

TESIS

**KEDUDUKAN BANK ASING SELAKU PEMOHON LELANG
SEKALIGUS PESERTA DAN PEMENANG LELANG OBJEK HAK
ATAS TANAH**



OLEH:

**HARDIYANTI NURUL SAKINAH, S.H.
NIM. 031924253061**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**KEDUDUKAN BANK ASING SELAKU PEMOHON LELANG
SEKALIGUS PESERTA DAN PEMENANG LELANG OBJEK HAK
ATAS TANAH**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelara Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Airlangga**

Oleh:

**HARDIYANTI NURUL SAKINAH, S.H.
NIM. 031924253061**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 8 Juni 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H., M.H.
NIP. 196812291993031004

Dosen Pembimbing Kedua:



Kuku Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M.
NIK. 199009292022013101

Mengetahui:

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 12 Mei 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Dr, Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002**

**Anggota : 1. Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H., M.H.
NIP. 199009292017017101**

**2. Kukuh Leksono, S.H., L.LM.
NIK. 199009292022013101**

**3. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002**

**4. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hardiyanti Nurul Sakinah, S.H.
NIM : 031924253061

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 8 Juni 2022

Yang membuat pernyataan,



Hardiyanti Nurul Sakinah S.H.
NIM. 031924253061

MOTTO

**“La Tahzan,
Innallaha Ma’ana”**

ABSTRAK

Dalam melakukan penyaluran dana melalui mekanisme kredit, debitur dapat menjaminkan hak atas tanah miliknya untuk dijadikan jaminan apabila debitur tidak bisa melunasi kewajibannya pada Bank selaku kreditur. Apabila terjadi wanprestasi, sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 79 Permenkeu Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa Lembaga jasa keuangan sebagai kreditur dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Maka bank selaku kreditur dapat menjadi pemohon lelang sekaligus peserta dan pemenang lelang. Akan tetapi dalam petunjuk pelaksanaan lelang tidak diatur mengenai kedudukan Bank Asing dalam pelaksanaan lelang di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*). Hukum perbankan di Indonesia tidak memberikan definisi dan pengaturan yang jelas terkait kedudukan Bank Asing di Indonesia. Kedudukan Bank Asing di Indonesia setara dengan bank umum yang memiliki fungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana pada masyarakat. Bank asing dapat berbentuk kantor cabang maupun berbentuk badan hukum Indonesia. Bank asing yang berbentuk badan hukum Indonesia dapat melakukan permohonan lelang serta menjadi peserta dan pemenang lelang. Sementara itu bank asing yang berbentuk kantor cabang tidak bisa menjadi subyek lelang dikarenakan kantor cabang bank asing tidak dapat melakukan kegiatan perbankan. Maka diperlukan peraturan yang mengatur kedudukan bank asing dalam pelaksanaan lelang.

Kata Kunci: Bank Asing; Lelang; Hak Tanggungan; Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

In distributing funds through the credit mechanism, the debtor can pledge the rights to his land to be used as collateral if the debtor cannot pay off his obligations to the Bank as creditor. In the event of a default, in accordance with Article 6 of the Mortgage Law, the holder of the first Mortgage has the right to sell the object of the Mortgage on his or her own power through a public auction and take repayment of his receivables from the proceeds of the sale. Article 79 of the Minister of Finance Regulation on Auction Implementation Guidelines explains that financial service institutions as creditors can purchase their collateral in the auction as long as it is regulated and does not conflict with the laws and regulations. Then the bank as the creditor can be the auction applicant as well as the participant and winner of the auction. However, the auction implementation manual does not stipulate the position of Foreign Banks in conducting auctions in Indonesia. This study uses statute approach and conceptual approach. Banking law in Indonesia does not provide clear definitions and regulations regarding the position of Foreign Banks in Indonesia. The position of Foreign Banks in Indonesia is equivalent to that of commercial banks which have the function of collecting and distributing funds to the public. Foreign banks can be in the form of branch offices or in the form of Indonesian legal entities. A foreign bank in the form of an Indonesian legal entity may apply for an auction and become a participant and winner of the auction. Meanwhile, a foreign bank in the form of a branch office cannot be the subject of an auction because a foreign bank branch office cannot carry out banking activities. Therefore, regulations are needed that regulate the position of foreign banks in conducting auctions.

Key Word: Foreign Bank; Auction; Mortgage Right; Land Rights;

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat, karunia serta hidayah-Nya, Tesis ini dapat penulis selesaikan dengan judul **“KEDUDUKAN BANK ASING SELAKU PEMOHON LELANG SEKALIGUS PESERTA DAN PEMENANG LELANG OBJEK HAK ATAS TANAH ”**.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi Strata Dua Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapat banyak bantuan, bimbingan serta dukungan dari beberapa pihak sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Untuk itu perkenankan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, atas segala nikmat dan karunia yang Ia berikan kepada Penulis.
2. Kedua orang tua penulis, Bapak Agus Sukiswo serta Ibu Hetty Suhaeti atas segala doa, dukungan serta arahan yang diberikan kepada penulis;
3. Bapak Iman Prihandono S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga serta segenap jajaran Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
4. Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, S.H., M.H., dan Bapak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, petunjuk, bimbingan dan dukungan dalam penyusunan Tesis ini;

5. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Dosen Wali penulis yang selalu memberi nasihat, saran, arahan dan bimbingan kepada penulis selama perkuliahan;
6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu dalam perkuliahan, serta seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah membantu penulis selama perkuliahan;
7. Seluruh pimpinan serta pegawai Pokja NKKNET KASN yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis dalam menyusun dan menyelesaikan tesis ini;
8. Para sahabat penulis, Dewi Santoso, Rizki Istighfariana, Achmad Indra, Fadilah Nafisah, Amri Rahayu, Aulia Putri, Maya Assegaf, Vega Rasidewi, Rahajeng Maherdikka, Erlisa A. Karimah, Rizka Amalia, Aisya Puteri, Diana Celia, dan Jovita Amanda yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis;
9. Pihak-pihak lain yang membantu dan mendukung penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa pada penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran serta masukan yang bersifat membangun sangat diharapkan penulis demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya, terutama bagi penulis serta dapat menjadi inspirasi semua pihak terlebih untuk peneliti selanjutnya.

Surabaya, 9 Juni 2022

Hardiyanti Nurul Sakinah, S.H.

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek

Vendu Reglement (Peraturan Lelang Staatsblad 1908 Nomor 189)

Vendu Instructie (Instruksi Lelang Staatsblad 1908 Nomor 190)

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (*Lembaran Negara Republik Indonesia* Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan *Lembaran Negara Republik Indonesia* Nomor 3632)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (*Lembaran Negara* Tahun 1998 Nomor 182 Tambahan *Lembaran Negara* Nomor 3790)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pembukaan Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu Dan Kantor Perwakilan Dari Bank Yang Berkedudukan Di Luar Negeri (*Lembaran Negara: Tahun: 1999 No.: 51 Tambahan Lembaran Negara* Nomor 3830)

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.06/2017 Tahun 2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II (*Berita Negara Republik Indonesia* Tahun 2017 Nomor 1771)

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 94/PMK.06/2019 Tahun 2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I (*Berita Negara Republik Indonesia* Tahun 2019 Nomor 667)

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik
Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601)
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12 / POJK.03/ 2021 Tentang Bank
Umum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERUNDANG – UNDANGAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN..... 1

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	11
1.3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	11
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	11
1.3.2. Manfaat Peneltian.....	11
1.4. Kerangka Konseptual.....	12
1.4.1. Karakteristik Bank Asing.....	12
1.4.2. Karakteristik Lelang.....	15
1.4.3. Asas Lelang.....	16
1.4.4. Karakteristik Hak Tanggungan.....	23
1.5 Metode Penelitian.....	25
1.5.1. Tipe Penelitian.....	25
1.5.2. Pendekatan.....	25
1.5.3. Sumber Bahan Hukum.....	28
1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	29
1.5.5. Analisis Bahan Hukum.....	29
1.6. Sistematika Penulisan	31

BAB II KEDUDUKAN BANK ASING SEBAGAI PEMOHON LELANG SEKALIGUS PESERTA LELANG..... 32

2.1. Ketentuan Lelang Di Indonesia.....	32
2.1.1 Pengertian Lelang.....	32
2.1.2. Tujuan Dan Fungsi Lelang.....	35

2.1.3. Subyek Lelang.....	36
2.1.4. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	40
2.2. Kedudukan Bank Asing Dalam Lelang Di Indonesia.....	42
2.2.1. Pengertian, Tujuan Dan Fungsi Bank.....	42
2.2.2. Kedudukan Bank Asing Di Indonesia.....	45
2.3. Bank Asing Sebagai Pemohon Lelang Di Indonesia.....	53
2.4. Bank Asing Sebagai Peserta Lelang Di Indonesia.....	63
2.5. Persyaratan Bank Asing Sebagai Pemohon Lelang Sekaligus Peserta Lelang.....	68
 BAB III KEABSAHAN BANK ASING YANG MENJADI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK LELANG BERUPA HAK ATAS TANAH.....	 70
3.1. Syarat Dan Ketentuan Menjadi Pemenang Lelang.....	70
3.2. Kewenangan Bank Asing Sebagai Pemenang Lelang.....	74
3.3. Syarat Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia.....	76
3.3.1. Jenis Hak Atas Tanah Di Indonesia.....	76
3.3.2. Syarat Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	80
3.4. Kedudukan Hak Atas Tanah Objek Lelang Yang Dimenangkan Oleh Bank Asing.....	97
 BAB IV PENUTUP.....	 101
4.1 Kesimpulan.....	102
4.2 Saran.....	102
 DAFTAR BACAAN	