

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG PPJB PEMILIK KIOS
DALAM PROSES KEPAILITAN
(Studi Kasus PT.Saphir Square Yogyakarta)**

Skripsi



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

Disusun Oleh:

Rudang Rike Punce

NIM. 20150610465

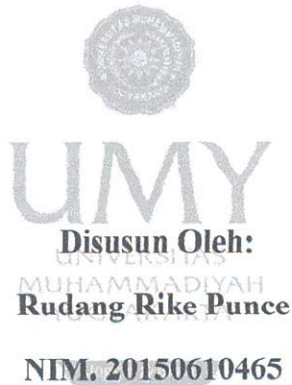
**Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Dagang
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG PPJB PEMILIK KIOS
DALAM PROSES KEPAILITAN
(Studi Kasus PT.Saphir Square Yogyakarta)**

Skripsi

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**



Telah disetujui oleh dosen pembimbing skripsi pada tanggal 17

September 2019

Dosen Pembimbing


Dr. Mukti Fajar Nur Dewata, S.H.,M.Hum.
NIK. 19680929199407153019

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rudang Rike Punce

Nim : 20150610465

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG PPJB PEMILIK KIOS DALAM PROSES KEPAILITAN (Studi Kasus PT.Saphir Square Yogyakarta)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 20 September 2019



Rudang Rike Punce
NIM. 20150610465

HALAMAN MOTTO

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya,
Dia mendapat pahala dari kebajikan yang dikerjakan dan dia mendapat siksa
dari kejahatan yang diperbuatnya...”*

(QS. Surah Al-Baqarah Ayat 286)



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahrabbal'amin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Orangtua saya yang tercinta Ayah (Darwin) dan Ibu (Nurmasitah) yang telah mendoakan, memberi semangat, mendukung dan memberikan nasehat untuk menyelesaikan tugas akhir ini. selanjutnya Bapak (Iman Bambang Santoso) dan Ibu (Ria Sukariyah S,H Mkn.) yang telah memberikan bantuan, mendidik dan nasehat untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Kakak saya Irmalina, Aida Fitri dan adik saya Rizkan Anugrah, Rina Tawarni.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG PPJB PEMILIK KIOS DALAM PROSES KEPAILITAN (Studi Kasus PT.Saphir Square Yogyakarta)”**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.PA selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
3. Dr. Mukti Fajar, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing, terima kasih atas waktu, ilmu dan bimbingan yang diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Kedua orangtua, Ayah Darwin dan Ibu Nurmasitah dengan penuh keikhlasan dan ketulusan selalu memanjatkan do'a, dukungan moril maupun materil yang tidak dapat saya sebutkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. semoga Allah SWT. Selalu memberikan kesehatan kepada meraka dan umur panjang lagi barokah.
5. Heri Purwanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya selama penulis menimba ilmu difakultas hukum semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan keselamatan dunia dan akhirat.
7. Kepada teman-teman organisasi Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah (IMM) yang telah berkontribusi bersama dan memberikan masukan dan bantuan untuk penulis.

8. Kepada teman saya Ryan Octarianes yang telah memberikan dukungan, meminjamkan Laptopenya, memberikan masukan dan semangat untuk penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan, semoga diberikan kesehatan dan rezeki dan ilmunya bermanfaat untuk masyarakat.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr Wb



Yogyakarta, 20 September 2019

Rudang Rike Punce
NIM. 20150610465

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian Jual-Beli	7
B. Asas-asas Perjanjian Jual-Beli	9
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual-Beli	11
D. Wanprestasi	12
E. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli	16
F. Rumah Susun	20
G. Peralihan Hak Atas Tanah Rumah Susun	21
H. Kepailitan	23
I. Jenis-jenis Kreditur	27
J. <i>Actio Paulina</i>	28
K. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)	30
L. Hakim Pengawas	32
M. Kurator	33
N. Panitia Kreditur	34
O. Perlindungan Konsumen	35

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	39
B. Metode Pendekatan	39
C. Bahan Penelitian	39
D. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	40
E. Tempat Pengambilan Bahan Penelitian.....	41
F. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	41
G. Teknik Analisis Hasil Penelitian	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Perlindungan Hukum Pemegang PPJB Pemilik Kios PT. Saphir Square Yogyakarta di Tinjau dari Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	42
1. Status Kepemilikan Atas Tanah	44
2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	47
3. Pembatalan Perbuatan Hukum Debitur (<i>Actio Pauliana</i>)	49
4. Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).....	52
5. Kasasi	53
6. Peninjauan Kembali.....	56
7. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.....	59
8. Gugatan Wanprestasi.....	61
B. Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Kios Strata Title yang Berstatus Sebagai Kreditur Konkuren.....	63
1. Pengurusan Harta Pailit	63
2. Pembersihan Harta Pailit	68

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN