bankruptcy, bankruptcy estate.*

* Master's Student,of Notarial Law Program, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
** Lecturer, Department of Civil Law, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.