



**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS
TANAH YANG BERSTATUS KEPEMILIKAN ASET
BEKAS MILIK ASING/TIONGHOA (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR 806 PK/Pdt/2017)**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

SHERLY SULISTIORINI

221003741020671

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2025



**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS
TANAH YANG BERSTATUS KEPEMILIKAN ASET
BEKAS MILIK ASING/TIONGHOA (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR 806 PK/Pdt/2017)**

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti W.
S.H., M.Hum
NIDN 0613086203

Peneliti,

Sherly Sulistiorini, S.H
NPM 221003741020671

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H

NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2025



**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS
TANAH YANG BERSTATUS KEPEMILIKAN ASET
BEKAS MILIK ASING/TIONGHOA**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 26 Februari
2025 dan disahkan pada tanggal 9 Mei 2025**

Penguji I

Dr. Rr. Widvarini Indriasti W, S.H., M.Hum
NIDN 0613086203

Penguji II

Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H
NIDN 0509116701

Penguji III

Dr. Suroto, S.H., M.Hum
NIDK 8975101024

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



Prof. Dr. Senyowati, S.H., M.H
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sherly Sulistiorini

Npm : 221003741020671

Program studi : Magister Kenotariatan

Universitas : Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya ilmiah yang saya ajukan berjudul " AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG BERSTATUS KEPEMILIKAN ASET BEKAS MILIK ASING/TIONGHOA “ adalah karya asli yang saya buat tanpa adanya bantuan pihak lain, kecuali yang disebutkan dalam daftar pustaka.
2. Karya ilmiah ini tidak mengandung unsur plagiarisme yang merugikan pihak lain, dan seluruh sumber yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini telah dicantumkan dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya bertanggung jawab penuh atas kebenaran dan keaslian karya ilmiah ini, serta siap menerima sanksi akademik jika terbukti melanggar aturan tentang plagiarisme.
4. Karya ilmiah ini belum pernah dipublikasikan sebelumnya dan tidak sedang diajukan untuk diterbitkan pada jurnal atau konferensi lain.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang 1 Oktober 2024

Penulis.

Sherly Sulistiorini



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yesus Kristus segala berkat, kasih dan pertolongan-Nya yang menyertai penulis selama penelitian yang penulis lakukan dari awal hingga akhir dalam penyusunan tesis ini sebagai salah satu persyaratan mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Dalam proses penyusunan dan penelitian tesis ini tentunya ada hambatan dan kesulitan yang penulis alami, dengan penyertaan dan pertolongan Tuhan dan berbagai pihak, hambatan dan kesulitan dapat diatasi. Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Drs. Suparno, M.Si. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Dr. Rr. Widyorini Indriasti W, S.H., M.Hum selaku pembimbing tesis yang telah memberikan berbagai masukan baik kritik, saran serta membimbing penulis selama penyusunan tesis ini.
4. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang dan sebagai penguji tesis yang senantiasa memberikan berbagai saran dan bimbingan yang sangat berarti selama penyusunan tesis ini.
5. Scarlett Hillary Christofan selaku anak penulis yang tercinta, penyemangat dan segalanya bagi penulis.

6. Hafid Christofan, S.H., M.Kn suami penulis yang selalu memberikan dukungan dalam segala hal, selalu memberikan semangat, serta mendoakan penulis.
7. Evi Iswahyuni selaku ibu penulis yang senantiasa mendoakan kesuksesan dan keberhasilan penulis.
8. Alm. Setiawan selaku ayah penulis yang semasa hidupnya selalu memberikan cinta kasih dan segala hal baik bagi penulis.
9. Alm. Tjondro Santoso, S.H., CN dan Alm. A.R. Erlies, S.H., CN selaku mertua penulis yang semasa hidupnya selalu memberikan pesan baik dan bantuan kepada penulis.
10. Anggota Grup Aliansi Ibu Bahagia yang selalu menyemangati dan mendoakan penulis.
11. Seluruh dosen dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Pada penulisan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh sebab itu segala masukan berupa saran dan kritik dapat menjadikan tesis ini lebih baik serta semakin bermanfaat bagi penulis dan pembaca dikemudian hari.

Semarang, 1 Oktober 2024

Penulis



Sherly Sulistiorini, S.H

ABSTRAK

Pada tahun 1967, aset Perkumpulan THHK dan Hok Siang Kong diambil alih negara sebagai Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa dan menjadi Barang Milik Daerah. Aset yang disengketakan diberikan kepada Tergugat I-VI berdasarkan SK Penguasa Dwikora Daerah Jatim No. KEP 06/2/1967 tanggal 11 Februari 1967, dan diserahkan oleh Kementerian Keuangan kepada Pemkot Mojokerto pada 25 Januari 2011. Tahun 1990, aset tersebut diperjualbelikan dengan status tanah HGB No. 96 dan Hak Pakai, meskipun masa berlakunya telah habis sejak September 1980. Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Mojokerto pada 2013 hingga Peninjauan Kembali pada 2017. Rumusan masalah yang diangkat meliputi: 1). Bagaimana Status aset yang berupa tanah atas kepemilikan aset bekas asing/tionghoa yang termasuk dalam organisasi Eksklusif Rasial; 2). Bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap kasus jual beli atas tanah yang berstatus kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa; 3). Apa akibat hukum dari kasus jual beli atas tanah yang berstatus kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normative, penelitian mempergunakan data sekunder dalam bentuk bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian ini: 1) status aset berupa tanah bekas milik asing/Tionghoa yang termasuk dalam organisasi eksklusif rasial telah ditetapkan sebagai tanah negara dan diserahkan kepada Pemerintah Kota Mojokerto, sebagaimana ditegaskan dalam Keputusan Menteri Keuangan tahun 2011; 2) Mahkamah Agung dalam peninjauan kembali tidak menemukan kekeliruan yang nyata dalam putusan kasasi. Oleh karena itu, pertimbangan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dianggap tidak beralasan. Hak atas tanah objek sengketa telah berakhir sejak 23 September 1980. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan setelah tanggal tersebut dianggap cacat hukum karena pihak penjual tidak memiliki hak untuk mengalihkan tanah tersebut. 3) Akibat hukum terhadap Status Jual Beli Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa Mahkamah Agung berpendapat bahwa tanah sengketa telah ditetapkan sebagai barang milik Negara berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan dan SK Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah Jawa Timur sebagai Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa, sehingga hak atas tanah tidak dapat dialihkan melalui jual beli.

Kata kunci: Perjanjian jual beli, Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa, Agraria

ABSTRACT

In 1967, the assets of the THHK Association and Hok Siang Kong were taken over by the state as Former Foreign/Chinese-Owned Assets and became Regional Property. The disputed assets were granted to Defendants I-VI based on the Decree of the Dwikora Authority of East Java No. KEP 06/2/1967, dated February 11, 1967, and were handed over by the Ministry of Finance to the Mojokerto City Government on January 25, 2011. The Plaintiff filed a lawsuit at the Mojokerto District Court in 2013, which continued until the Judicial Review in 2017. The research problem formulation includes: 1) What is the status of land ownership of Former Foreign/Chinese-Owned Assets that belonged to an Exclusive Racial Organization; 2) What are the legal considerations of the judge regarding the sale and purchase of land with the status of Former Foreign/Chinese-Owned Assets; 3) What are the legal consequences of the sale and purchase of land with the status of Former Foreign/Chinese-Owned Assets. This research uses a normative juridical approach, utilizing secondary data in the form of primary and secondary legal materials. The research findings conclude: 1) The status of land as Former Foreign/Chinese-Owned Assets belonging to an exclusive racial organization has been designated as state land and handed over to the Mojokerto City Government, as affirmed in the 2011 Minister of Finance Decree. 2) The Supreme Court, in the judicial review, found no apparent error in the cassation decision. Therefore, the arguments presented by the Petitioner for the Judicial Review were deemed unfounded. 3) The legal consequences of the sale and purchase of Former Foreign/Chinese-Owned Assets affirm that the disputed land has been designated as state property based on the Minister of Finance Decree and the Decree of the Dwikora Authority of East Java as Former Foreign/Chinese-Owned Assets, thereby rendering the land rights non-transferable through sale and purchase.

Keywords: sale and purchase agreement, Ownership Status for Former Foreign/Chinese-Owned Assets, Agrarian.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 8 |
| E. Metode Penelitian | 9 |
| 1. Metode Pendekatan | 9 |
| 2. Spesifikasi Penelitian | 10 |
| 3. Sumber dan Jenis Data | 10 |
| 4. Metode Pengumpulan Data | 11 |
| 5. Metode Analisis Data..... | 12 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 13 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli atas Tanah dan / atau Bangunan dan Akibat Hukumnya..... | 13 |
| 1. Pengertian Perjanjian | 13 |
| 2. Unsur-Unsur Perjanjian | 15 |
| 3. Syarat Sahnya Perjanjian | 17 |
| 4. Asas Hukum Perjanjian | 20 |
| 5. Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan..... | 23 |
| 6. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum..... | 28 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah | 32 |
| 1. Pengertian Tanah | 32 |
| 2. Pengertian Hak Atas Tanah | 36 |

| | |
|---|------------|
| 3. Pengertian Penguasaan Tanah Negara..... | 42 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (ABMA/T)... | 50 |
| 1. Pengertian ABMA/T..... | 50 |
| 2. Status Hukum Terhadap ABMA/T Yang Dimiliki Oleh organisasi yang dianggap Organisasi Eksklusif Rasial..... | 52 |
| D. Tinjauan Umum Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Tidak Sah Menurut Putusan Pengadilan..... | 55 |
| 1. Pengertian Tentang Akta Autentik | 55 |
| 2. Tanggungjawab Notaris atas atas Akta yang Tidak Sah Menurut Putusan Pengadilan..... | 58 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 66 |
| 1. Status Aset Yang Berupa Tanah Atas Kepemilikan Aset Bekas Asing/Tionghoa Yang Termasuk Dalam Organisasi Eksklusif Rasial..... | 66 |
| 2. Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Jual Beli Atas Tanah Yang Berstatus Kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (berdasarkan studi kasus nomor 806/PK/Pdt/2017)..... | 69 |
| 3. Akibat Hukum Dari Kasus Jual Beli Atas Tanah Yang Berstatus Kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (Berdasarkan Studi Kasus Nomor 806/Pk/Pdt/2017)..... | 106 |
| BAB IV PENUTUP | 109 |
| A. KESIMPULAN | 109 |
| B. SARAN..... | 110 |
| DAFTAR PUSTAKA | 112 |