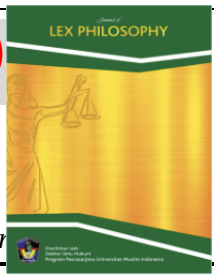
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Efektivitas Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Tionghoa Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMk.06/2020

Bertua[1], Lauddin Marsuni[2] & Salmawati[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: bertua.bertua@umi.ac.id

Submitted: 3 Oktober 2024; Revised: 5 November 2024; Accepted: 8 November 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis efektivitas pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa menurut peraturan menteri keuangan nomor: 62/pmk.06/2020 di kantor wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat. Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum empiris. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 belum efektif karena efektif sebab dari tahun 2008 sampai sekarang, Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat baru menyelesaikan 15 (lima belas) aset milik Tionghoa, dan 23 (dua puluh tiga) aset yang belum terselesaikan dari total 38 (tiga puluh delapan) aset milik Tionghoa khusus Provinsi Sulawesi Selatan. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa di Provinsi Sulawesi Selatan belum efektif baik dari sisi eksternal maupun internal.

Kata Kunci: *Pengalihan Hak; Tanah; Tionghoa*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the effectiveness of transferring Chinese-owned land rights according to Minister of Finance regulation number: 62/pmk.06/2020 at the DJKN regional office for South, Southeast and West Sulawesi. The research method used is empirical legal research. The results of this research show that Minister of Finance Regulation Number: 62/PMK.06/2020 has not been effective because from 2008 until now, the South, Southeast and West Sulawesi DJKN Regional Offices have only resolved 15 (fifteen) Chinese-owned assets, and 23 (twenty-three) unresolved assets out of a total of 38 (thirty-eight) Chinese-owned assets specifically for South Sulawesi Province. The factors influencing the transfer of Chinese-owned land rights in South Sulawesi Province have not been effective, both externally and internally.

Keywords: *Transfer of Rights; Land; Chinese*

PENDAHULUAN

Keberadaan aset bekas milik Tionghoa dalam tugas Kementerian Keuangan adalah sejak tahun 1989 dengan diterbitkannya Surat Nomor S-394/MK.3/1989 yang menjadi acuan penyelesaiannya aset bekas milik Tionghoa, yang kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dan sampai saat ini Kementerian Keuangan telah menetapkan sebanyak 4 (empat) yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, dan diubah Kembali menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.06/2015 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa, dan terakhir diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62/PMK.06/2020 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa.

Jika dilihat dari aspek historis dan perjalanan dalam rangka penyelesaian aset tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama, ini mengacu kepada realita beberapa aset milik Tionghoa telah diberikan keputusan hak atas tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Akibatnya aset tersebut, tidak dapat memberikan manfaat ekonomi yang optimal bagi perorangan atau badan hukum yang menguasainya. Aset sulit dijualbelikan, karena ada blokir. Tapi juga tidak kunjung selesai karena penguasa tanah merasa sudah memiliki hak atas tanah sesuai sertipikat yang diberikan Negara kepadanya.

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor S-394/MK.3/1989 objek tanah dan/atau bangunan yang dikelola oleh DJKN adalah sebanyak khususnya untuk wilayah provinsi Sulawesi Selatan adalah sebanyak 36 (tiga puluh enam) bidang tanah berupa tanah dan/atau bangunan yang keselurahannya telah ditetapkan menjadi aset bekas milik Tionghoa. Untuk lebih memudahkan memudahkan pemahaman, penulis perlu menguraiakan apa itu aset secara umum. Aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda, yaitu apa saja yang dapat dijadikan hak. Di dalam pengertian benda adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang atau dapat dikuasai dengan hak atau menjadi objek hak seseorang[3]. Dapat juga dikatakan bahwa benda adalah segala barang dan hak yang dapat dimiliki oleh orang sesuai dengan pengertian tersebut maka hukum yang mengaturnya adalah hukum benda.

Hukum benda adalah aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia sebagai subjek hukum dengan benda sebagai objek hukum. Definisi yang sama juga dikemukakan oleh H. S. Salim, yaitu hukum benda adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda dan hak kebendaan (Amboro & Komarhana, 2021). Intinya dari hukum benda atau hukum kebendaan itu adalah serangkaian ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik) yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijk recht*) (Mahmudyah, 2019). Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas benda atau kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda. Kebendaan di sini adalah segala sesuatu

menyangkut tentang pengertian benda, pembedaan benda dan hak-hak kebendaan dan hal lainnya yang menyangkut tentang benda dan hak-hak kebendaan (Wijaya, 2024).

Hukum benda mempunyai sistem tertutup (*close system*), artinya seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan (*zakelij recht*), selain yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, undang-undang lainnya atau yurisprudensi. Jadi orang hanya dapat mengadakan hak kebendaan sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang. Artinya jumlah hak-hak kebendaan terbatas (limitatif) pada apa yang hanya disebut dalam undang undang atau setidaknya yurisprudensi (Febrianto, Askarial & Prasja, 2023).

Berdasarkan Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)[9], benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu (1) benda bergerak dan (2) benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506 – Pasal 508 KUHPer. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam Pasal 509 – Pasal 518 KUHPer. Benda tidak bergerak (*onreorende zaken*) (Dalimunthe, 2018).

Dalam perkembangan adanya kebutuhan untuk menambah pembagian jenis benda yang baru selain yang sudah kenal dalam BW yakni benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Dimaksud dengan benda terdaftar adalah bendabenda yang didaftar dalam suatu register umum yang dikelola oleh suatu instansi yang diberi wewenang untuk itu. Benda tidak terdaftar adalah benda-benda yang tidak terdaftar di dalam suatu register umum. Untuk benda terdaftar cenderung mengikuti alur aturan main benda tidak bergerak. Arti penting pembedaan benda terdaftar dan benda tidak terdaftar terletak pada pembuktian kepemilikannya. Benda terdaftar dibuktikan dengan bukti pendaftarannya, umumnya berupa sertifikat atau dokumen atas nama pemilik, seperti tanah, kendaraan bermotor, hak cipta dan sebagainya. Pemerintah lebih mudah melakukan kontrol atas benda terdaftar, baik dari segi tertib administrasi kepemilikan maupun dari pembayaran pajaknya. Benda tidak terdaftar sulit untuk mengetahui dengan pasti siapa pemilik yang sah atas benda itu, karena berlaku asas siapa yang menguasai benda itu dianggap sebagai pemiliknya'. Contohnya: perhiasan, alat alat rumah tangga, benda elektronik, pakaian dan sebagainya.

Pentingnya pembedaan ini terletak pada pembuktian pemiliknya (untuk ketertiban umum). Benda terdaftar dibuktikan dengan tanda pendaftaran, atau sertifikat atas nama pemiliknya, sedangkan untuk benda tidak terdaftar (tidak atas nama) berlaku asas yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia tidak mengenal pembedaan antara benda terdaftar dan tidak terdaftar, tetapi BW baru (NBW) mengenalnya. Benda terdaftar ada yang atas nama dan ada yang tidak atas nama. Sebaliknya benda atas nama ada yang terdaftar dan ada yang tidak terdaftar. Benda atas nama yang terdaftar contohnya seperti saham-saham, piutang atas nama, dan lain-lain (Budiman, 2024).

Persoalan utama dalam penyelesaian aset milik Tionghoa di provinsi Sulawesi Selatan yang dikelola Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat adalah masih adanya kendala dalam pengalihan hak atas tanah terhadap aset milik Tionghoa ini menjadi tanah negara karena belum jelasnya status hukum atas tanah

tersebut, sehingga pemerintah juga tidak bisa mengelola aset tersebut untuk kepentingan pemerintah itu sendiri. selain itu adanya sebagian atau seluruhnya aset tersebut dikuasai secara fisik oleh masyarakat atau badan hukum dan bahkan pada beberapa aset telah terjadi transaksi jual beli namun tidak bisa melakukan pengalihan hak atas tanah sehingga masyarakat dirugikan karena adanya ketidakpastian penyelesaian hukumnya (Juditha, 2015). Di sisi lainnya adalah masyarakat ataupun badan hukum yang telah bertahun-tahun menguasai secara fisik yang ingin mengalihkan hak atas tanahnya juga terkendala dengan pembayaran kompensasi kepada pemerintah dengan nilai yang sangat tinggi, sehingga masyarakat atau badan hukum tersebut tidak mampu untuk membayar kompensasi. Para pihak yang merasa ahli waris yang mengaku pemilik sah terhadap aset ini juga ada yang mengajukan gugatan melalui PTUN untuk memperjuangkan apa yang menjadi hak mereka, namun sampai saat setiap putusan masih dimenangkan oleh pemerintah.

Jika dilihat dari aspek pelaksanaan teknis penyelesaian aset tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama, lebih dari 35 tahun. Penulis berpendapat penyelesaian aset ini masih jauh dari kata selesai. Beberapa aset yang belum selesai terkesan terkatung-katung (tidak ada kepastian penyelesaiannya), juga terkesan justru menciptakan tidak adanya kepastian hukum. Dan yang menjadi pertanyaan adalah, apakah Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 telah efektif diterapkan sehingga membutuh waktu yang sangat panjang dalam penyelesaiannya.

METODE PENELITIAN

Adapun jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian hukum empiris. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.[1] Penelitian empiris didasarkan pada kenyataan di lapangan atau melalui observasi langsung..

PEMBAHASAN

A. Efektivitas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 62/PMK.06/2020 terhadap pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa di Provinsi Sulawesi Selatan

Aset milik Tionghoa yang dikelola oleh Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat adalah berupa tanah dan/atau bangunan. Ketentuan yang dipakai sebagai dasar hukum penyelesaian aset milik Tionghoa ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 62/PMK.06/2020 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik *Asing*/Tionghoa.

Pemerintah telah menguasai aset ini sejak kurun waktu tahun 1958 s.d 1966, yang didasarkan dengan ketentuan UU No. 23 PRP Tahun 1958 tentang Keadaan Bahaya, Peraturan Peguasa Perang Pusat No. Prt/Peperpu/032/1958 tgl 30 September 1958 tentang Larangan adanya organisasi yang didirikan oleh dan atau/untuk orang-orang dari Warga Negara asing yang tidak mempunyai hubungan diplomatik dengan pemerintah Republik Indonesia, Keputusan Penguasa Perang Pusat No.Kpts/Peperpu/0439/1958 tentang penempatan sekolah/kursus yang sebagian atau seluruhnya milik dan/atau diusahakan oleh organisasi yang didirikan oleh

dan/ atau untuk orang-orang Tionghoa perantauan yang bukan warga negara dari negara asing yang telah mempunyai hubungan diplomatik dengan RI dan/atau telah memperoleh pengakuan dari negara RI, UU Nomor 2 PNPS Jo Kepres No. 264 Th 1962 dan Keppres No. 54 Tahun 1963 tentang oragnisasi yang tidak sesuai dengan kepribadian bangsa.

Aset ini berupa tanah dan bangunan yang terdiri dari bekas sekolah asing, bekas sekolah Cina (Tionghoa), bekas perkumpulan ekslusif rasial dan bekas perkumpulan yang menjadi sasaran aksi massa tahun 1965/1966 (G30/S/PKI) yang ditertibkan dan dikuasai oleh penguasa pelaksana Dwikora Daerah (Tarigan, *et, al,* 2015).

Berdasarkan penelitian dokumen dan sejarah, peneliti membuat kesimpulan sederhana terkait kronologis penyelesaian aset milik Tionghoa. Kronologis penyelesaian aset ini adalah dimulai pada tahun 1982 sampai dengan 1988, dilakukan inventaris/pendataan aset oleh Tim Badan Koordinasi Masalah Cina (BKMC) yang di Ketuai Badan Intelijen Negara untuk memperoleh jumlah dan data ABMA/C. kemudian pada tahun 1982 sampai dengan 1989, Penyelesaian aset milik Tionghoa pertama kali dilaksanakan oleh Ditjen Moneter Dalam Negeri. Dan pada tahun 1989 sampai dengan tahun 2003 penyelesaian milik Tionghoa dilakukan oleh Direktorat Jendetal Anggaran. Kemudian pada tahun 2003 s.d 2006 penyelesaian aset milik Tionghoa dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Perbendaharaan. Dan terakhir pada tahun 2006 sampai dengan saat ini penyelesaian aset milik Tionghoa dilaksanakan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Sedangkan kronologi penyelesaian aset milik Tionghoa yang dilaksanakan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2011 peraturan yang digunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Cina. Kemudian diubah menjadi pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2015 menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina. Kemudian pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020, diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.06/2015 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa dan pada tahun 2020 sampai dengan sekarang menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62/PMK.06/2020 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa.

Saat ini terdapat 40 (empat puluh) lokasi aset milik Tionghoa yang berada di lingkup pengelolaan Kanwil DJKN Sulseltrabar yang tersebar di Provinsi Sulawesi Selatan dan Sulawesi Tenggara dengan rincian 36 (tiga puluh enam) aset berlokasi di provinsi Sulawesi Selatan dan 4 (empat) aset berlokasi di Provinsi Sulawesi Selatan, sesuai dengan tabel dibawah ini:

Tabel 1 Lokasi Aset Milik Tionghoa yang dikelola Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat

No	Provinsi	Lokasi Aset	Jumlah Aset
1	2	3	4
1.	Sulawesi Selatan	Kota Makassar	27 Aset
		Kota Palopo	1 Aset
		Kabupaten Luwu	1 Aset

		Kabupaten Gowa	1 Aset
		Kota Parepare	1 Aset
		Kabupaten Bantaeng	1 Aset
		Kabupaten Wajo	1 Aset
		Kabupaten Bone	1 Aset
		Kabupaten Bulukumba	1 Aset
		Kabupaten Soppeng	1 Aset
2.	Sulawesi Tenggara	Kabupaten Buton	1 Aset
		Kabupaten Muna	1 Aset
		Kota Kendari	1 Aset
		Kabupaten Palopo	1 Aset
Total			40 Aset

Sumber data: Data diolah berdasarkan data daftar aset bekas milik Asing/Tionghoa Kanwil DJKN Sulseltrabar

Dari 40 (empat puluh) aset milik Tionghoa sebanyak 31 (tiga puluh) aset telah memiliki alas hak tanah berupa hak milik, hak pakai, dan hak guna bangunan dan sebanyak 9 (sembilan) aset belum memiliki bukti kepemilikan, sesuai dengan tabel dibawah ini;

Tabel 2 Status Kepemilikan Aset Milik Tionghoa yang dikelola Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat

No	Status Hak	Jumlah Aset
1	2	3
1.	Sertifikat Hak Milik	21 Aset
2.	Sertifikat Hak Pakai	7 Aset
3.	Sertifikat Hak Guna Bangunan	3 Aset
4.	Belum Bersertifikat	9 Aset

Sumber data: Data diolah berdasarkan data daftar aset bekas milik Asing/Tionghoa Kanwil DJKN Sulseltrabar

Sesuai dengan data yang ada, dari 40 (empat puluh) aset milik Tionghoa, sebanyak 21 (dua puluh satu) aset digunakan untuk kegiatan Pendidikan, 10 (sepuluh) aset digunakan untuk kegiataan bisnis, 1 (satu) aset digunakan untuk kegiatan sosial, 8 (lima) aset digunakan untuk kegiatan pemerintahan dan 1 aset berupa tanah kosong masih belum dimanfaatkan untuk kegiataan apapun, sesuai dengan tabel dibawah ini:

Tabel 3 Pengunaan Tanah dan/atau Bangunan Aset Milik Tionghoa yang dikelola Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat

No	Pengunaan Tanah/bangunan	Jumlah Aset
1	2	3
1.	Pendidikan	21 Aset
2.	Bisnis	10 Aset
3.	Sosial	1 Aset
4.	Pemerintahan	8 Aset
5.	Tidak Digunakan	1 Aset

Sumber data: Data diolah berdasarkan data daftar aset bekas milik Asing/Tionghoa Kanwil DJKN Sulseltrabar

Berdasarkan ketentuan pada pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020, penyelesaian aset milik Tionghoa dilakukan dengan cara yaitu dengan dimantapkan status hukumnya menjadi Barang Milik Negara/Daerah/Desa,

dilepaskan penguasaannya dari Negara kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah, dikembalikan kepada pihak ketiga yang sah; atau dinyatakan selesai karena keadaan tertentu. Standar ukur efektivitas dari peraturan ini terletak pada seberapa besar peraturan ini dapat menyelesaikan persoalan dalam menyelesaikan pengelolaan aset milik Tionghoa. Dalam kurun waktu lebih dari 35 tahun, dari 40 (empat puluh) aset milik Tionghoa sebanyak 1 (satu) tanah telah beralih ke Universitas Muhamadiyah, 1 (satu) tanah Sebagian telah beralih ke Pendidikan Tinggi Sospol Veteran RI namun Sebagian masih dalam proses. Sebanyak 21 (dua puluh satu) tanah telah dihibahkan kepada Pemerintah daerah, dan ada 2 (dua) tanah yang baru dihibahkan sebagian kepada pemerintah Daerah dan sebagian masih tanah negara. Sisanya terdiri dari 18 (delapan belas) aset yang masih merupakan tanah negara dan masih dalam proses penyelesaian, sesuai dengan tabel dibawah ini:

Tabel 4 Penetapan Status atas Tanah Aset Milik Tionghoa yang dikelola Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat

No	Penetapan Status sesuai pasal 10 PMK 62/PMK.06/2020	Jumlah Penetapan	Status Aset
1	2	3	4
1.	Hibah	21 Aset	Selesai
	Hibah Sebagian kepada Pemerintah Daerah	2 Aset	Selesai sebagian
2.	Kompensasi oleh Universitas Muhamadiyah	1 Aset	Selesai
3.	Kompensasi Sebagian oleh Pendidikan Tinggi Sospol Veteran RI	1 Aset	Selesai sebagian
4.	Rekomendasi Penyelesaian	18 Aset	Belum Selesai

Sumber data: Data diolah berdasarkan data laporan semester 1 tahun 2024 penyelesaian aset bekas milik Asing/Tionghoa Kanwil DJKN Sulseltrabar

Dari 36 (tiga puluh enam) aset milik Tionghoa sebanyak 6 (enam) aset belum memiliki bukti kepemilikan, dan sebanyak 30 (tiga puluh) aset telah memiliki alas hak tanah berupa hak milik, hak pakai, dan hak guna bangunan, sesuai dengan tabel dibawah ini.

Sehingga saat sampai dengan semester I tahun 2024, berdasarkan data, sebanyak 18 (delapan belas) aset masih tercatat dalam daftar pengelolaan aset Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, 3 (tiga) aset telah dialihkan sebagian, dan 18 (delapan belas) aset telah dialihkan kepada Pemerintah Daerah, Tentara Nasional Indonesia, dan Universitas oleh Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 5. Daftar Pengalihan Aset Milik Tionghoa dalam Pengelolaan Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat

No	Daftar Aset	Registrasi Aset	Status Aset
1	2	3	4
1.	SMPNV, KPPAN, A.I.A	ABMAT/1/SULSEL	Telah Dialihkan
2.	SMP Negeri II, SD Negeri dan SMA Bonerate	ABMAT/2/SULSEL	Telah Dialihkan

3.	SMP DAN SMA Trisakti	ABMAT/3/SULSEL	Belum Dialihkan
4.	SMP PGRI	ABMAT/4/SULSEL	Telah Dialihkan
5.	New Akai Department Store	ABMAT/5/SULSEL	Belum Dialihkan
6.	SDN Sangir I dan II,	ABMAT/6/SULSEL	Dialihkan Sebagian
7.	SDN Maradekaya III SMP/SMA Cokroaminoto	ABMAT/7/SULSEL	Telah Dialihkan
8.	Universitas Muhamadiyah Makassar dan SD Negeri Ranggong	ABMAT/8/SULSEL	Telah Dialihkan
9.	Gudang Prabot Dan Usaha Kayu	ABMAT/9/SULSEL	Belum Dialihkan
10.	Akademi Pajak Dan Keuangan Indonesia	ABMAT/10/SULSEL	Belum Dialihkan
11.	SMA Negeri IV dan VII	ABMAT/11/SULSEL	Belum Dialihkan
12.	Tempat Tinggal Dan Pertokoan	ABMAT/12/SULSEL	Belum Dialihkan
13.	Pertokoan	ABMAT/13/SULSEL	Belum Dialihkan
14.	Tempat Tinggal Thomas Siahaya	ABMAT/14/SULSEL	Belum Dialihkan
15.	SMP Katholik Garuda dan SMA Santo Domonicus	ABMAT/15/SULSEL	Belum Dialihkan
16.	Rumah Sakit Bersalin Sentosa	ABMAT/16/SULSEL	Belum Dialihkan
17.	SDN I dan Pendidikan Ilmu Pelayaran (AIP)	ABMAT/17/SULSEL	Telah Dialihkan
18.	SMP Khatolik Paulus	ABMAT/18/SULSEL	Belum Dialihkan
19.	Kantor Kopertis Wilayah IX Pts Kopertis, Pusat Kegiatan Pembinaan Akademis (PKPA)	ABMAT/19/SULSEL	Belum Dialihkan
20.	Universitas Veteran RI	ABMAT/20/SULSEL	Belum Dialihkan
21.	Asrama Kodim VII Wira Buana	ABMAT/21/SULSEL	Telah Dialihkan
22.	Tempat Tinggal Andi Pangga	ABMAT/22/SULSEL	Belum Dialihkan
23.	PUSKOPAD	ABMAT/23/SULSEL	Belum Dialihkan
24.	Kediaman Mahasiswa	ABMAT/24/SULSEL	Dialihkan Sebagian
25.	Pertokoan (Yayasan Sosial Bhakti)	ABMAT/25/SULSEL	Belum Dialihkan
26.	Toko Omega	ABMAT/26/SULSEL	Belum Dialihkan
27.	Bengkel Las Milik Sam Tamsil	ABMAT/27/SULSEL	Belum Dialihkan
28.	Pendidikan Tinggi Sospol Veteran RI	ABMAT/28/SULSEL	Dialihkan Sebagian
29.	Kantor Departemen Penerangan Luwu	ABMAT/29/SULSEL	Telah Dialihkan
30.	Kantor KNPI Cabang Dati II Gowa	ABMAT/30/SULSEL	Telah Dialihkan
31.	Kantor DEPDIKBUD Kotamadya Parepare	ABMAT/31/SULSEL	Telah Dialihkan
32.	SDN VI Tappajeng	ABMAT/32/SULSEL	Telah Dialihkan
33.	Gedung Gerakan Pramuka Kuartir Cabang Wajo	ABMAT/33/SULSEL	Telah Dialihkan
34.	SMP N II Watampone	ABMAT/34/SULSEL	Telah Dialihkan
35.	Mess/Perumahan Anggota TNI AD	ABMAT/35/SULSEL	Telah Dialihkan
36.	SDN No. 03 Lemba	ABMAT/36/SULSEL	Telah Dialihkan
37.	SMKKN Baubau	ABMAT/1/SULTRA	Telah Dialihkan

38.	Bioskop " Guna Theater"	ABMAT/2/SULTRA	Telah Dialihkan
39.	Rumah Tinggal Perorangan	ABMAT/3/SULTRA	Belum Dialihkan
40.	Tanah Kosong	ABMAT/4/SULTRA	Telah Dialihkan

Sumber data: Data diolah berdasarkan data laporan semester 1 tahun 2024 penyelesaian aset bekas milik Asing/Tionghoa Kanwil DJKN Sulseltrabar

Ada beberapa persoalan utama dalam penyelesaian aset milik Tionghoa di provinsi Sulawesi Selatan yakni masih adanya penetapan status yang belum pasti terhadap tanah dan/atau bangunan aset milik Tionghoa mengenai kedudukan hukumnya, adanya sebagian atau seluruhnya aset tersebut dikuasai secara fisik, namun tidak bisa dimiliki oleh negara disebabkan karena tidak ada dasar hukum bagi DJKN dalam menetapkan status tanah menjadi tanah negara. Disisi lain penyelesaian terhadap aset milik Tionghoa ini juga terkendala teknis pelaksanaan sehingga sampai saat ini penyelesaian terhadap aset milik Tionghoa ini masih rendah atau belum efektif.

B. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa di Provinsi Sulawesi Selatan

Faktor-faktor yang mempengaruhi penyelesaian aset milik Tionghoa dapat dilihat dari dua sisi yaitu dari sisi eksternal dan sisi internal. Dari sisi eksternal, permasalah umum adalah terkait dari subjek hukum itu sendiri yaitu tanah. Tanah secara umum dimaknai sebagai aset dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Tanah selain mempunyai nilai ekonomis, tanah memiliki nilai filosofis, nilai politik, nilai sosial, juga nilai kultural. Sehingga tidak mengherankan tanah merupakan aset yang sangat penting bagi masyarakat. Sehingga penyelesaian aset Tionghoa ini juga tidak lepas dengan persoalan tanah, yang menurut Bernhard Limbong dengan istilah konflik pertanahan. Bernhard Limbong dalam bukunya Konfilk Pertanahan menyebutkan bahwa akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh konflik kepentingan, konflik struktural, konflik nilai, konflik hubungan dan konflik data.[1] Dalam menyelesaikan permasalahan atau konflik pertanahan yang ada tersebut. Sebelum diambil keputusan atas konflik yang terjadi, harus diketahui terlebih dahulu apa yang menjadi akar permasalahan dari konflik pertanahan tersebut.

Konflik kepentingan, disebabkan karena adanya persaingan kepentingan diantara masyarakat dengan masyarakat atau masyarakat dengan negara. Konflik pertanahan tersebut ada, disebabkan oleh kepentingan substantif, kepentingan prosedural, ataupun kepentingan psikologis (Putra, 2023). Dan ketika berkaitan dengan pola perilaku destruktif atau kontrol kepemilikan sumber daya yang tidak seimbang, maka termasuk merupakan konflik struktural. Sedangkan konflik nilai timbul karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, atau agama/kepercayaan. Adanya emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal yang relevan, interprestasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian negatif, maka dikelompokan dalam konflik hubungan (Kartiwi, 2024).

Subjek dari suatu sengketa, dalam hal ini sengketa tanah, dapat dipastikan bahwa subjek yang bersengketa lebih dari satu. Untuk subjek yang bersengketa, dapat terjadi antara individu, kelompok, badan hukum, organisasi, dan dapat juga Badan

Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun Negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa dapat bermacam-macam, diantaranya sebagai pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan lainnya (Faradhiba, 2023).

Adapun obyek dari sengketa tanah, antara lain tanah yang merupakan milik perorangan/badan hukum, tanah yang merupakan aset negara/pemerintah daerah, tanah perkebunan, tanah adat, tanah ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah negara, ataupun tanah dengan jenis kepemilikan lainnya. Berdasarkan hasil penelitian pada data yang dimiliki Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, saat ini tercatat ada 3 (tiga) perkara sengketa aset milik Tionghoa. Perkara pertama adalah aset milik Tionghoa yang dikuasai oleh pihak ketiga, yaitu Universitas Veteran Republik Indonesia dengan 2 (dua) perkara, untuk perkara perdata telah berkeputusan pada tahap peninjauan kembali sesuai dengan PK Mahkamah Agung Nomor 563 PK/Pdt/2020, yang kedua adalah perkara pidana sesuai dengan keputusan kasasi sesuai dengan Nomor Kasasi 1372K/Pid/2022. Dan yang ketiga adalah aset milik Tionghoa yang dikuasai oleh Akademi Pajak dan Keuangan Indonesia, yaitu perkara perdata dengan Nomor 220/Pdt,G/2022 PN.Mks. Dengan adanya sengketa terkait aset milik Tionghoa yang dikuasai oleh pihak ketiga, menunjukan bahwa penyelesaian aset milik Tionghoa ini sangat rumit dan kompleks untuk bisa diselesaikan, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor:62/PMK.06/2020 Tentang Penyelesaian Aset Bekas Tionghoa belum efektif untuk mengakomodir penyelesaian aset milik Tionghoa.

Dari sisi internal, dalam upaya penyelesaian aset milik Tionghoa, DJKN berpedoman pada pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:62/PMK.06/2020, DJKN membentuk Tim Asistensi Daerah (TAD), untuk menyelesaikan aset milik Tionghoa di Propinsi Sulawesi Selatan. Tim Asistensi Daerah ini beranggotakan unsur dari instansi tingkat daerah yang diketuai Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, dengan masa kerja 1 (satu) tahun anggaran. Susunan keanggotaan Tim Asistensi Daerah ditetapkan setiap awal tahun dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat. Sesuai dengan pasal 8, Tim Asistensi Daerah mempunyai tugas untuk melaksanakan sosialisasi dan koordinasi dengan instansi terkait di wilayahnya dalam rangka mempercepat penyelesaian masalah aset milik Tionghoa sesuai dengan arahan Direktur Jenderal, melaksanakan inventarisasi dan penelitian aset milik Tionghoa, dan melaporkan hasil inventarisasi dan penelitian kepada Tim Penyelesaian, menyampaikan usulan penyelesaian masalah aset milik Tionghoa sesuai kondisi terkini di wilayahnya dan menyampaikan saran dan rekomendasi penyelesaian kepada Tim Penyelesaian, melakukan pengawasan aspek kesesuaian peruntukan terhadap aset milik Tionghoa yang telah dilakukan penyelesaian dengan cara dilepaskan penguasaannya dari Negara kepada Pihak Ketiga dengan cara pembayaran kompensasi; dan melaksanakan tugas lain yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

Jika dilihat dari tabel Daftar aset Barang Milik Tionghoa yang dikelola Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat, dapat disimpulkan bahwa, penyelesaian aset milik Tionghoa sejak tahun 2008 sampai sekarang, pada lingkup wilayah kerja Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat masih terdapat 23 (dua puluh

tiga) aset yang belum terselesaikan. Penyelesaian Aset ini dilakukan secara Sebagian atau seluruhnya berdasarkan usulan Tim Asistensi Daerah, sebanyak 14 (empat belas) aset ditetapkan statusnya menjadi Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah, dan 1 (satu) aset dilepaskan penguasaan dari negara kepada pihak ketiga, dilakukan dengan cara pembayaran kompensasi yang diberikan keringanan. Jika melihat data-data tersebut, maka faktor-faktor yang mempengaruhi pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa di Provinsi Sulawesi Selatan di pengaruhi tindaklanjut usulan penyelesaian aset milik Tionghoa dari Tim Asistensi Daerah, dengan melakukan penelitian administratif dan dilakukan pembahasan terhadap permasalahan tersebut. Jika hasil penelitian administratif dokumen persyaratan belum lengkap dan/atau belum sesuai, maka tim penyelesaian menerbitkan surat permintaan keengkapan data, dan/atau dokumen persyaratan kepada Tim Asistensi Daerah. Jika dokumen sudah lengkap dan data telah sesuai, maka terhadap usulan penyelesaian tersebut, Tim Asistensi Daerah melakukan pembahasan dan dari hasil pembahasan tersebut, jika diperlukan, Tim Penyelesaian dapat melakukan penelitian lapangan.

Penelitian lapangan dilakukan guna meneliti kesesuaian antara data Aset milik Tionghoa, dengan kondisi tanah dan/atau bangunan serta pengguna aset milik Tionghoa. Tim peneliti lapangan dapat berkoordinasi dengan instasi terkait, dan/atau pemohon. Jika terdapat perbedaan/ketidaksesuaian data aset milik Tionghoa dengan kondisi tanah dan/atau bangunan dan pengguna Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa, maka jika diajukan untuk penyelesainnya, harus didukung dengan surat keterangan dari pihak yang berwenang. Hasil penelitian administrasi dan penelitian lapangan, menjadi dasar Tim Asistensi Daerah melakukan pembahasan, terhadap permohonan penyelesaian aset milik Tionghoa, untuk menentukan penyelesaiannya.

Penyelesaian/pemantapan aset milik Tionghoa menjadi Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah berdasarkan usulan penetapan status hukum aset milik Tionghoa, dengan melengkapi pertimbangan diusulkannya mekanisme penyelesaian aset milik Tionghoa dimaksud oleh Tim Asistensi Daerah. Pemantapan status hukum aset milik Tionghoa menjadi Barang Milik Negara/Daerah/Desa dilakukan terhadap aset milik Tionghoa yang belum bersertipikat, atau telah bersertipikat atas nama Kementerian/Lembaga, atau Pemerintah Provisi/Kabupaten/Kota/Desa. Dalam hal Tim Penyelesaian merekomendasikan pemantapan status hukum Aset untuk ditetapkan menjadi Barang Milik Negara/Daerah/Desa, Direktur Jenderal membuat konsep Keputusan Menteri Keuangan untuk ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Untuk aset milik Tionghoa yang belum bersertipikat atas nama Kementerian/Lembaga, atau Pemerintah Daerah/desa, maka keputusan mengenai pemantapan status harus segera ditindaklanjuti dengan persertipikatan.

Pelepasan penguasaan Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa dari negara kepada pihak ketiga dilakukan dengan cara pembayaran kompensasi kepada pemerintah dilakukan terhadap aset milik Tionghoa, yang telah ditempati/dihuni/digunakan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga tersebut mengajukan permohonan pelepasan penguasaan ke Tim Asistensi Daerah, dengan syarat telah

menempati/menghuni/menggunakan aset milik Tionghoa secara terus menerus paling sedikit selama 5 (lima) tahun.

Jika permohonan dilakukan oleh badan hukum maka status badan hukum tersebut harus tidak memiliki kaitan kepemilikan dengan badan hukum atau organisasi asing dan bukan merupakan reinkarnasi/penerus/onderbouw dari organisasi/perkumpulan Yayasan terlarang eksklusif rasial. Apabila pemohon adalah perseorangan, maka status perseorangan tersebut tidak pernah menjadi anggota/pengurus dari organisasi/perkumpulan/yayasan terlarang/eksklusif rasial. Terhadap hal tersebut, Tim Asistensi Daerah melakukan penelitian kebenaran dari persyaratan yang diajukan serta dilakukan rapat pembahasan. Apabila aset milik Tionghoa yang akan dilepaskan penguasaannya dari Negara kepada pihak ketiga, dengan cara pembayaran kompensasi kepada pemerintah, dilakukan maka penilaian untuk mendapatkan nilai wajar.

Sebagai dasar penetapan besaran kompensasi, maka digunakan nilai wajar. Bentuk pembayaran kompensasi tersebut dapat secara sekaligus atau berkala. Pelepasan penguasaan aset milik Tionghoa dari Negara kepada pihak ketiga, dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah ditetapkan sebesar 100% (seratus persen), dari nilai wajar aset milik Tionghoa.

Berdasarkan surat persetujuan penetapan besaran kompensasi, pihak ketiga melakukan pembayaran kompensasi kepada pemerintah dengan menyetorkannya ke kas negara. Pihak pemohon dapat melakukan pembayaran dengan cara sekaligus atau berkala, sesuai dengan yang tercantum dalam persetujuan. Pembayaran kompensasi dengan cara sekaligus dilakukan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan, sejak tanggal diterbitkannya surat persetujuan penetapan besaran kompensasi. Pihak ketiga yang telah melunasi pembayaran kompensasi, menandatangani Surat Pernyataan Penerimaan Pelepasan Hak (SP3H). Berdasarkan pelunasan dari pihak ketiga dengan dibuktikan SP3H, membuat konsep Keputusan Menteri Keuangan tentang pelepasan penguasaan aset milik Tionghoa dari negara kepada pihak ketiga, dengan cara pembayaran kompensasi dan menyampaikan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri

Prosedur ini juga merupakan salah satu faktor penyebab tidak efesiannya penyelesaian aset milk Tionghoa, karena setiap rekomendasi yang diusulkan, dibahas kembali oleh Tim Penyelesaian dan menyampaikan saran, pendapat, dan/atau rekomendasi penyelesaian Aset Milik Tionghoa kepada Direktur Jenderal untuk kemudian ditetapkan melalui Peraturan Menteri Keuangan. Pada beberapa rekomendasi, rekomendasi Tim Asistensi Daerah dikembalikan untuk dilakukan penelitian ulang, sehingga proses penyelesaian aset milik Tionghoa kembali kepada proses awal, dan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk kembali dilaksanakan proses penelitian.

KESIMPULAN

1. Efektivitas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 terhadap pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa di Provinsi Sulawesi Selatan sampai saat ini masih belum efektif sebab dari tahun 2008 sampai sekarang, Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat baru menyelesaikan 19 (Sembilan

belas) aset milik Tionghoa, 3 (tiga) diantaranya selesai sebagian dan 18 (delapan belas) aset yang belum terselesaikan dari total 40 (empat puluh) aset milik Tionghoa yang dikelola oleh Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengalihan hak atas tanah milik Tionghoa di Provinsi Sulawesi Selatan belum efektif adalah dari:sisi eksternal, penguasaan fisik terhadap aset milik Tionghoa yang cukup lama oleh pihak ketiga, akibat penguasaan tersebut menimbulkan keinginan untuk memiliki aset tersebut karena sudah lama memelihara dan menempatinya, hal ini mengakibatkan timbul konflik pertanahan dan sampai saat ini tercatat ada 3 (tiga) perkara sengketa aset milik Tionghoa, menunjukan bahwa penyelesaian aset milik Tionghoa ini sangat rumit dan kompleks untuk bisa diselesaikan. Sedangkan dari sisi internal, prosedur penyelesaian aset milik Tionghoa yang berjenjang dari daerah ke pusat menjadi penyebab belum efektifnya penyelesaian aset milk Tionghoa.

SARAN

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMK.06/2020 tentang penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa ditinjau kembali dengan mengharmonisasikan peraturan lainnya.
2. Perlu dibuatkan data base berbasis web yang bisa dibuka oleh tim yang mempunyai kewenangan terhadap Aset Milik Tionghoa, dan di *update* secara berkala baik data maupun pihak yang dapat mengakses data tersebut, agar data terjaga dengan aman, juga perlu kiranya diadakan pertemuan secara rutin dan terjadwal, sehingga data/informasi yang ada tetap terjaga. Selain itu, dukungan dana melalui APBN dan APBD juga harus dipertimbangkan dalam rangka percepatan penyelesaian aset milik Tionghoa.
3. Terhadap aset milik Tionghoa yang telah dikuduki oleh pihak ketiga, tetapi tidak sesuai prosedur, maka perlu diadakan sosialisasi secara rutin dan berkala. Selain itu, perlu dibuat peraturan terkait sewa terhadap aset milik Tionghoa.

DAFTAR PUSTAKA

Amboro, F. Y. P., & Komarhana, K. (2021). Prospek Kecerdasan Buatan Sebagai Subjek Hukum Perdata Di Indonesia [Prospects of Artificial Intelligence As a Subject of Civil Law in Indonesia]. *Law Review*, *21*(2), 145-172.

Budiman, A. (2024). Perbuatan Melawan Hukum. *Hukum Perdata*, *70*.

Dalimunthe, D. (2018). Objek Gadai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi*, *4*(1), 50-66.

Faradhiba, T. (2023). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak. *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*, *14*(3).

Febrianto, S., Askarial, A., & Prasja, T. R. (2023). Sosialisasi Perlindungan Hukum Hak Kebendaan Bagi Masyarakat Desa Sei. Rambai, Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Provinsi Riau. *ARSY: Jurnal Aplikasi Riset kepada Masyarakat*, *3*(2), 284-287.

Juditha, C. (2015). Stereotip dan Prasangka dalam Konfl ik Etnis Tionghoa dan Bugis Makassar. *Jurnal Ilmu Komunikasi*, *12*(1).

Kartiwi, M. (2024). Kebijakan Pemerintah Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan. *Res Nullius Law Journal*, *6*(1), 28-40.

Mahmudyah, A. (2019). Konsekuensi Hukum Penguasaan Benda Bergerak Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Sifat Kebendaan Droit De Suite (Hak Kebendaan Yang Mengikuti Pemiliknya). *Wasaka Hukum*, *7*(2), 331-348.

Putra, A. A. (2023). Konflik Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Pelaba Di Desa Adat Kerobokan Kabupaten Badung Perspektif Hukum Adat Bali. *IJOLARES: Indonesian Journal of Law Research*, *1*(1), 16-22.

Tarigan, J., Nasution, B., Nasution, F. A., & Siregar, M. (2015). Status Hukum Keberadaan Aset Bekas Milik Asing/tionghoa (Abma/t) Di Provinsi Sumatera Utara. *USU Law Journal*, *3*(3), 175-188.

Wijaya, N. B. A. (2024). Rumah Susun Sebagai Obyek Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit. *Jurnal Kewarganegaraan*, *8*(1), 1247-1264.

.

.