

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM
MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN
SEWA (*DE KOOP BREEKT GEEN HUUR*)**



Diajukan oleh:

**SHESHINE ALEXA GLORIA
NIM. 2210211320090**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, April 2026**

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM
MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN
SEWA (*DE KOOP BREEKT GEEN HUUR*)**



Diajukan oleh:

**SHESHINE ALEXA GLORIA
NIM. 2210211320090**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, April 2026**

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM
MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN
SEWA (*DE KOOP BREEKT GEEN HUUR*)**

SKRIPSI

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

Diajukan oleh:

SHESHINE ALEXA GLORIA

NIM. 2210211320090

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, April 2026**

LEMBAR PERSETUJUAN

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM
MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN
SEWA (DE KOOP BREEKT GEEN HUUR)**

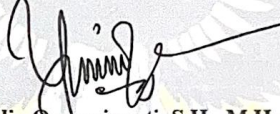
Diajukan Oleh:

SHESHINE ALEXA GLORIA

NIM. 2210211320090

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Kamis tanggal 16 April 2026 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Dosen Pembimbing,



Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

NIP. 196907161994032002

Diketahui

Banjarmasin, 22 April 2026

Ketua Program Studi,



Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM
MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN
SEWA (DE KOOP BREEKT GEEN HUUR)**

Diajukan Oleh:

SHESHINE ALEXA GLORIA

NIM. 2210211320090

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 247/UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : 30 APR 2026

Disahkan

Dekan,



Dr. Achmad Fashal, S.H., M.H.

NIP. 197506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji
pada hari Kamis tanggal 16 April 2026
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. Hj. Syahrida, S.H., M.H.
Sekretaris : Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.
Anggota/Pembimbing : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 475/UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : 16 April 2026

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sheshine Alexa Gloria
Nomor Induk Mahasiswa : 2210211320090
Tempat/Tanggal Lahir : Karang Liwar, 14 Februari 2004
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya berjudul:

KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN SEWA (DE KOOP BREEKT GEEN HUUR)

Merupakan hasil karya saya 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 kesarjanaannya saya cabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

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

Banjarmasin, 12 April 2026
Yang membuat pernyataan



Sheshine Alexa Gloria
NIM. 2210211320090

MOTO

*Trusting His heart while I work with my hands;
He directs the path I choose to walk, for my steps are ordered by the Lord,
and His grace is the fuel for my hustle.*

PERSEMBAHAN

Segala kemuliaan dan syukur bagi Tuhan Sang Pemilik Hidup, yang atas kasih karunia dan penyertaan-Nya yang tak terbatas, penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Skripsi ini dipersembahkan dengan penuh cinta untuk:

Keluarga Terkasih,

Dengan segala hormat, dan kasih yang mendalam, kepada Papah dan Mamah. Terima kasih telah menjadi perpanjangan tangan Tuhan dalam melahirkan, merawat, membesarkan, serta mendidik penulis dengan nilai-nilai iman. Setiap tetes keringat, doa yang dinaikkan di setiap waktu, dan dukungan yang tiada henti adalah fondasi bagi keberhasilan penulis hari ini. Rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya juga penulis sampaikan kepada **Keluarga Besar Surianto**. Secara khusus kepada Kakek dan Nenek, terima kasih atas kasih sayang dan doa-doa yang tidak pernah putus dipanjatkan untuk cucu tercinta hingga penulis dapat menyelesaikan studi ini. Semoga karya ini menjadi wujud kebanggaan dan sukacita bagi Papah, Mamah, Kakek, Nenek, dan Keluarga Besar Surianto. Doa penulis, kiranya Tuhan Yesus selalu memberkati, menjaga kalian dengan segala cinta kasih, serta kesehatan, dan kebahagiaan melimpah, yang dari pada-Nya.

RINGKASAN

Sheshine Alexa Gloria. April, 2026. **KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN SEWA (*DE KOOP BREEKT GEEN HUUR*)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 83 halaman. Dosen Pembimbing: Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

Indonesia sebagai negara hukum menempatkan kepastian hukum dan perlindungan hak keperdataan sebagai prinsip fundamental dalam penyelenggaraan sistem hukumnya. Dalam konteks hukum perdata, hubungan sewa-menyewa tanah merupakan hubungan hukum yang sah dan dilindungi oleh undang-undang, khususnya melalui ketentuan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikenal dengan asas *de koop breekt geen huur*, yaitu asas yang menegaskan bahwa jual beli tidak memutuskan perjanjian sewa yang telah ada sebelumnya. Namun, dalam praktik peradilan, penerapan asas tersebut tidak selalu memberikan perlindungan yang efektif bagi penyewa, terutama ketika terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Permasalahan utama yang muncul bukan terletak pada keberadaan norma hukum, melainkan pada kekuatan pembuktian hubungan sewa dalam menghadapi pihak ketiga. Perjanjian sewa tanah yang dibuat di bawah tangan, meskipun sah secara hukum, pada umumnya hanya memiliki daya ikat *inter partes* dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai untuk mengikat pihak ketiga dalam rezim hukum pembuktian perdata. Kondisi ini menyebabkan penyewa berada dalam posisi hukum yang rentan ketika berhadapan dengan pemilik baru yang memperoleh hak milik melalui akta otentik dan pendaftaran tanah, sehingga perlindungan normatif yang diidealkan oleh asas *de koop breekt geen huur* menjadi tidak efektif dalam praktik.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lemahnya kekuatan pembuktian perjanjian sewa tanah yang dibuat di bawah tangan terhadap penerapan asas *de koop breekt geen huur*. Serta menganalisis perjanjian sewa tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris/PPAT mampu atau tidaknya menjamin secara yuridis penerapan asas *de koop breekt geen huur* terhadap pihak ketiga.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis asas *de koop breekt geen huur*, prinsip itikad baik, serta konsep kekuatan pembuktian dalam hukum perdata. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan Mahkamah Agung yang relevan guna melihat penerapan norma hukum dalam praktik peradilan. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang dianalisis secara kualitatif dengan menekankan pada

interpretasi sistematis terhadap norma hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lemahnya penerapan asas *de koop breekt geen huur* dalam praktik peradilan bukan disebabkan oleh kelemahan norma Pasal 1576 KUHPerdara, melainkan oleh keterbatasan kekuatan pembuktian perjanjian sewa tanah yang dibuat di bawah tangan dalam menghadapi rezim pembuktian formal dan sistem pendaftaran tanah. Dalam praktik, perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik yang didasarkan pada kepastian hukum dan asas publisitas cenderung lebih diutamakan, sehingga hubungan sewa yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai tidak dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga. Dalam konteks ini, akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau PPAT memiliki peran strategis sebagai instrumen pembuktian yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna, memperluas daya ikat terhadap pihak ketiga, serta memperketat standar pembuktian itikad baik secara objektif. Dengan demikian, penggunaan akta otentik dalam perjanjian sewa tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen hukum preventif yang mampu menjembatani kesenjangan antara perlindungan normatif dan realitas praktik peradilan, sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih efektif serta berkeadilan bagi penyewa.



Sheshine Alexa Gloria. April, 2026. **KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH DALAM MENJAMIN ASAS JUAL BELI TIDAK MEMUTUSKAN SEWA (*DE KOOP BREEKT GEEN HUUR*)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 83 halaman. Dosen Pembimbing: Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lemahnya kekuatan pembuktian perjanjian sewa tanah yang dibuat di bawah tangan terhadap penerapan asas *de koop breekt geen huur*. Serta menganalisis perjanjian sewa tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris/PPAT mampu atau tidaknya menjamin secara yuridis penerapan asas *de koop breekt geen huur* terhadap pihak ketiga.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang dianalisis secara kualitatif melalui penelaahan norma hukum, asas hukum, dan praktik peradilan terkait pembuktian perjanjian sewa tanah, asas *de koop breekt geen huur*, serta prinsip itikad baik pihak ketiga.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lemahnya penerapan asas *de koop breekt geen huur* bukan disebabkan oleh kelemahan norma Pasal 1576 KUHPerdata, melainkan oleh keterbatasan kekuatan pembuktian perjanjian sewa tanah di bawah tangan dalam rezim pembuktian perdata dan sistem pendaftaran tanah. Perjanjian sewa yang dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris atau PPAT terbukti mampu memberikan kekuatan pembuktian sempurna, sehingga memperkuat posisi hukum penyewa dan membatasi klaim itikad baik pihak ketiga secara objektif. Oleh karena itu, akta otentik berfungsi sebagai instrumen hukum preventif dalam menjamin efektivitas penerapan Pasal 1576 KUHPerdata.

Kata kunci: perjanjian sewa tanah, akta otentik, *de koop breekt geen huur*, pembuktian, itikad baik.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur bagi Tuhan Yesus Kristus, Allah Sang Pemberi Kehidupan dan Sumber Segala Pengetahuan.

Salam Sejahtera bagi Kita Semua,

Segala kemuliaan dan hormat penulis persembahkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas kasih karunia, kesehatan, kekuatan, serta penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Kepastian Hukum Perjanjian Sewa Tanah Dalam Menjamin Asas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa (*De Koop Breekt Geen Huur*)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik tanpa bantuan, dukungan, masukan, dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara personal maupun kelembagaan. Dalam kesempatan yang penuh sukacita ini, izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu. Atas budi baik yang telah diberikan, penulis memanjatkan doa kiranya Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberkati dan membalas setiap kebaikan bapak, ibu, serta rekan-rekan sekalian dengan berkat yang melimpah.

Meskipun penulis tidak dapat menyebutkan satu persatu seluruh pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, hingga menyelesaikan penulisan skripsi ini, izinkan penulis menyebutkan beberapa nama di antaranya, yaitu:

1. **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima penulis sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum;
2. **Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada penulis sejak awal studi sampai saat ini;
3. **Dr. Dadang Abdullah, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sejak semester awal hingga akhir masa studi;
4. **Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pengajar sekaligus Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, arahan dengan amat tulus dan sabar, serta ilmu yang sangat berharga dalam proses penyelesaian skripsi ini;
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan dan bantuan administratif selama masa perkuliahan;
6. Sahabat sekaligus teman seperjuangan yang penulis sapa dengan sebutan **Cah Ayu: Nur Kemala Hayati, Dinda Nur Humaira, Try Restu Wahyuasih, Kasih Maya Conchita, Jeane Elfrida Astrid, Gabriella Christina Tambayong, dan Sayyidah Afifah.** Terima kasih telah menjadi

saudari yang luar biasa, yang telah menemani dan kebersamai penulis sejak awal perkuliahan, serta memberikan dukungan, keceriaan, dan kebersamaan yang tak ternilai hingga skripsi ini dapat terselesaikan;

7. Seluruh rekan-rekan hebat dalam Keluarga Besar **BEM FH ULM Kabinet GARDA CAKRAWALA**, terima kasih atas pengalaman organisasi, pelajaran kepemimpinan, dan kebersamaan yang terjalin;
8. Kepada teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum ULM angkatan 2022, khususnya di Konsentrasi Hukum Perdata, terutama kepada **Astin, Charren, Maulida, dan Claudia**, yang telah membantu dalam masa studi, penulis sangat menghargai setiap ruang diskusi, serta tiap dukungan moral yang kalian berikan;
9. Terima kasih yang sebesar-besarnya juga kepada **Universitas Pasundan**, dan **Keluarga Besar PMM 4**, yang telah mengizinkan penulis untuk mengenyam pendidikan selama satu semester di Universitas Pasundan, pengalaman dan ilmu yang telah penulis dapatkan adalah harta yang tak ternilai harganya.
10. Kepada sahabat baik penulis: **Rama, Nando, Fadil, Zivana, Diah, dan Bella**. Yang telah memberikan warna dalam kehidupan penulis selama di Bandung. Suka, duka, dan setiap bantuan yang kalian berikan selama satu semester adalah harta yang tak ternilai, yang biarlah terkenang selamanya sebagai proses belajar yang membentuk diri penulis hingga hari ini;
11. Terakhir, Terima kasih untuk diriku sendiri, yang telah mampu berdiri tegak dan berjuang dengan gigih melewati setiap dinamika perkuliahan. Terima

kasih karena tidak menyerah pada rasa lelah, tetap melangkah di tengah keraguan, dan berani menjaga komitmen untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. *This degree is a love letter to my hard work and resilience; you've done an incredible job, and I am so proud of the woman you are becoming.*

Penulis menyadari bahwa terdapat begitu banyak pihak yang telah memberikan kontribusi dan dukungan, baik selama masa studi maupun dalam proses penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bentuk dukungan, doa, serta bantuan, baik secara moril maupun materil, yang telah diberikan.

Tiada kata yang mampu sepenuhnya menggambarkan rasa syukur dan penghargaan penulis, selain doa agar Tuhan Yang Maha Kuasa senantiasa melimpahkan berkat, kesehatan, dan kebaikan yang berlimpah kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis. Tuhan memberkati.

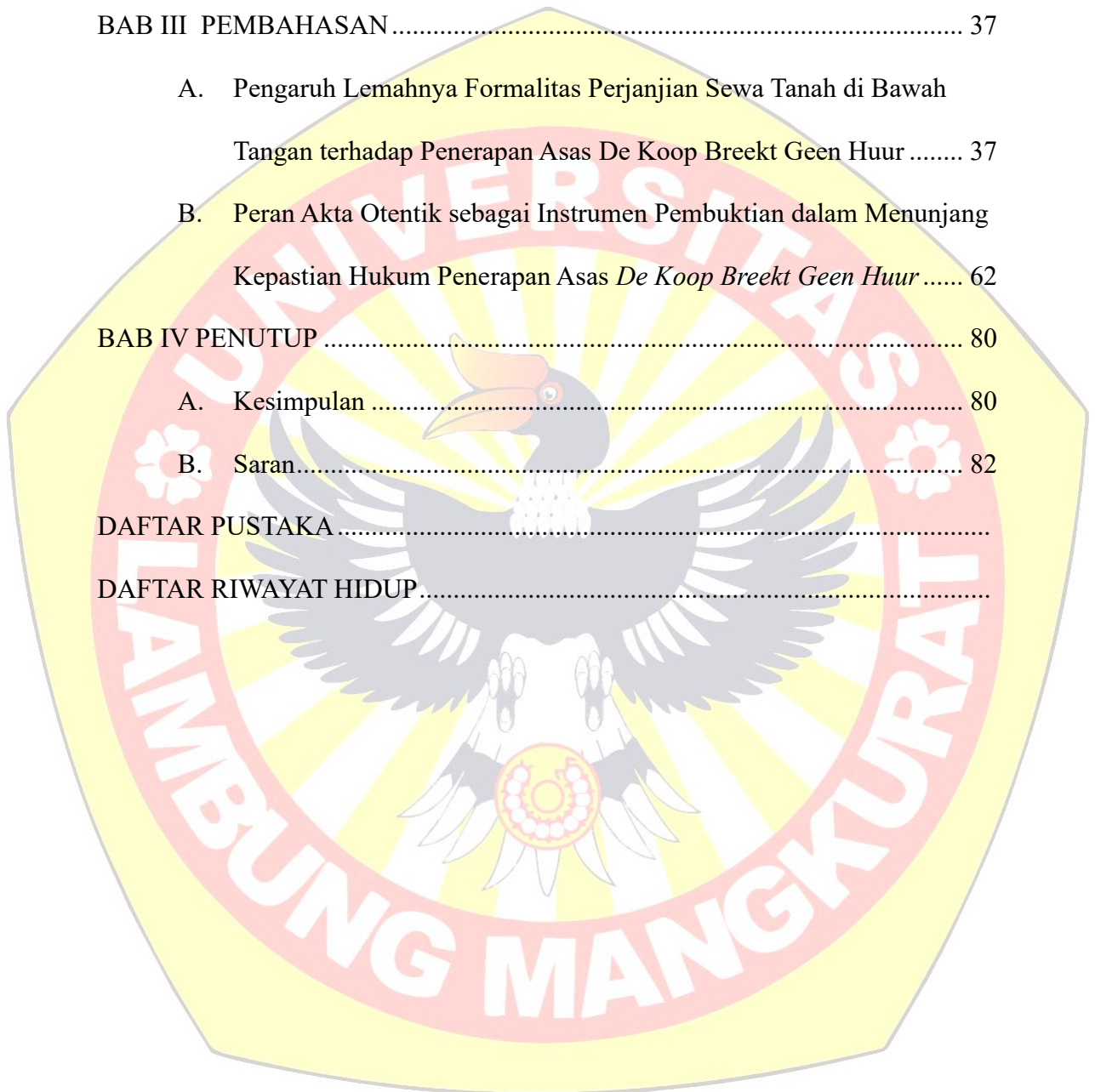
Banjarmasin, 12 April 2026
Penulis

Sheshine Alexa Gloria
NIM. 2210211320090

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI.....	Error! Bookmark not defined.
MOTO	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	xi
UCAPAN TERIMA KASIH	xii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Keaslian Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Pendaftaran Tanah	13

B. Perjanjian Sewa-Menyewa.....	18
C. Akta dan Kekuatan Pembuktian.....	23
D. Teori dan Asas-Asas Hukum.....	29
BAB III PEMBAHASAN	37
A. Pengaruh Lemahnya Formalitas Perjanjian Sewa Tanah di Bawah Tangan terhadap Penerapan Asas <i>De Koop Breekt Geen Huur</i>	37
B. Peran Akta Otentik sebagai Instrumen Pembuktian dalam Menunjang Kepastian Hukum Penerapan Asas <i>De Koop Breekt Geen Huur</i>	62
BAB IV PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	



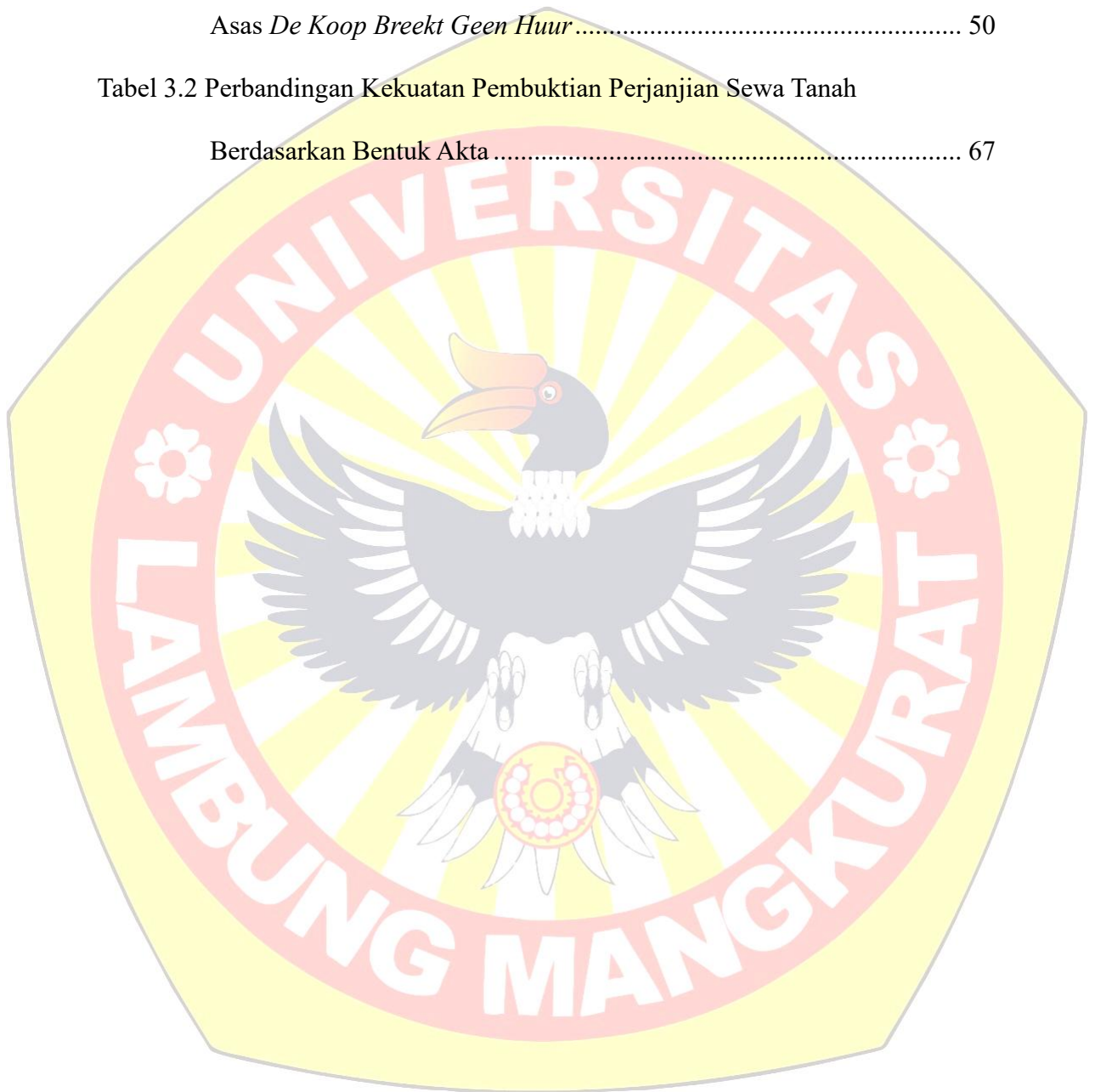
DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Matriks Analisis Instrumen Hukum dan Putusan terhadap Keberlakuan

Asas De Koop Breekt Geen Huur 50

Tabel 3.2 Perbandingan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Tanah

Berdasarkan Bentuk Akta 67



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Diagram Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Tanah
dan Peralihan Hak 43

