

ABSTRAK

Salah satu cara untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah adalah melalui lelang. Dalam pelelangan sebagaimana diketahui secara *a contrario* Pasal 77 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Warga Negara Asing dapat menjadi peserta lelang. Sebelum mengikuti pelelangan, WNA harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan-persyaratan keimigrasian agar dapat memasuki wilayah Indonesia dan melakukan suatu perbuatan hukum yang mana juga harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga WNA dapat mengikuti hingga memenangkan pelelangan khususnya lelang yang berkenaan dengan hak atas tanah berupa Hak Milik terlebih dengan adanya klausula substitusi, namun dalam hal ini bertentangan dengan asas dan aturan yang ada didalam UUPA karena WNA bukan sebagai subjek Hak Milik. Maka pada tulisan ini akan dibahas lebih lanjut mengenai perolehan hak milik melalui lelang yang diperoleh WNA berdasar klausula substitusi.

Kata Kunci : Lelang Hak Milik, Warga Negara Asing, Klausula Substitusi

ABSTRACT

One way to be able to transfer land rights is through auctions. In the bidding as it is generally known by a contrario Article 77 PMK Number 27 / PMK.06 / 2016 concerning Instructions for Conducting the Auction that Foreign Citizens can become auction participants. Before participating in the auction, foreigners must be first to fulfill immigration requirements so that they can enter Indonesian territory and take a legal action which must also comply with the applicable legal provisions, so that foreigners can participate in winning the auction, especially in the auction relating to land rights in the form of property rights especially with the substitution clause, but in this case it is contrary to the principles and rules in the UUPA because foreigners are not subject to property rights. So in this thesis, will be more discuss further about the acquisition of property rights through auction obtained by foreigners based on substitution clauses.

Keywords: Property Rights Auction, Foreign Citizens, Substitution Clause

MOTTO

***THE PAIN THAT YOU'VE BEEN FEELING, CAN'T
COMPARE TO THE JOY THAT'S COMING***

--- Romans 8 : 18

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas seluruh berkat dan anugerahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Oleh Warga Negara Asing Berdasar Klausula Substitusi”**, sebagai pemenuhan tugas dan syarat untuk mendapat gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penulis ingin menyampaikan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis baik selama kuliah maupun pada saat pengerjaan Tesis antara lain :

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. beserta jajaran wakil dekan.
2. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., serta Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran serta tenaga dalam membimbing penulis agar dapat menyelesaikan Tesis tepat waktu.
3. Kepada Ibu Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S., Bapak Dr. Bambang Sugeng A.S., S.H., M.H., dan Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku tim penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan serta saran dalam penyempurnaan Tesis ini.
4. Kepada Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku dosen wali yang selalu bersedia meluangkan waktu, pikiran, dan tenaganya untuk

mengarahkan dan membimbing saya dengan sabar selama perwalian sampai terselesaikannya Tesis ini.

5. Untuk Orang Tuaku tercinta, Mama dan Papa yang telah memberikan support tanpa mengenal lelah baik itu berupa doa, perhatian, pengertian serta dukungan yang berharga dalam studi dan hal lainnya.
6. Untuk Saudaraku tersayang, Cece Maya Widjaja dan (Alm.) Koko Andreas Widjaja yang selalu memberikan semangat dan doa untuk adiknya menyelesaikan Tesis ini.
7. Terima kasih untuk Bapak Albert Kosuma, S.H., M.H., yang telah memberikan kesempatan kepada penulis serta memberikan semangat, dan doa sehingga Penulis dapat mengeyam studi sembari bekerja hingga terselesaikannya Tesis ini.
8. Terima kasih untuk Vincentius Gegap Widyantoro atas segala bentuk dukungan, bantuan, dan menemani Penulis dalam segala hal sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya.
9. Terima kasih untuk teman-teman Bucin MKn (Tyananda A.K, Elsa Indira, Lavenia N, Nahdlotul Fadilah, dan Hafidz) yang selalu memberikan dukungan dan semangat selama perkuliahan awal hingga selesainya Tesis ini kepada Penulis.
10. Terima kasih untuk sahabat-sahabatku, Ikrima Said Aman, Roro Sri Tanjung Wigid Putri Kinasih, Adinda Balqis Tegarmas Gemilang dan Shinta Hendraningrum K. yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis hingga terselesaikannya Tesis ini.

11. Terima kasih kepada teman sambat MKn, Gavrilla Theodora dan R.A. Cendikia Aurelie Maharani, yang selalu menemani, mendengarkan segala keluh kesah dan memberikan semangat untuk penulis.
12. Terima kasih untuk anak kantor, Prisca Dwi Ariyani dan Indah Kosuma yang selalu menyemangati penulis dalam kondisi apapun.
13. Terima kasih kepada teman-teman Magister Kenotariatan Unair Angkatan 2019.
14. Terima kasih untuk semua orang yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis selama perkuliahan di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa bentuk maupun isi Tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan Tesis ini. Akhir kata, penulis mengharapkan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan referensi dan bagi mereka yang membutuhkannya sebagai bahan bacaan untuk menambah ilmu pengetahuan.

Surabaya, 15 Januari 2021

Penulis

Angela Melani Widjaja, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Burgerlijk Wetboek, Staatsblaad Tahun 1847 Nomor 23.

Vendu Reglement, Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189.

Vendu Instructie, Staatsblad Tahun 1908 Nomor 190.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4634).

Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5216).

Undang – Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 232, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5475).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793).

Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksana Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 203, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6553).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang.