

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan nasional dalam segala bidang kehidupan, salah satunya ialah di bidang perekonomian. Kegiatan perekonomian tersebut pada umumnya dilakukan oleh masyarakat baik orang perorangan yang menjalankan suatu usaha atau badan-badan usaha baik yang mempunyai kedudukan sebagai badan hukum atau bukan badan hukum dengan ruang lingkup usaha yang besar, menengah maupun kecil. Dengan semakin berkembangnya aktivitas bisnis sekarang ini maka keperluan akan modal atau dana bagi masyarakat juga semakin meningkat. Sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaaan dana selain perbankan ialah lembaga keuangan bukan bank.

Mengenai Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. KEP-38/MK/1V/1972 Lembaga Keuangan Bukan Bank adalah semua lembaga yang melakukan kegiatan dalam bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dengan cara mengeluarkan surat-surat berharga, kemudian menyalurkan kepada masyarakat terutama untuk membiayai investasi perusahaan-perusahaan. Ruang lingkup dari LKBB adalah lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang dilakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Edisi Kedua. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2001, hlm. 281.

Sama halnya dengan perbankan, lembaga pembiayaan ini diatur dan diawasi oleh suatu lembaga yang independen, yaitu Otoritas Jasa Keuangan. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 menyebutkan bahwa Otoritas Jasa Keuangan, yang selanjutnya disingkat OJK, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pengaturan lembaga pembiayaan terdapat pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan. Lembaga pembiayaan merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan modal selain perbankan.

Lembaga pembiayaan terdiri atas beberapa lembaga, yaitu sewa guna usaha (leasing), pembiayaan konsumen, jasa anjak piutang, kartu plastik, dan modal ventura<sup>2</sup>. Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran. Pembiayaan Konsumen (*Consumer Finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Anjak Piutang (*Factoring*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu Perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut. Usaha Kartu Kredit (*Credit Card*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pembelian barang dan/atau jasa dengan menggunakan kartu kredit<sup>3</sup>. Modal Ventura sesuai dengan Keppres No. 61 Tahun 1988 serta SK. Menkeu No. 1251/KMK.013/1988, pada dasarnya adalah suatu usaha di bidang pembiayaan dalam

---

<sup>2</sup><http://repository.ut.ac.id/4060/1/PKOP4318-M1.pdf>. Diakses tanggal 13 November 2017.

<sup>3</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan

bentuk penyertaan modal ke dalam suatu Perusahaan Pasangan Usaha (selanjutnya disebut PPU) untuk jangka waktu tertentu.

Usaha modal ventura sebagaimana terdapat pada pasal 1 angka 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan menyebutkan bahwa Modal Ventura adalah usaha pembiayaan melalui penyertaan modal dan/atau pembiayaan untuk jangka waktu tertentu dalam rangka pengembangan usaha pasangan usaha atau debitor.

Berdasarkan POJK Nomor 35/POJK.05/2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura menyebutkan bahwa Perusahaan Modal Ventura yang (selanjutnya disebut PMV) adalah badan usaha yang melakukan kegiatan Usaha Modal Ventura, pengelolaan dana ventura, kegiatan jasa berbasis fee, dan kegiatan usaha lain dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan. Selanjutnya pada pasal 1 angka 12, Pasangan Usaha (selanjutnya disebut PU) adalah orang perseorangan atau perusahaan termasuk usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi yang menerima penyertaan modal dan/atau investasi berdasarkan prinsip bagi hasil dari PMV, PMVS, atau UUS.

Menurut pasal 4 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, kegiatan usaha Perusahaan Modal Ventura meliputi:

- a. Penyertaan saham (*equity participation*);
- b. Penyertaan melalui pembelian obligasi konversi (*quasi equity participation*); dan/atau
- c. Pembiayaan berdasarkan pembagian atas hasil usaha (*profit/ revenue sharing*).

Perusahaan modal ventura tempat penulis melakukan penelitian ialah PT Sarana Sumatera Barat Ventura (selanjutnya disebut PT SSBV). PT SSBV merupakan lembaga keuangan bukan bank yang menjadi sumber pendanaan masyarakat selain perbankan yang

pendiriannya ditujukan untuk menumbuhkembangkan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) terutama di Sumatera Barat sehingga mampu bersaing dalam persaingan bisnis melalui pembiayaan dan dampingan manajemen.

PT SSBV dalam memberikan fasilitas pembiayaan/kredit kepada pasangan usaha/debitur tentu terlebih dahulu melakukan suatu perjanjian pembiayaan yang berfungsi sebagai perjanjian pokok. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan fasilitas pembiayaan, PT SSBV membutuhkan kepastian untuk pengembalian fasilitas pembiayaan/kredit yang diberikannya kepada pasangan usaha/debitur dengan jaminan yang berfungsi sebagai perjanjian tambahan. Menurut Hasanuddin, jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan<sup>4</sup>.

Jaminan terbagi atas dua macam, yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur<sup>5</sup>, sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi<sup>6</sup>. Pada benda bergerak dapat dijaminkan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat

---

<sup>4</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.175

<sup>5</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1989, hlm.15

<sup>6</sup><http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122013-T+25985-Analisis+terhadap-Analisis.pdf>. Diakses pada 21 Februari 2018.

dibebankan dengan hak tanggungan<sup>7</sup>. Salah satu bentuk jaminan yang diterima oleh PT SSBV adalah jaminan berupa hak tanggungan.

Menurut pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang di maksud dengan hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditur maupun debitor, hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu<sup>8</sup>:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (*droit de preferent*).
2. Selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Walaupun PT SSBV dalam pemberian fasilitas pembiayaan/kredit telah menganalisis yang mendalam tentang itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan dari pasangan usaha/debitur, akan tetapi tidak bisa terlepas dari kemungkinan pasangan usaha/debitur

---

<sup>7</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'*, Jakarta Ind.Hil-Co, 2002, hlm. 16-17

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 416

wanprestasi. Apabila pasangan usaha/debitur tidak lagi mampu memenuhi kewajibannya dan terjadi wanprestasi, maka pihak PT SSBV tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi objek jaminan tersebut dan mengambil pelunasan kewajiban pasangan usaha/debitur dengan cara melalui sistem lelang. Pengertian eksekusi menurut Mochammad Dja'is yang menyatakan bahwa eksekusi adalah upaya kreditur merealisasikan hak secara paksa karena debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya.

Upaya untuk dapat mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan terdapat pada ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi “Apabila debitur cidera janji, 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”. Berdasarkan pasal tersebut, kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan dari hasil pelelangan tersebut kreditur mengambil untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan parate eksekusi. Eksekusi berdasarkan prosedur terdiri dari:

1. eksekusi langsung, yaitu pelaksanaan eksekusi menurut perjanjian yang dilakukan tanpa melalui putusan pengadilan.
2. Eksekusi tidak langsung, yaitu sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi. Dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan.

Penjelasan Pasal 6 UUHT memberikan ketentuan, bahwa parate eksekusi didasarkan pada yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Ini karena dalam sertifikat hak tanggungan dimuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam pengambilan pelunasan kewajiban pasangan usaha/debitur melalui sistem lelang, PT SSBV melakukannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang dijadikan sarana penjualan bagi PT SSBV dalam rangkaian proses eksekusi. Selanjutnya, tempat PT SSBV melakukan lelang eksekusi hak tanggungan ialah KPKNL Padang yang mana adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. DJKN mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara, dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, dan berdasarkan peraturan perundang-

undangan yang berlaku. KPKNL merupakan unit kerja dari DJKN. KPKNL mempunyai tugas yakni melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Eksekusi Hak Tanggungan Pada Lembaga Pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang?
2. Apa hambatan yang ditemui oleh lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang serta upaya untuk mengatasinya?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan perumusan masalah diatas tujuan penelitian yang di lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi hak tanggungan lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.
2. Untuk mengetahui hambatan yang ditemui oleh lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang serta upaya untuk mengatasinya.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

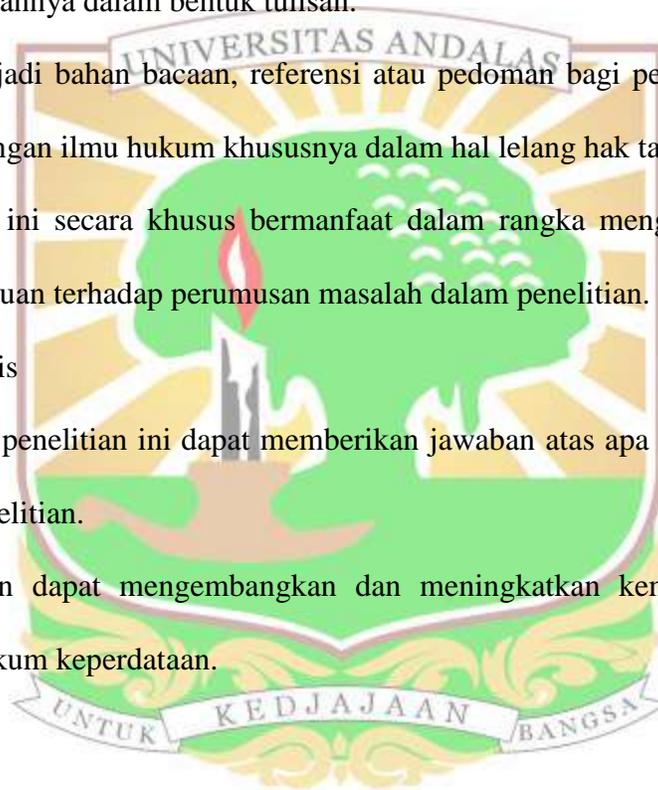
Adapun manfaat dari penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan penulis dalam melakukan penelitian hukum dan merumuskannya dalam bentuk tulisan.
- b. Agar menjadi bahan bacaan, referensi atau pedoman bagi penelitian berikutnya dan perkembangan ilmu hukum khususnya dalam hal lelang hak tanggungan.
- c. Penelitian ini secara khusus bermanfaat dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan terhadap perumusan masalah dalam penelitian.

##### 2. Manfaat praktis

- a. Hasil dari penelitian ini dapat memberikan jawaban atas apa yang telah penulis teliti dalam penelitian.
- b. Diharapkan dapat mengembangkan dan meningkatkan kemampuan penulis pada bidang hukum keperdataan.



#### **E. METODE PENELITIAN**

##### 1. Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini metode pendekatan yang akan digunakan penulis adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undang yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal

pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

## 2. Sifat Penelitian

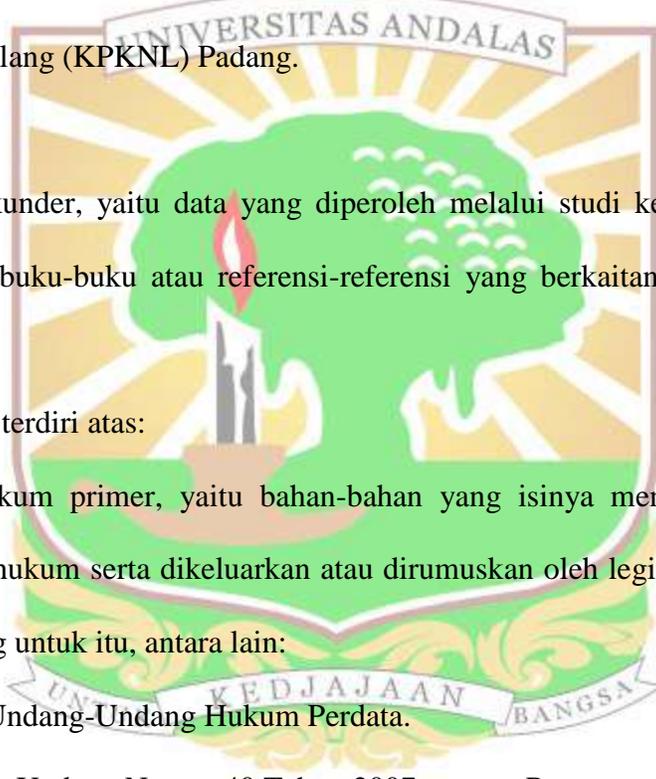
Sifat penelitian yang akan penulis lakukan adalah penelitian deskriptif, yaitu membahas mengenai permasalahan-permasalahan serta memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis mengenai eksekusi hak tanggungan pada lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

## 3. Jenis Data

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari berbagai buku-buku atau referensi-referensi yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Data sekunder terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang isinya mengikat dan mempunyai kekuatan hukum serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh legislator dan lainnya yang berwenang untuk itu, antara lain:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
  - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
  - 4) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.
  - 5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



6) Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.

7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan yang mana meliputi buku-buku, literatur-literatur yang menunjang bahan hukum primer.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpul data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan *content analysis*, yakni dengan cara menganalisis dokumen-dokumen yang penulis dapatkan di lapangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti<sup>9</sup>.

Dalam hal ini, penulis akan mempelajari dokumen-dokumen yang terdapat pada PT Sarana Sumatera Barat Ventura dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

##### b. Wawancara

Dalam hal ini, penulis akan melakukan tanya jawab dengan pihak PT Sarana Sumatera Barat Ventura dan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang. Pada pelaksanaan wawancara ini, penulis akan menggunakan wawancara semi terstruktur dimana setiap pertanyaan akan disiapkan oleh penulis dan nantinya akan timbul pertanyaan baru setelah responden memberikan jawaban.

---

<sup>9</sup> Soerdjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm. 21.

## 5. Pengolahan dan Analisis Data

Teknik pengolahan data yang akan dipakai ialah *editing*, yakni proses merapikan dan pemeriksaan serta melengkapi data yang diperoleh sesuai dengan fakta yang terjadi dilapangan agar nantinya data dapat dipertanggungjawabkan. Analisis data yang digunakan ialah analisis kualitatif yaitu menguhungkan permasalahan yang ditemukan dengan teori atau pendapat ahli hukum, sehingga diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk kalimat sebagai gambaran dari yang diteliti untuk mendapatkan kesimpulan.

## F. SISTEMATIKA PENULISAN

Isi dari skripsi yang akan penulis buat terdiri atas empat empat bab dan tiap-tiap bab terdiri dari sub bab. Bab-bab tersebut adalah:

### BAB I

#### PENDAHULUAN

Pada bab ini terdapat uraian-uraian yang menjadi dasar dari penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan, Tinjauan Kepustakaan.

### BAB II

#### TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini, penulis akan membahas mengenai tinjauan tentang lembaga pembiayaan, tinjauan tentang hak tanggungan, dan tinjauan tentang eksekusi.



### BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis akan membahas tentang eksekusi hak tanggungan pada lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dan hambatan yang ditemui oleh lembaga pembiayaan PT Sarana Sumatera Barat Ventura melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dalam eksekusi hak tanggungan serta upaya untuk mengatasinya

### BAB IV

### PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran penulis mengenai permasalahan yang akan dibahas.

