

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK
ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI**

**(STUDI KASUS PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR:
3826/K/Pdt/2024)**

ANNISA RIZKI HERNIATI

NPM 2 2 3 3 0 0 5 1 6 0 3 1

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NASIONAL

JAKARTA

2026

THESIS

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE VALIDITY OF A LAND SALE AND
PURCHASE AGREEMENT IN COASTAL BOUNDARY AREAS**

**(CASE STUDY OF THE SUPREME COURT CASSATION DECISION
NUMBER: 3826/K/Pdt/2024)**

ANNISA RIZKI HERNIATI

NPM 2 2 3 3 0 0 5 1 6 0 3 1

**The thesis is submitted as one of requirements to obtain a Bachelor of Laws
Degree**



LEGAL SCIENCE STUDY PROGRAM

FAKULTY OF LAW

NATIONAL UNIVERSITY

JAKARTA

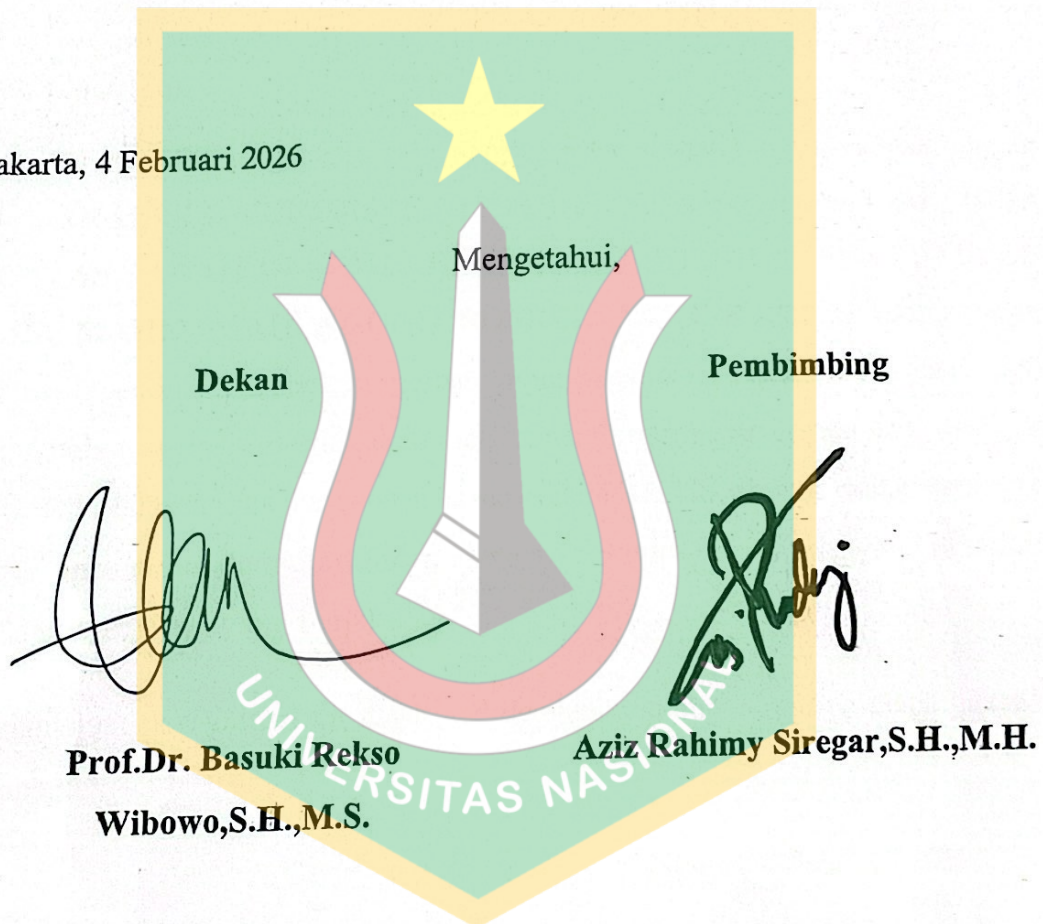
2026

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI (STUDI KASUS PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 3826/K/Pdt/2024)**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan tim penguji Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional

Jakarta, 4 Februari 2026



LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Annisa Rizki Herniati
Tempat, Tanggal Lahir : Rembang, 14 Februari 2004
Nomor Pokok Mahasiswa : 223300516031
Program Studi : Hukum
Alamat :
Nomor Handphone :

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI (STUDI KASUS PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 3826/K/Pdt/2024)** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah plagiat maka saya akan bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 4 Februari 2026


Annisa Rizki Herniati

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI (STUDI KASUS PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 3826/K/Pdt/2024)**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 23 Februari 2026 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** dan predikat **cumlaude**.

Jakarta, 25 Februari 2026

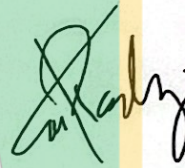
Dekan,



Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

Mengetahui,

Pembimbing,



Aziz Rahimy, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua



Dr. Afnaini,
S.H., M.Si.

Anggota



Dr. Nanda Dwi
Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., MA.

Anggota



Aziz
Rahimy, S.H., M.H.

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, 2026

- A. Nama Penulis : Annisa Rizki Herniati
B. Nomor Pokok Mahasiswa : 223300516031
C. Judul Skripsi : Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Di Sempadan Pantai (Studi Kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 3826/K/Pdt/2024)
D. Jumlah Halaman : 157 (halaman pengantar 15, halaman isi 142)
E. Isi Abstrak :

Masyarakat Indonesia sebagai negara kepulauan memiliki wilayah pesisir yang secara hukum dilindungi dan diatur pemanfaatannya oleh negara. Salah satu wilayah yang memiliki pengaturan khusus adalah sempadan pantai yang pada prinsipnya merupakan kawasan lindung dan berada di bawah penguasaan negara. Namun, dalam praktiknya masih sering ditemukan perbuatan hukum berwujud perjanjian jual beli hak atas tanah yang objeknya terletak di wilayah sempadan pantai yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum terkait keabsahan perjanjian tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis yuridis mengenai keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah di sempadan pantai dengan mengacu pada studi kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 3826/K/Pdt/2024. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis normatif dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan terkait serta putusan-putusan pengadilan yang relevan. Hasil analisis menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3826/K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah dikawasan sempadan pantai tidak sah karena tidak memenuhi prasyarat legal perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata serta tidak terpenuhinya aspek administrasi yang mendukung sehingga tidak memberikan kepastian hukum. Putusan ini memberikan pemahaman mengenai implikasi hukum dari perjanjian jual beli tanah yang tidak didukung oleh bukti hak yang sah, khususnya apabila objek perjanjian berada dikawasan yang secara hukum dibatasi penguasaan dan pemanfaatannya.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Hak Atas Tanah, Sempadan Pantai, Kepastian Hukum.

- F. Daftar Pustaka : 27 Buku, 21 Jurnal, 11 Peraturan Perundang-Undangan, 3 Putusan Pengadilan, 1 Website
G. Dosen Pembimbing : Aziz Rahimy, S.H., M.H.

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Law Study Program

Thesis, 2026

A. *Author Name* : *Annisa Rizki Herniati*
B. *Student ID* : *223300516031*
C. *Thesis Title* : *Juridical Analysis Of The Validity Of a Sale and Purchase Agreement Of Land Rights In Coastal Border Areas (Case Study of Supreme Court Decision Number: 3826/K/Pdt/2024)*

D. *Number of Pages* : *157 (introductory page 15, contents page 142)*

E. *Fill in the abstract* :

Indonesia, as an archipelagic state, possesses extensive coastal areas whose protection and utilization are regulated by law. One area subject to specific regulation is the coastal setback zone, which in principle constitutes a protected area under state control. Nevertheless, in practice, legal acts in the form of land sale and purchase agreements are still frequently found where the object of the agreement is located within the coastal setback zone, potentially giving rise to legal disputes concerning the validity of such agreements. This research aims to conduct a juridical analysis of the validity of land sale and purchase agreements within coastal setback areas, with reference to the Supreme Court Cassation Decision Number 3826/K/Pdt/2024. The research employs a normative legal research method by examining relevant statutory regulations as well as court decisions related to the issue under study. The results of the analysis indicate that Supreme Court Decision Number 3826/K/Pdt/2024 affirms that a land sale and purchase agreement involving land located in a coastal setback zone is legally invalid, as it fails to fulfill the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code and lacks the necessary administrative legality. Consequently, such an agreement does not provide legal certainty for the parties involved. This decision provides important insight into the legal implications of land sale and purchase agreements that are not supported by valid ownership evidence, particularly when the object of the agreement is located in an area where land control and utilization are legally restricted.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Land Rights, Coastal Setback Zone, Legal Certainty.

F. *Bibliography* : *27 Books, 21 Journals, 11 Laws and Regulations, 3 Court Decisions, 1 Website.*

G. *Advisor* : *Aziz Rahimi, S.H., M.H.*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang dengan rahmat dan karunia-Nya telah menuntun penulis melalui setiap jalan berliku dalam proses penelitian ini. Tanpa izin, pertolongan dan ridha-Nya, tak mungkin penulis menapaki langkah demi langkah hingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya yang menjadi cahaya petunjuk di tengah gelapnya dunia. Skripsi ini berjudul ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI (STUDI KASUS PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 3826/K/Pdt/2024) adalah karya yang disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang studi Sarjana (S1) Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Dalam Perjalanan ini, penulis merasakan betapa berharganya bimbingan, doa, dan dukungan dari berbagai pihak. Dengan rendah hati, penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tulus kepada:

1. Kepada yang amat terpelajar Dr. Drs. El Army Bermawi Putera, MA, selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Kepada yang amat terpelajar Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
3. Kepada yang amat terpelajar Dr. Mustakim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;

4. Kepada yang amat terpelajar Ibu Dr. Erma Defiana Putriyanti,S.H.,M.H. selaku Ka Prodi Fakultas Hukum Universitas Nasional;
5. Kepada yang amat terpelajar Bapak Aziz Rahimy Siregar,S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing dengan kesabaran dan kebijaksanaannya telah memberikan kata, saran dan masukan kepada penulis untuk memahami dan menyelesaikan proses penelitian ini dengan baik;
6. Kepada yang amat terpelajar Para dosen penguji yang telah meluangkan waktu untuk menilai, mengoreksi serta memberikan masukan konstruktif terhadap skripsi ini;
7. Kepada yang amat terpelajar segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis bukan hanya memperbaiki isi akademik skripsi tetapi juga mengajarkan penulis tentang disiplin, kesabaran dan ketelitian dalam meneliti;
8. Kepada yang amat terpelajar seluruh Staff Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional yang dengan sabar, ramah dan profesional telah membantu kelancaran administrasi selama proses penulisan skripsi ini;
9. Teruntuk Ibu Nina Wiji Astuti dan Ayah Hermanto, penulis ingin menyampaikan terimakasih dengan tulus dan penuh cinta, orang tua yang selalu menjadi tempat berpulang dan sumber kekuatan dalam setiap langkah hidup penulis, kata semangat, nasihat bijak dan doanya telah menjadi kekuatan yang membuat penulis percaya bahwa segala keberhasilan yang penulis capai adalah buah cinta dan pengorbanan dari Ibu dan Ayah. Penulis ingin

mengatakan bahwa penulis bangga menjadi Anak perempuan Ibu dan Ayah dan akan selalu memilih untuk menjadi anak kalian;

10. Teruntuk Ayah Sulaiman dan Ibu Ria yang merupakan Ayah dan Ibu sambung penulis, terimakasih atas segala doa dan dukungan yang menjadi sumber motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
11. Teruntuk Erwin Robert de Lange manusia spesial yang berasal dari Belanda, terimakasih telah menjadi pasangan yang selalu mendukung setiap langkah penulis, memberi semangat saat lelah dan mendengarkan keluh kesah serta selalu ada di setiap momen penting. Kehadirannya membuat setiap perjuangan terasa lebih berarti, setiap hari lebih hangat dan penuh rasa syukur karena perhatian, cinta dan dukungan;
12. Teruntuk adik-adik perempuan tersayang, Asyifa A'Alina Hermanto dan Azahra Nahifa Hermanto yang selalu menghadirkan tawa, keceriaan dan semangat dalam hidup penulis, terimakasih telah menjadi adik yang manis dan perhatian, penulis bahagia memilik adik-adik seperti kalian;
13. Teruntuk mbah uti Endang Larasati, yang merupakan nenek penulis, terimakasih atas inspirasi, nasihat dan doa yang selalu menuntun langkah penulis dan memberikan semangat disetiap perjuangan;
14. Teruntuk keluarga besar, kerabat dari Ayah maupun Ibu terimakasih atas cinta, doa dan dukungan yang selalu diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini;
15. Teruntuk Wenny Aulia, sahabat terindah dalam perjalanan panjang ini. Terimakasih karena telah menjadi satu-satunya tempat jatuh tanpa

menghakimi, tempat bercerita, tempat berbagi tanpa merasa takut sendirian, menjadi sosok yang selalu mendukung penulis dalam segala hal, dalam keputusan, setiap langkah dan setiap keraguan. Terimakasih sudah berjalan sejauh ini bersama, semoga apapun yang terjadi nanti persahabatan ini akan tetap sama;

16. Teruntuk sahabat penulis, Dinni Wanda, Zefanya Prisca Aurelia dan Dhita Chelsea Afrisianty yang selalu ada dalam suka dan duka, terimakasih sudah selalu ada dari awal sampai titik ini, melewati semua proses panjang dengan kesederhanaan dan dukungan.
17. Teruntuk sahabat penulis, Ade Lia Ariska dan Alia Nursa Bani serta yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu disini, terimakasih telah menjadi tempat berkeluh kesah dan menjadi penyemangat saat lelah datang serta menjadi pengingat bahwa proses ini layak di perjuangkan;
18. Teruntuk sahabat kecil penulis hingga sekarang, Erli Khaizatun Asna, Merlinda Kartika Puspita Ningrum, Laylita Gading Cahyani yang selalu ada dalam suka maupun duka, terimakasih telah menjadi teman setia, tempat berbagi cerita dan sumber semangat yang tidak pernah pudar;
19. Terakhir, teruntuk diriku sendiri Annisa Rizki Herniati yang hebat, terimakasih karena telah bertahan meskipun lelah, disaat ragu datang tanpa permisi dan disaat air mata jatuh dalam diam tanpa tahu harus mengadu ke siapa, terimakasih telah melalui hari-hari panjang dengan kepala penuh tuntutan namun tetap memilih untuk melanjutkan satu langkah kecil setiap harinya.

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Cover.....	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konseptual.....	20
E. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Pendekatan Masalah.....	24
3. Sumber Bahan Hukum.....	26
4. Analisis dan Pengolahan Bahan Hukum.....	29

F. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI.....	32
A. Ketentuan Umum tentang Perjanjian Jual Beli.....	32
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	32
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian Jual Beli.....	35
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli.....	39
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	42
5. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli.....	45
B. Ketentuan Umum tentang Hak Atas Tanah.....	50
C. Hak Atas Tanah di Sempadan Pantai.....	59
BAB III FAKTA YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI DALAM PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG NO: 3826/K/Pdt/2024.....	67
A. Pokok Perkara.....	67
B. Petitum Penggugat.....	73
C. Pertimbangan Hukum.....	77
BAB IV. ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI SEMPADAN PANTAI DAN PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO: 3826/K/Pdt/2024).....	96
A. Analisis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Sempadan Pantai.....	96
1. Kedudukan Hukum Tanah di Sempadan Pantai dalam Sistem Hukum Nasional.....	99

2. Keabsahan Objek Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Sempadan Pantai.....	110
3. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Sempadan Pantai yang Tidak Sah.....	113
B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan PN Labuha No. 19/Pdt.G/2023/PN Lbh, Putusan PT Maluku Utara No. 56/Pdt/2023/PT.TTE, Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3826/K/Pdt/2024.....	118
C. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Yang Membeli Tanah di Kawasan Sempadan Pantai.....	133
BAB V PENUTUP.....	140
A. Kesimpulan.....	140
B. Saran.....	141
DAFTAR PUSTAKA.....	143



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional Nomor : 158/DK-FH/X/2025 Tentang Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi;
- Lampiran 2 : Berita Acara Sidang Seminar Proposal Skripsi;
- Lampiran 3 : Catatan Perbaikan Seminar Proposal Skripsi;
- Lampiran 4 : Hasil Turnitin;
- Lampiran 5 : Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi;
- Lampiran 6 : Catatan Perbaikan Ujian Sidang Komprehensif/Sidang Program Sarjana;
- Lampiran 7 : Tanda Persetujuan Perbaikan Skripsi;
- Lampiran 8 : Putusan Pengadilan Negeri Labuha Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Lbh, Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor 56/Pdt/2023/PT.TTE, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3826 K/Pdt/2024.



