

Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Yang Berstatus Kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa: Studi Putusan Nomor 806 Pk/Pdt/2017

Sherly Sulistiorini¹, Widyarini Indriasti Wardani²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia

*sherlysulistiorini1216@gmail.com, widyarini.indriasti@gmail.com

Submission:

2025-04-02

Review:

2025-06-04

Accepted:

2025-06-10

Publish:

2025-07-14

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: *Keywords: Notary; Sale and Purchase Agreements; Ownership Status for Former Foreign/Chinese-Owned Assets; Agrarian*

PENDAHULUAN

Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (ABMA/T) merupakan properti yang diambil alih negara sejak 1957 berdasarkan berbagai regulasi darurat. Pengambilalihan ini dilandasi oleh Peraturan Penguasa Perang Pusat, UU No. 50 Prp Tahun 1960, Penetapan Presiden No. 2 dan 4 Tahun 1962, serta keputusan-keputusan lainnya yang memberikan kewenangan kepada negara untuk menguasai dan mengelola aset yang dianggap berpotensi membahayakan keamanan nasional, terutama di masa gejolak politik dan ideologi.¹

Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (ABMA/T) yang dimiliki oleh individu maupun organisasi yang dinyatakan terlarang tidak memiliki status hukum yang sah. Pemerintah Indonesia mengambil kontrol terhadap kekayaan yang dimiliki oleh warga Tionghoa karena bertentangan dengan ideologi negara Indonesia, yaitu Pancasila. Salah satu prinsip Pancasila, yaitu Sila ke satu yang berbunyi "Ketuhanan Yang Maha Esa", menegaskan bahwa segala bentuk ideologi yang tidak mengakui keberadaan Tuhan adalah dilarang dan tidak diterima di wilayah Indonesia.²

Permasalahan ini tergambar dalam kasus di Kota Mojokerto, di mana Penggugat membeli tanah dari Perkumpulan Tri Dharma Hok Sian Kiong dan THHK, namun aset tersebut ternyata telah lama dikuasai oleh pihak ketiga atas perintah Tergugat I. Berdasarkan dokumen pertanahan dan keputusan pemerintah, diketahui bahwa sejak 1980 tanah tersebut telah beralih status menjadi Tanah Negara, dan organisasi penjual juga telah dibubarkan secara resmi.

Tergugat menyatakan di pengadilan bahwa status tanah didasarkan pada keputusan-keputusan pemerintah, termasuk SK Penguasa Dwikora dan SK Departemen Pendidikan serta Keputusan Menteri Keuangan yang memantapkan aset tersebut sebagai Barang Milik Daerah. Berdasarkan kompleksitas dan tumpang tindih status hukum ini, penulis tertarik mengkaji akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah ABMA/T melalui studi kasus Putusan Nomor 806 PK/Pdt/2017.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang diaplikasikan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yang dimaksud pendekatan yuridis normative. Penelitian hukum normatif bersifat doktrinal karena merupakan studi gejala hukum. Penelitian hukum normatif biasanya melibatkan studi dokumen sebagai sumber bahan hukum, termasuk peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, kontrak, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Penelitian hukum normatif dapat diartikan sebagai penelitian yang fokus pada "*law in books*" atau peraturan tertulis dalam buku hukum.

Penelitian hukum normatif memfokuskan pada studi terhadap dokumen-dokumen hukum sebagai sumber bahan penelitian. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum. Disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen, disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di

¹ Pasal 1 angka 1 PMK No.154/PMK.06/2011 Tentang Perubahan Atas PMK No.188/PMK.06/2008 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing

² PMK No.31/PMK.06/2015 pasal 2 ayat 2 Ruang lingkup Aset Bekas Milik Asing

perpustakaan.

Sehingga dengan menggunakan metode ini peneliti akan dapat mudah menyelesaikan permasalahan yang hendak diteliti. Jenis penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan melalui mengumpulkan data yang bertujuan dengan objek penelitian atau pengumpulan data yang diperoleh dari studi kepustakaan.³

HASIL DAN PEMBAHASAN

Status Aset Tanah Kepemilikan Bekas Asing/Tionghoa Yang Termasuk Dalam Organisasi Eksklusif Rasial

Aset Bekas Milik Asing atau Tionghoa (ABMA/T) merupakan bagian dari kekayaan negara yang memiliki sejarah dan dasar hukum panjang di Indonesia. Aset-aset ini berasal dari kepemilikan individu atau kelompok yang terlibat dalam peristiwa politik tertentu, seperti pemberontakan G-30.S/PKI pada tahun 1965. Selain itu, aset-aset ini mencakup kekayaan milik organisasi atau perkumpulan eksklusif rasial yang dilarang oleh negara. Contoh aset tersebut dapat berupa tanah, bangunan, maupun kekayaan lainnya yang sebelumnya dimiliki oleh individu atau kelompok etnis Tionghoa, baik secara pribadi maupun dalam bentuk organisasi.⁴

Berdasarkan studi kasus nomor 806/PK/Pdt/2017 yang diteliti oleh penulis, status aset yang berupa tanah atas kepemilikan aset bekas asing/tionghoa yang termasuk dalam organisasi eksklusif rasial dalam kasus ini berdasarkan putusan pengadilan nomor 806/PK/Pdt/2017 bahwa berdasarkan buku Merah Putih Petunjuk Penanganan Masalah Organisasi Eksklusif Rasial yang disusun dan diterbitkan oleh Tim Interdep Penyelesaian Masalah Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa, Perkumpulan Hok Sian Kiong yang dahulu bekas Perkumpulan Tiong Hoa Hwee Kwan adalah termasuk organisasi eksklusif rasial yang keberadaannya dilarang di Indonesia, dan berdasarkan SK Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah Jawa Timur Nomor Kep. 06/2/1967, 11 Pebruari 1967, objek sengketa sebagai tanah Negara telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Mojokerto.

Status tersebut dimantapkan kembali dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 5/KM.6/2011 dan Nomor 07/KM.6/2011, objek sengketa telah dikukuhkan dan ditegaskan kembali sebagai barang milik Negara.⁵

Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Jual Beli Atas Tanah Yang Berstatus Kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa

Dalam kasus ini terdapat empat kali persidangan yang dilakukan, persidangan pertama dilakukan di Pengadilan Negeri Mojokerto. Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto 18/Pdt.G/2013/PN.Mkt dalam perkara ini menyatakan bahwa Tergugat I sampai Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH). Hal ini didasarkan pada fakta bahwa Penggugat memperoleh tanah dan bangunan melalui proses jual beli dan kuasa sah dengan dua perkumpulan, yakni Tempat Ibadat Tri Dharma Hok Sian Kiong dan Perkumpulan Tiong Hwa Hwee Kwan. Perjanjian ini dilaksanakan secara resmi di hadapan notaris dan memenuhi syarat formal sesuai hukum perdata.

Meskipun demikian, tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai oleh pihak lain berdasarkan perintah Tergugat I, tanpa dasar hukum yang sah. Tergugat III bahkan

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 2004, hlm. 13-14.

⁴ Pasal 1 angka 1 PMK No.154/PMK.06/2011 Tentang Perubahan Atas PMK No.188/PMK.06/2008 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing.

⁵ "Pasal 1 angka 1 PMK No.154/PMK.06/2011 Tentang Perubahan Atas PMK No.188/PMK.06/2008 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing

disebut menempati bangunan tersebut atas suruhan Tergugat I. Penguasaan ini telah berlangsung selama bertahun-tahun dan merugikan pihak Penggugat sebagai pemilik sah atas bangunan dan tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian. Dalam konteks ini, tindakan para tergugat memenuhi unsur PMH, karena mereka dengan sengaja melanggar hak kepemilikan Penggugat dan merampas kebebasannya untuk memanfaatkan aset yang telah diperoleh secara sah.

Hakim menilai bahwa tindakan pemerintah daerah, melalui Tergugat I, merupakan bentuk kesewenang-wenangan dalam penyalahgunaan kewenangan, karena memerintahkan penguasaan aset yang secara hukum bukan milik negara. Ini menyebabkan kerugian materil (hilangnya potensi pemanfaatan aset) dan *immaterial* (terhambatnya rencana investasi dan pelanggaran atas hak keperdataan). Selain itu, hakim menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dengan dua perkumpulan tersebut telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata. Keempat unsur sahnya perjanjian — kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal — telah dipenuhi, sehingga akta jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dalam pertimbangan lain, hakim menyatakan tidak sah dan cacat hukum terhadap tiga Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 05/KM.6/2011, 06/KM.6/2011, dan 07/KM.6/2011 yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan Barang Milik Negara (BMN). Dasar penerbitan SK tersebut dinilai keliru karena menggunakan data yang tidak benar dan tidak sesuai fakta hukum. Tindakan pengambilalihan tanah oleh negara sejak tahun 1967 didasarkan pada tuduhan bahwa perkumpulan pemilik asal terlibat organisasi terlarang PKI. Namun, Penggugat berhasil membuktikan bahwa tuduhan tersebut tidak berdasar. Bahkan, perkumpulan-perkumpulan tersebut telah mendapatkan Surat Keterangan Bebas dari keterlibatan PKI dari PANGKOPKAMTIB.

Berdasarkan seluruh uraian dan bukti yang diajukan di persidangan, hakim menyimpulkan bahwa tindakan para tergugat tidak hanya melanggar hukum perdata, tetapi juga asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Oleh karena itu, SK Menteri Keuangan yang memuat penetapan status BMN atas aset tersebut dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Keputusan ini menjadi landasan kuat untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah, dan semua tindakan penguasaan oleh tergugat merupakan pelanggaran hukum yang harus dipertanggungjawabkan.

Terhadap Putusan Nomor 18/Pdt.G/2013/PN.Mkt, Tergugat I-II-III-IV mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya dengan nomor register 166/Pdt/2014/PT.Sby, bahwa putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III dan IV, Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya Nomor 166/Pdt/2014/PT.Sby., tanggal 28 Pebruari 2014.

Pengadilan Tinggi Surabaya sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mojokerto yang menyatakan bahwa Perkumpulan Hok Sian Kiong dan Tiong Hwa Hwee Kwan memiliki kewenangan hukum untuk mengalihkan objek perkara kepada Penggugat. Pendapat ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1653 KUH Perdata yang mengakui badan hukum seperti perkumpulan sebagai subjek hukum yang sah, termasuk dalam hal pengalihan hak atas tanah. Dengan demikian, pengalihan hak oleh kedua perkumpulan tersebut dianggap sah dan memiliki dasar hukum yang kuat.

Terkait hak atas tanah, dalam pertimbangan putusan sebelumnya dijelaskan bahwa

pada tanggal 22 September 1980, sebelum berakhirnya masa hak atas tanah pada 23 September 1980, kedua perkumpulan tersebut telah mengajukan permohonan pembaharuan Hak Pakai. Setelahnya, Penggugat yang diberi kuasa melanjutkan proses permohonan pembaharuan hak tersebut kepada instansi yang berwenang. Hal ini memperlihatkan bahwa langkah-langkah hukum untuk mempertahankan hak atas tanah telah dilakukan secara tertib dan berdasarkan kewenangan.

Landasan hukum permohonan pembaharuan hak atas tanah tersebut merujuk pada Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 45 UUPA. Pasal-pasal ini memberikan ruang bagi setiap pihak yang memiliki kepentingan terhadap suatu bidang tanah untuk mengajukan pembaharuan hak kepada negara. Dengan dasar ini, pengajuan pembaharuan hak oleh Penggugat sebagai penerima kuasa adalah tindakan yang legal dan sesuai dengan prinsip administrasi pertanahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶

Perkumpulan Hok Sian Kiong juga menyatakan melepas hak prioritas atas tanah HGB Nomor 96 kepada Penggugat. Tindakan pelepasan ini dilakukan sesuai Pasal 26 ayat (1) UUPA yang memungkinkan peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum sah, seperti jual beli, hibah, atau pelepasan hak, selama dilakukan di hadapan pejabat berwenang. Ini menegaskan bahwa hak-hak atas tanah telah dialihkan secara legal kepada Penggugat, memperkuat posisinya sebagai pihak yang berwenang atas objek perkara.

Hakim Pengadilan Tinggi turut mempertimbangkan bahwa pada 13 Mei 1997, Penggugat telah mengajukan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tiga bidang tanah dan telah membayar biaya pengukuran, yang dibuktikan melalui sejumlah kuitansi resmi. Meski hingga kini pembaharuan hak tersebut belum diterbitkan, tindakan Penggugat menunjukkan itikad baik dan kepatuhan terhadap prosedur hukum untuk memperoleh kembali hak atas tanah tersebut secara administratif.

Pengajuan pembaharuan hak oleh Penggugat juga sejalan dengan Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur mekanisme dan biaya untuk pendaftaran dan perpanjangan hak atas tanah. Berdasarkan semua pertimbangan hukum dan bukti administrasi tersebut, baik Pengadilan Negeri Mojokerto maupun Pengadilan Tinggi Surabaya menyimpulkan bahwa hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara layak dilindungi secara hukum dan tidak dapat digugurkan hanya karena tindakan administratif yang tertunda dari pihak berwenang.

Terhadap Putusan Nomor 166/Pdt/2014/PT.Sby., tanggal 28 Pebruari 2014, Tergugat I,II,III dan IV telah mengajukan permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung dengan nomor register 165/K/Pdt/2015,dan Mahkamah Agung telah mengeluarkan amar Putusan pada tanggal 18 Juni 2015.

Mahkamah Agung menyatakan bahwa jual beli tanah sengketa tidak sah karena objek tersebut adalah tanah negara. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat tanpa persetujuan pemerintah. Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (1) UUPA, tanah negara dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat, sehingga pengalihan hak atasnya harus mendapat izin pemerintah. Karena syarat subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi, perjanjian jual beli dianggap cacat hukum dan batal demi hukum.

⁶ Lihat Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Status tanah sebagai milik negara diperkuat dengan berbagai dokumen resmi, termasuk SK Penguasa Pelaksana Dwikora No. Kep. 06/2/1967 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 05/KM.6/2011, 06/KM.6/2011, dan 07/KM.6/2011. Ketiga keputusan ini menetapkan tanah objek sengketa menjadi Barang Milik Daerah. Berdasarkan Pasal 49 UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, aset milik negara tidak dapat dialihkan tanpa prosedur resmi. Dengan demikian, tindakan jual beli yang dilakukan tanpa sepengetahuan negara tidak memiliki dasar hukum.⁷

Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto yang menyatakan keputusan Menteri Keuangan tersebut cacat hukum dianggap melampaui kewenangan, karena Surat Keputusan itu termasuk dalam ranah Tata Usaha Negara. Menurut UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 51 Tahun 2009, sengketa terkait keputusan pejabat TUN adalah wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menyatakan bahwa PN Mojokerto telah melampaui batas yurisdiksinya.⁸

Masalah keabsahan kepemilikan tanah oleh Penggugat juga dipersoalkan, karena Penggugat memperoleh hak dari perjanjian jual beli yang tidak disertai dengan kehadiran atau keterlibatan hukum dari pihak penjual, yaitu Perkumpulan Tri Dharma Hok Sian Kiong dan Tiong Hwa Hwee Kwan. Selain itu, putusan sebelumnya (Nomor 140/Pdt.P/1989, dan lainnya) hanya menolak permohonan Pemerintah Kota Mojokerto tanpa menegaskan bahwa hak atas tanah itu dimiliki oleh Penggugat. Oleh karena pihak penjual tidak diikutsertakan dalam perkara, maka gugatan dinilai tidak sempurna dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Akhirnya, Mahkamah Agung menilai *Judex Factie* (PN Mojokerto dan PT Surabaya) keliru dalam menerapkan hukum, terutama karena mengabaikan eksepsi "kurang pihak" yang diajukan oleh Tergugat II. Seharusnya, karena objek sengketa diperoleh melalui perjanjian dengan pihak yang tidak hadir dalam proses peradilan, hal tersebut menjadikan gugatan tidak sah. Maka, Mahkamah Agung memiliki dasar yang cukup kuat untuk membatalkan putusan *judex factie* dan menyatakan bahwa jual beli tanah dalam perkara ini tidak memiliki kekuatan hukum.

Terhadap Putusan Kasasi Nomor 165/K/Pdt/2015, penggugat telah mengajukan Upaya hukum Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dengan nomor register 806/PK/Pdt/2017, dan Mahkamah Agung telah memberikan Putusan Nomor 806/PK/Pdt/2017 pada tanggal 18 Desember 2017.

Permohonan Peninjauan Kembali (PK) oleh Dr. KPHA Tjandra Sridjaja Pradjonggo, S.H., M.H. ditolak oleh Mahkamah Agung karena tidak ditemukan kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan sebelumnya (kasasi). Mahkamah menyatakan bahwa PK adalah upaya hukum luar biasa yang hanya dapat diajukan berdasarkan alasan terbatas, seperti adanya bukti baru (*novum*), kekhilafan hakim, atau kekeliruan nyata. Alasan yang diajukan oleh Pemohon hanya berupa perbedaan pendapat mengenai sah atau tidaknya perjanjian jual beli, yang bukan merupakan dasar sah untuk PK.⁹

Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menilai bahwa objek sengketa berupa tanah

⁷ Lihat Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

⁸ Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

⁹ Lihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 368 PK/Pdt/2010, yang menegaskan bahwa Peninjauan Kembali hanya dapat diajukan berdasarkan alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

telah ditetapkan sebagai tanah negara berdasarkan SK Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah Jawa Timur Nomor Kep. 06/2/1967. Hak atas tanah tersebut (hak bangunan dan hak pakai) telah berakhir pada tahun 1980 dan tidak diperpanjang, sehingga secara hukum tanah tersebut telah kembali menjadi milik negara. Oleh karena itu, pihak penjual tidak memiliki legal standing untuk melakukan jual beli setelah haknya berakhir.

Mahkamah juga menekankan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Pemohon dengan pihak penjual menjadi cacat hukum. Hal ini melanggar asas hukum perdata "nemo plus juris" karena penjual tidak memiliki hak atas objek yang dijual. Selain itu, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya dalam hal objek perjanjian yang tidak sah dan sebab yang tidak halal. Tanpa adanya hak yang sah, transaksi dianggap batal demi hukum sejak awal.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung memutuskan bahwa permohonan PK tidak memenuhi syarat baik secara formal maupun materiil. Karena objek jual beli sudah bukan milik penjual dan pemerintah sebagai pemilik sah tidak pernah memberikan izin, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian, PK ditolak dan putusan sebelumnya tetap berlaku.

Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Yang Berstatus Kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa

Hakim mempertimbangkan bahwa Aset tersebut menjadi tanah negara berdasarkan keberadaan SK Penguasa Pelaksana Dwikora Daerah Jawa Timur Nomor Kep. 06/2/1967 menunjukkan bahwa objek sengketa telah ditetapkan sebagai tanah negara Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa dan diserahkan kepada Pemerintah Kota Mojokerto dan hak atas objek sengketa telah berakhir pada tanggal 23 September 1980. Oleh karena itu, objek sengketa yang menjadi dasar jual beli tidak lagi berada dalam penguasaan hukum pihak penjual.

Dalam kasus ini, objek perjanjian (tanah dan bangunan) tidak lagi dimiliki oleh penjual karena haknya telah berakhir. Oleh karena itu, transaksi tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.¹⁰

Syarat yang dilanggar adalah karena melanggar unsur kesepakatan dan sebab yang halal, sehingga perjanjian jual tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum. Ini artinya sejak semula para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut dan dianggap tidak pernah ada perjanjian. Dalam kasus ini, pemerintah sebagai wakil negara sebagai pemilik tidak pernah megijinkan tanah tersebut diperjual belikan, sehingga hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa jual beli tersebut tidak sah.

Dengan berakhirnya hak tersebut, status objek sengketa beralih kepada negara (Pasal 27 ayat (2) UUPA). Akibat hukum dari hal ini adalah:

- Perjanjian jual beli yang dilakukan setelah hak tersebut berakhir menjadi batal demi hukum karena objek perjanjian tidak lagi dikuasai oleh pihak penjual. Hal ini menyebabkan perjanjian jual beli menjadi cacat hukum sejak awal (*null and void*). Menurut hukum, perjanjian yang tidak sah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga transaksi tersebut batal demi hukum (*nulliteiten*)¹¹
- Akibat hukum bagi Pihak pembeli (Pemohon PK) tidak memiliki hak atas objek sengketa meskipun telah terjadi pembayaran.

¹⁰ Lihat Pasal 1320 KUH Perdata

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 17-18

- Akibat hukum bagi pihak penjual: Penjual juga tidak berhak menerima atau mempertahankan pembayaran yang telah diterima. Kewajiban untuk mengembalikan segala pembayaran yang telah diterima ke pembeli.

KESIMPULAN

Sebagai bagian akhir dari pembahasan, kesimpulan ini akan merangkum beberapa hal mengenai akibat hukum dari kasus jual beli atas tanah yang berstatus kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa. Berdasarkan studi kasus nomor 806/PK/Pdt/2017 yang diteliti oleh penulis, status aset yang berupa tanah atas kepemilikan aset bekas asing/tionghoa yang termasuk dalam organisasi eksklusif rasial dalam kasus ini berdasarkan putusan pengadilan nomor 806/PK/Pdt/2017 objek sengketa sebagai tanah Negara telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Mojokerto. Status tersebut dimantapkan kembali dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 5/KM.6/2011 dan Nomor 07/KM.6/2011, objek sengketa telah dikukuhkan dan ditegaskan kembali sebagai barang milik Negara. 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. Perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Judex Juris terkait sah atau tidaknya jual beli bukanlah alasan yang dapat dijadikan dasar peninjauan kembali. Oleh karena itu, permohonan peninjauan kembali ditolak. Akibat hukum terhadap Status Jual Beli Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa Berdasarkan Studi Kasus Nomor 806/Pk/Pdt/2017. Hakim menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan setelah hak bangunan dan hak pakai berakhir adalah cacat hukum. Mahkamah Agung menemukan 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. Hakim memutuskan bahwa hak bangunan dan hak pakai atas nama pihak penjual (Perkumpulan Tempat Ibadah Tri Dharma Hok Siang Kiong dan Perkumpulan Tiong Hwa Hwee Kwan) telah berakhir pada tanggal 23 September 1980. Oleh karena itu, objek sengketa yang menjadi dasar jual beli tidak lagi berada dalam penguasaan hukum pihak penjual.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- R.Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT.Intermasa.
- Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarifin, P. (1999). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: CV. Pustaka Setia.
- Tutik, T. T. (2008). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta : Kencana Prenada.

W, S. Y., & Widiyant, N. (1998). *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*. Jakarta: Bina Aksara.

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62/PMK.06/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.06/2015 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (ABMA/T)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai tata cara pemberian hak atas tanah

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar

Peraturan Menteri Keuangan No.154/PMK.06/2011 Tentang Perubahan Atas PMK No.188/PMK.06/2008 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing

Internet

Ellynda Kusuma Anggraeni,2021, Apa Saja Syarat dalam Penilaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (ABMA/T)?, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalselteng/baca-artikel/13744/Apa-Saja-Syaratdalam-Penilaian-Aset-Bekas-Milik-AsingTionghoa-ABMAT.html>