

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI KEMAS SETELAH
PENYEWA DINYATAKAN PAILIT**

(Studi Kasus Sewa Menyewa antara PT Pelindo dan PT Alkan)



Diajukan oleh

SHEISA NAJZA AZZAHRA

NIM.1910211120023

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Mei, 2023

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI
KEMAS SETELAH PENYEWA DINYATAKAN PAILIT**

**(Studi Kasus Sewa Menyewa antara PT Pelindo dan PT
Alkan)**



Diajukan oleh

SHEISA NAJZA AZZAHRA

NIM.1910211120023

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

Banjarmasin, Mei, 2023

**PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI KEMAS
SETELAH PENYEWA DINYATAKAN PAILIT**

(Studi Kasus Sewa Menyewa antara PT Pelindo dan PT Alkan)

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan Oleh :

SHEISA NAJZA AZZAHRA

NIM. 1910211120023

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI**

Banjarmasin, Mei 2023

LEMBAR PERSETUJUAN
PENYELESAIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN JASA PETI KEMAS
SETELAH PENYEWAWA DINYATAKAN PAILIT
(STUDI KASUS SEWA MENYEWAWA ANTARA
PT PELINDO DAN PT ALKAN)

Diajukan oleh
SHEISA NAJZA AZZAHRA
NIM. 1910211120023

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
pada tanggal 29 Mei 2023

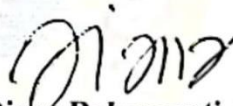
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping



Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.

NIP. 196709141993031003




Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.

NIP. 197406181998032002

Diketahui
Banjarmasin, 29 Mei 2023

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 2009121002



LEMBAR PENGESAHAN
PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI KEMAS
SETELAH PENYEWA DINYATAKAN PAILIT
(STUDI KASUS SEWA MENYEWA ANTARA
PT PELINDO DAN PT ALKAN)

Diajukan oleh
SHEISA NAJZA AZZAHRA
NIM. 1910211120023

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 279/UN.8.1.11/SP/2023.
Tanggal : 31 MAY 2023

Disahkan,
Dekan



Dr. Achmad Faishal., S.H., M.H.
NIP 19750615 200312 1 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan
dipertahankan di depan sidang
panitia penguji

pada hari Jum'at tanggal 19 Mei
2023

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum.
Sekretaris Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.
Anggota : 1. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.
2. Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.
3. Junaidi Arif, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 630/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 17 Mei 2023

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Sheisa Najza Azzahra
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211120023
Tempat/Tanggal Lahir : Sampit/17 Agustus 2001
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi: : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI KEMAS SETELAH PENYEWA DINYATAKAN PAILIT

(Studi Kasus Sewa Menyewa antara PT Pelindo dan PT Alkan)

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan- kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 10 Mei 2023

Yang membuat pernyataan,



Sheisa Najza Azzahra

NIM. 1910211120023

MOTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui sedang kamu tidak mengetahui”

(QS. Al-Baqarah:216)

Some days just pass by, And some days are unforgettable, We can't choose the reason why, But we can choose what to do from the day after, So with that hope, with that determination, Let's make tomorrow a brighter and better day

(Be The Light – One Ok Rock)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dapat dipersembahkan dan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi

Papa dan Mama

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud adinda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua papa dan mama saya Khairudiannur dan Elviana serta adik-adik tercinta saya Muhammad Fazrio Aroby, Muhammad Firzi Najafi dan adik perempuan saya Sheina Mahlita Kamila yang senantiasa mendukung saya dan menemani saya, doa serta harapan kalian mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini dapat menjadi suatu kebajikan dan kelulusan ini dapat menjadi langkah awal bagi adinda untuk menjadi lebih mandiri

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada bapak **Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.** dan juga ibu **Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.** atas bimbingan serta nasihatnya selama ini, dari awal penyusunan proposal hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

RINGKASAN

Sheisa Najza Azzahra. Mei 2023. **PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI KEMAS SETELAH PENYEWA DINYATAKAN PAILIT (Studi Kasus Sewa Menyewa antara PT Pelindo dan PT Alkan)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 79 halaman. Pembimbing Utama: Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping : Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.

Lahan sewa menyewa di pelabuhan adalah hal yang umum dilakukan karena hal terkait dengan pusat ekonomi yang ada di pelabuhan. Seperti pengiriman barang, penyimpanan, manufaktur, perakitan serta aktivitas perdagangan yang lainnya. Oleh karena itu pelabuhan pelabuhan memiliki infrastruktur yang penting untuk mendukung kegiatan ekonomi ini, termasuk terminal kontainer, fasilitas kargo, dok, dan gudang.

Perihal lahan sewa menyewa, perusahaan logistik dapat menyewa tanah di pelabuhan untuk membangun gudang atau fasilitas penyimpanan yang dapat digunakan untuk menampung barang dari berbagai perusahaan. Lahan sewa menyewa di pelabuhan juga penting bagi perusahaan manufaktur atau perakitan yang ingin menggunakan infrastruktur pelabuhan untuk mengimpor bahan baku dan ekspor produk jadi mereka.

Tetapi perusahaan dapat juga pailit dan pailitnya perusahaan penyedia jasa peti kemas juga dapat mempengaruhi perusahaan lain dalam industri peti kemas, seperti agen pengiriman, operator terminal, dan pemilik kapal. Perusahaan lain dalam rantai pasok dapat kehilangan sumber pendapatan atau kontrak bisnis mereka dengan perusahaan penyedia jasa peti kemas yang pailit.

Pada kasus ini PT Pelindo menjadi lahan dari perusahaan peti kemas yang pailit maka terdapat kebendaan Jaminan perorangan dan Jaminan Lainnya. PT Pelindo dalam kasus ini masih menjadi kreditur konkuren, tetapi jika kasus ini dibiarkan maka akan menjadi hutang negara. Oleh karena itu PT pelindo meminta beberapa kurator untuk mencoba melelang beberapa peti kemas

Melalui SOP/peraturan di PT pelindo membuat perjanjian dengan pihak lain dan apakah perjanjian tersebut dapat memiliki kedudukan yang sama dengan perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Sebagai kreditur konkuren pihak perusahaan ingin didahulukan hak-nya menjadi kreditur preferen maka PT Pelindo ingin membuat perjanjian dengan pihak kurator agar bisa menjamin hak kebendaan dari debitur. PT Pelindo berupaya agar dapat menyelesaikan perihal sewa menyewa dengan mengadakan perjanjian dengan kurator.

Sheisa Najza Azzahra. Mei 2023. **PENYELESAIAN SEWA MENYEWA LAHAN JASA PETI KEMAS SETELAH PENYEWA DINYATAKAN PAILIT (Studi Kasus Sewa Menyewa antara PT Pelindo dan PT Alkan).** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 79 halaman. Pembimbing Utama: Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping : Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui kedudukan kreditur PT Pelindo sebagai tempat penampungan peti kemas. Dan untuk mengetahui upaya PT Pelindo dalam mengadakan perjanjian dengan kurator terkait perusahaan penyedia jasa peti kemas yang pailit jenis penelitian yang digunakan adalah normatif untuk tipe penelitian bersifat kualitatif dan sifat penelitian menggunakan prespektif. Bahan hukum primer dikumpulkan dengan cara melakukan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan, setelah ini diambil peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas, sedangkan bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dikumpulkan melalui studi dokumentasi

Hasil penelitian skripsi ini adalah pertama untuk mendapatkan asset dari para debitur, penentuan tentang proposal perdamaian, keutamaan hutang piutang, dan kedudukan PT Pelindo sebagai kreditur jika dilihat dari Pasal 1139 Pasal (1) tentang biaya perkara sewa menyewa dan Pasal (2) tentang uang sewa tetap. Penyelesaian perjanjian sewa menyewa. Kedua, upaya yang dilakukan akibat suatu perusahaan pailit, upaya membuat perjanjian dengan kurator, perhitungan tarif biaya sewa peti kemas yang ada di pelabuhan dan perjanjian timbal balik menurut Pasal 36 ayat (1) undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang. yang kemudian PT Pelindo termasuk kedalam kreditur preferen. Menurut Pasal 1139 ayat (1) Karena pasal diatas tentang barang bergerak dan menurut Peraturan direksi maka kedudukan PT Pelindo menjadi kreditur preferen yang diutamakan haknya.

UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmannirrahim, dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa pula disampaikan shalawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik tanpa bantuan, dukungan, masukan serta bimbingan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, izinkan penulis untuk meyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini. Penulis tidak mungkin menyebutkan satu persatu pihak, hanya beberapa nama saja yang dapat disebutkan, diantaranya yaitu:

1. Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Bapak **Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan ilmu, bimbingan, saran, dan masukan dalam penulisan skripsi ini baik sejak penyusunan proposal sampai dengan penyelesain penyusunan skripsi ini;
4. Ibu **Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.** selaku pembimbing pendamping yang juga telah memberikan ilmu, bimbingan, saran, dan masukan sampai dengan penyelesain penyusunan skripsi ini;
5. Bapak **Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing, memberikan arahan dan nasihat kepada Penulis selama dibangku perkuliahan

6. Seluruh **Dosen Pengajar** Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Semua **Bapak dan Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah berjasa memberikan pengetahuan, pengajaran dan membuka wawasan mengenai dunia hukum kepada penulis selama masa perkuliahan;
8. Seluruh Staf, Karyawan bagian Akademik, Kemahasiswaan, Umum dan Keuangan serta Staf perpustakaan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah banyak membantu penulis;
9. Kedua orang tua penulis, Papa dan Mama tersayang, Khairudiannur dan Elviana karena sudah merawat penulis, memberi semangat dan dukungan dari penulis lahir sampai diumur penulis yang sekarang dan seterusnya. Semoga apa yang papa dan mama harapkan untuk penulis dapat terwujud dan penulis bisa menjadi pribadi yang baik dan menjadi orang sukses di masa depan;
10. Kepada sahabat penulis yang sangat penulis sayangi Muna Mawaddah, Theresia Dewi Ayu Paramitha, Fyfah Sitompul, Puput, Tasya, Windy, Mutia, Yeni, Astri dan Rayzal atas semua dukungan yang kalian berikan kepada penulis dan memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi;
11. Kepada kanda-kanda, teman serta seluruh anggota Forum Apresiasi Seni FH ULM terima kasih atas segala pembelajaran dan pengalaman yang telah kalian berikan;
12. Serta seluruh pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan dalam kesempatan kali ini, terima kasih untuk semua motivasi, harapan dan doa yang sudah diberikan kepada penulis. Yang juga memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini;

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sebagai sebuah karya ilmiah, oleh karenanya penulis menerima saran dan masukan agar dapat lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini. Akhirnya, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan bermanfaat bagi semua pihak serta memberikan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum.

Penulis berharap penelitian ini dapat membantu pengalaman dan hasil terutama di bidang ilmu hukum. Dan untuk semua kekurangan yang dimiliki penulis, dengan kerendahan hati mohon untuk arahan dan bimbingan agar penelitian ini menjadi lebih baik dan dapat berguna di masa yang akan datang



Banjarmasin, 10 Mei 2023

Penulis,

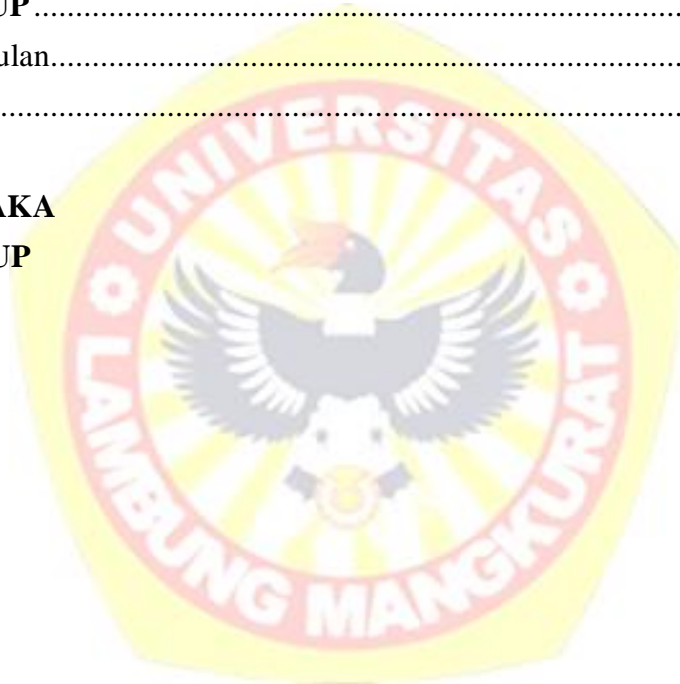
Sheisa Najza Azzahra

NIM. 1910211120023

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN.....	ix
ABSTRAK	x
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Pengertian dan Tujuan Kepailitan	13
1. Dasar Hukum Kepailitan	13
2. Pengertian Kepailitan	17
3. Tujuan Kepailitan.....	19
4. Jenis-Jenis Kreditur dalam Kepailitan	23
B. Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Timbal Balik	28
1. Pengertian Dari Subjek Perjanjian	28
2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	31

3. Subjek Perjanjian Sewa Menyewa.....	34
4. Perjanjian Timbal Balik.....	37
C. Aturan Tentang Sewa Menyewa Lahan di Pelabuhan	38
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Kedudukan kreditur PT Pelindo sebagai tempat penampungan peti kemas	41
B. Upaya PT Pelindo dalam mengadakan perjanjian dengan kurator terkait perusahaan penyedia jasa peti kemas yang pailit	50
BAB IV PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443).

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Kepailitan, serta beberapa peraturan lainnya yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan HAM dan lembaga terkait lainnya.

Peraturan Menteri Perhubungan Indonesia Nomor PM 53 Tahun 2018 Tentang Kelaikan Peti Kemas dan Berat Kotor Peti Kemas Terverifikasi

Peraturan menteri PM 51 Tahun 2015 tentang penyelenggaraan pelabuhan laut.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang mengatur lebih lanjut tentang pelaksanaan proses kepailitan, mulai dari pengajuan pailit hingga penyelesaian utang dan pengelolaan aset debitur yang pailit.

PT (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA III Nomor KEP.15/PJ.5.O3/P/III-2000 tentang Tarif Pelayanan Jasa Peti Kemas pada Terminal Peti kemas Dilingkungan PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia III.