

**PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN AKIBAT  
PERUSAHAAN PASANGAN USAHA WANPRESTASI  
DALAM PEMBIAYAAN MODAL VENTURA  
(Studi Pada PT Sarana Lampung Ventura)**

**SKRIPSI**

Oleh

*Karyn Aisya Talya*

*NPM 2012011261*



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2024**

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN AKIBAT PERUSAHAAN PASANGAN USAHA WANPRESTASI DALAM PEMBIAYAAN MODAL VENTURA (Studi Pada PT Sarana Lampung Ventura)

Oleh  
**KARYN AISYA TALYA**

Modal ventura merupakan salah satu dari kegiatan lembaga pembiayaan yang memberikan bantuan permodalan dan pendampingan manajemen bagi Perusahaan Pasangan Usaha (PPU). Pembiayaan modal ventura dilakukan oleh PT Sarana Lampung Ventura (PT SLV) kepada PPU diikat berdasarkan kontrak diikuti dengan pengikatan jaminan hak tanggungan. PT SLV memiliki kewajiban untuk memberikan pembiayaan dan PPU harus melakukan pengembalian. Dalam hal PPU tidak melaksanakan kewajibannya dengan didahului langkah-langkah penetapan wanprestasi, maka PPU dinyatakan wanprestasi dan PT SLV berhak melakukan pelelangan jaminan PPU. PT SLV dalam melakukan prosedur penetapan wanprestasi yaitu dengan melakukan penggolongan PPU yang bermasalah dan menginisiasi administratif melalui surat peringatan dan pendekatan persuasive dengan negosiasi. Penelitian ini mengkaji mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat PPU wanprestasi dalam pembiayaan modal ventura.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan ialah *non-judicial case* studi. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan wawancara. Data yang digunakan adalah data primer melalui wawancara dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menyatakan bahwa PPU yang telah dinyatakan melakukan wanprestasi dengan dipenuhi langkah-langkah penetapan wanprestasi, maka PT SLV memiliki hak untuk menjual jaminan hak tanggungan tersebut dengan sistem lelang sebagai pelunasan utang PPU yang dilaksanakan melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan PT SLV didasari oleh parate eksekusi melalui KPKNL sesuai dengan peraturan lelang, yakni PMK/213/PMK.06/2020. Dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan hambatan yang dialami oleh PT SLV yaitu kesepakatan pengosongan agunan hak tanggungan tidak efektif, gugatan yang diberikan oleh pihak ketiga berupa perlawanan terhadap.sita eksekusi, ketidaksesuaian opini pihak tereksekusi dengan pejabat lelang mengenai harga lelang, dan peminat/peserta lelang tidak ada atau sedikit.

**Kata Kunci:** *Hak Tanggungan, Lelang, Modal Ventura, Wanprestasi.*

**ABSTRACT****IMPLEMENTATION OF UNDERWRITING RIGHT AUCTION  
DUE TO BUSINESS PAIR COMPANY DEFAULT  
IN VENTURE CAPITAL FINANCING  
(Study at PT Sarana Lampung Ventura)**

**By**

**KARYN AISYA TALYA**

*Venture capital is one of the activities of financing institutions that provide capital assistance and management assistance for business pair companies (PPU). Venture capital financing is carried out by PT Sarana Lampung Ventura (PT SLV) to PPU bound based on the contract followed by binding of guarantee of Underwriting Rights. PT SLV has an obligation to provide financing and PPU must make a return. In the event that PPU does not carry out its obligations with preceded the steps in determining the default, the PPU is declared a default and PT SLV has the right to conduct a PPU guarantee auction. PT SLV in carrying out the procedure for determining default is by classifying the problematic PPU and initiating administratf through warning letters and persuasive approaches with negotiations. This study examines the legal reasons and the implementation of the Underwriting Rights Auction by PT SLV in Venture Capital Financing.*

*This type of research is empirical normative legal research with descriptive research type. The problem approach used is a non-judicial case study. Data collection is done by literature study and interviews. The data used are primary data through interviews and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data collected was then analyzed qualitatively.*

*The results of research and discussion state that PPU that has been declared default is fulfilled by the steps of determining default, PT SLV has the right to sell the guarantee of the Mortgage Rights with the auction system as a payment of PPU debt which is carried out through the State Assets and Auction Office (KPKNL). The implementation of the Underwriting Right Auction conducted by PT SLV is based on the execution parate through the KPKNL in accordance with the auction regulation, namely PMK/213/PMK.06/2020. In the implementation of the Mortgage Right Auction the obstacles experienced by PT SLV, namely the Expansion of the collateral of the Mortgage Right is ineffective, the lawsuit given by a third party is in the form of resistance. there or a little.*

**Keywords: Auction, Default, Mortgage right, Venture Capital.**

**PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN AKIBAT  
PERUSAHAAN PASANGAN USAHA WANPRESTASI  
DALAM PEMBIAYAAN MODAL VENTURA  
(Studi Pada PT Sarana Lampung Ventura)**

Oleh

*Karyn Aisya Talya*

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2024**

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN AKIBAT PERUSAHAAN PASANGAN USAHA WANPRESTASI DALAM PEMBIAYAAN MODAL VENTURA (Studi Pada PT Sarana Lampung Ventura)**

Nama Mahasiswa : *Karyn Aisya Talya*

Nomor Pokok Mahasiswa : 2012011261

Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum



*[Signature]*  
**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**  
NIP 196012281989031003

*[Signature]*  
**Rilda Murniati, S.H., M.Hum.**  
NIP 197009251994032002

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

*[Signature]*

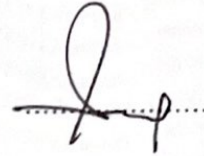
**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
NIP 197404132005011001



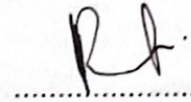
**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum**



Sekretaris/Anggota : **Rilda Murniati, S.H.,M.Hum.**



Penguji

Bukan Pembimbing : **Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**  
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **1 April 2024**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Karyn Aisya Talya  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2012011261  
Bagian : Hukum Perdata  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Perusahaan Pasangan Usaha dalam Pembiayaan Modal Ventura**" adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2020.

Bandar Lampung, 1 April 2024



Karyn Aisya Talya  
NPM 2012011261

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Karyn Aisya Talya, lahir di Bandar Lampung pada tanggal 30 Januari 2002 merupakan anak kedua dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Gutami Badrie dan Ibu Ellya Rita.

Penulis mengawali pendidikan di Taman Kanak-Kanak (TK) Alina pada tahun 2008, kemudian melanjutkan ke Sekolah Dasar (SD) Kartika II-5 hingga tahun 2014, lalu melanjutkan pendidikan jenjang menengah pertama di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 2 Bandar Lampung hingga tahun 2017, dan lanjut pendidikan menengah atas di Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 2 Bandar Lampung hingga tahun 2020.

Pada tahun 2020, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, Program Pendidikan Strata 1 (S1) melalui jalur penerimaan Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) dan penulis mengabdikan diri dengan mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di desa Watas, Balik Bukit, Lampung Barat, selama 40 (empat puluh) hari.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif mengikuti organisasi kemahasiswaan pada Fakultas Hukum Universitas Lampung sebagai Kepala Bidang Kominfo UKM-F Persikusi, menjadi anggota UKM-F *Model United Nations* Hukum Unila 2020 hingga tahun 2023, serta HIMA Perdata sebagai sekretaris bidang kajian dan aksi strategis pada periode tahun 2023-2024.



## **MOTO**

*“Never let the future disturb you. You will meet it, if you have to, with the same weapons of reason which today arm you against the present.”*

**(Marcus Aurelius)**

“Tujuan pendidikan itu untuk mempertajam kecerdasan, memperkuat kemauan serta memperhalus perasaan.”

**(Tan Malaka)**

## PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

### **Kedua Orang Tua Tercinta,**

Bapak Gutami Badrie dan Ibu Ellya Rita,

Yang senantiasa membesarkan, mendidik, membimbing, mendukung, dan mendoakan saya dalam situasi apapun. Terimakasih atas segala bentuk kasih sayang yang diberikan sehingga saya bisa menjadi pribadi yang baik yang memiliki semangat untuk menggapai cita. Semoga kelak dapat terus menjadi anak yang membanggakan kalian dan menjadi manusia berguna untuk sekitar.

### **Kakak Laki-Laki Tersayang,**

Kevin Gully Ramadhan

Yang mendukung dan membimbing saya untuk siap menghadapi masa depan dan menjadi pribadi yang lebih dewasa, dan peka terhadap sekitar. Semoga ikatan saudara kita selalu terjaga dengan baik dan kompak dalam keadaan apapun.

### **Almamater Universitas Lampung,**

Tempat dimana saya menimba ilmu dan pengalaman yang begitu berharga untuk menjadi pribadi yang lebih baik menuju kesuksesan di masa depan.

## SANWACANA

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "**Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Perusahaan Pasangan Usaha Wanprestasi dalam Pembiayaan Modal Ventura**" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung sekaligus Dosen Pembahas II yang telah memberikan koreksi, masukan, dan kritikan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
4. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberi ilmu dan motivasi kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, serta telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini ;
5. Ibu Rilda Murniati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberi ilmu dan motivasi kepada penulis selama menempuh

- pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, serta telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah bersedia meluangkan waktunya, memberikan koreksi, masukan, dan kritikan yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
  7. Bapak Prof. Dr. Hamzah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
  8. Seluruh dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
  9. Ibu Silca Ariani., selaku *staff legal officer* PT SLV yang telah bersedia membantu penulis memberikan data-data yang diperlukan dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
  10. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;
  11. Sahabat yang selalu ada, Zandra Azelia, Dyna Shafa, Rizka Ulya, Divinya yang telah memberikan semangat, dukungan, dan mewarnai hari-hari penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
  12. Sahabat seperjuangan Farah Daryl, Trinivo Tanouchi, Sakira Audia, Daesyifa, Monica Oktaviani, Siti Rahma, Agrefina, Aisyah Putri, Maria Zatta, Winanda, Salma Diva, Zalfa Regita, yang selalu menjadi tempat bercerita dan berkeluh kesah dalam keadaan susah maupun senang;
  13. Teman himpunan Caca, Daesyifa, Farah, Aisyah, Zatta, Aufa, Akbar, Rekas, Guntur, Almer, Hisyam, Naufal, Irvan, yang telah memberikan dukungan selama masa perkuliahan;
  14. Teman seperbimbingan Maura dan Renka telah menemani perjalanan penulis untuk meraih gelar sarjana;
  15. Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini;



Semoga Allah SWT memberikan balasan yang baik atas jasa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 1 April 2024

Penulis,

**Karyn Aisya Talya**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>MENYETUJUI.....</b>	<b>v</b>
<b>MENGESAHKAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>viii</b>
<b>MOTO .....</b>	<b>ix</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>x</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>I. PENDAHULUAN .</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Ruang Lingkup.....	7
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Kegunaan Penelitian .....	7
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Konsep dan Lingkup Lembaga Pembiayaan.....	9
2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Lembaga Pembiayaan.....	9
2.1.2 Ruang Lingkup Lembaga Pembiayaan.....	10
2.2 Konsep dan Lingkup Modal Ventura.....	12
2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Modal Ventura.....	12
2.2.2 Karakteristik Modal Ventura .....	12
2.2.3 Bentuk Perjanjian Modal Ventura .....	14
2.2.4 Hubungan Hukum dalam Perjanjian Modal Ventura .....	15
2.3 Jaminan dan Hukum Jaminan .....	16
2.3.1 Konsep dan Lingkup Hukum Jaminan .....	16
2.3.2 Konsep Hukum Jaminan.....	18

2.3.3 Jaminan dalam Modal Ventura.....	19
2.4 Jaminan Hak Tanggungan.....	20
2.4.1 Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah .....	20
2.4.2 Subjek dan Objek dalam Hak Tanggungan .....	21
2.4.3 Pembebanan Hak Tanggungan .....	22
2.4.4 Hapusnya Hak Tanggungan.....	23
2.4.5 Eksekusi Hak Tanggungan .....	23
2.5 Konsep dan Lingkup Lelang .....	24
2.5.1 Lingkup Lelang .....	24
2.5.2 Jenis – Jenis Lelang .....	25
2.5.3 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	26
2.5.4 Prosedur Pelaksanaan Lelang .....	26
2.6 Konsep dan Lingkup Wanprestasi .....	27
2.7 Gambaran Umum PT SLV.....	29
2.8 Kerangka Pikir .....	32
<b>III. METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian.....	34
3.2 Tipe Penelitian .....	34
3.3 Pendekatan Masalah.....	35
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	35
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	36
3.6 Metode Pengolahan Data .....	37
3.7 Analisis Data.....	37
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Alasan Hukum Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh PT Sarana Lampung Ventura dalam Pembiayaan Modal Ventura.....	38
4.2 Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungann dalam Pembiayaan Modal Ventura.....	46
4.2.1 Prosedur Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh PT SLV.....	47
4.2.2 Hambatan Pelaksanaan Lelang .....	52
<b>V. PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan .....	56
5.2 Saran .....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Lembaga pembiayaan merupakan suatu bentuk usaha yang peranannya sangat penting dalam perekonomian khususnya di bidang pembiayaan. Menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal. Lembaga pembiayaan pada prinsipnya hanya bergerak di bidang penyediaan dana, berbeda dengan lembaga keuangan yang bisa menarik dana dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito. Ada 3 (tiga) bidang usaha dalam lingkup lembaga pembiayaan yaitu Perusahaan Pembiayaan, Perusahaan Modal Ventura, dan Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur.<sup>1</sup>

Bidang usaha lembaga pembiayaan yang menjadi pilihan masyarakat dalam berbisnis adalah pembiayaan modal ventura. Perusahaan Modal Ventura (PMV) memudahkan UMKM untuk mendapatkan bantuan permodalan yang selama ini menjadi hambatan bagi UMKM untuk berkembang. Pembiayaan yang diberikan oleh PMV, bukan sekadar bantuan modal, melainkan juga adanya pendampingan manajemen berupa pengelolaan sistem pemasaran produk atau penempatan manajemen oleh PMV kepada Perusahaan Pasangan Usaha (PPU).<sup>2</sup>

Penyelenggaraan PMV diatur berdasarkan POJK No. 35/POJK.05/2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura yaitu yang dimaksud dengan Perusahaan Modal Ventura adalah badan usaha yang melakukan kegiatan usaha

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangandan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 8.

<sup>2</sup> Hasanuddin Rahman, 2003, *Segi-Segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura Serta Pemikiran Alternatif Ke Arah Model Modal Ventura Yang Sesuai Dengan Kultur Bisnis Di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 12.



modal ventura, pengelolaan dana ventura, kegiatan jasa berbasis fee, dan kegiatan usaha lain dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Dalam pembiayaan modal ventura, pihak yang terlibat adalah Perusahaan Modal Ventura dan Perusahaan Pasangan Usaha (PPU). Definisi PPU, menurut Pasal 1 POJK Nomor 35/PJOK.05/2015, merujuk pada individu, perusahaan, usaha mikro, kecil, menengah (UMKM), dan koperasi yang menerima penyertaan modal dan/atau investasi berdasarkan prinsip bagi hasil dari Perusahaan Modal Ventura (PMV), Perusahaan Modal Ventura Syariah (PMVS), atau Unit Usaha Syariah (UUS).

Kegiatan investasi modal ventura memiliki risiko tinggi (*risk capital*), karena PMV memberikan penyertaan modal kepada PPU tanpa menekankan aspek jaminan (*collateral*). Risiko yang dihadapi PMV melibatkan potensi kerugian yang mungkin dialami PPU jika usahanya tidak berkembang, yang pada gilirannya berdampak negatif pada PMV. Modal ventura, memiliki bentuk kegiatan usaha berupa penyertaan saham, pembelian obligasi konversi, dan/atau pembiayaan berdasarkan pembagian hasil usaha.<sup>3</sup>

Pembiayaan modal ventura oleh PMV kepada PPU dilaksanakan berdasarkan pada perjanjian modal ventura yang sudah dibuat dan telah disepakati sebelumnya antara PMV dengan PPU. Perjanjian tersebut bersifat mengikat, secara khusus dirumuskan dalam bentuk tertulis, mencakup rincian hak dan kewajiban masing-masing pihak selama masa berlakunya kerja sama pembiayaan modal ventura. Dengan adanya dokumen tertulis tersebut, para pihak dapat memiliki panduan yang jelas mengenai aspek-aspek yang perlu dipatuhi dan dijalankan dalam konteks pembiayaan modal ventura, menciptakan landasan hukum yang kuat untuk keberlangsungan pembiayaan antara PMV dan PPU selama perjanjian berlangsung.

Pada perkembangannya prinsip-prinsip dari modal ventura yaitu berisiko tinggi dan tanpa jaminan telah berubah setelah dibentuknya POJK/35/2015. Kegiatan usaha modal ventura terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu berupa penyertaan modal yang tidak ada jaminan di dalamnya dan pembiayaan yang ada jaminan di dalamnya. Usaha modal ventura yang tidak ada jaminan berdasarkan POJK/35/2015 yaitu

---

<sup>3</sup> Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, 2009, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 19.

penyertaan saham (*equity participation*), penyertaan melalui pembelian obligasi konversi (*quasi equity participation*), dan pembiayaan melalui pembelian surat utang yang diterbitkan pasangan usaha pada tahap rintisan awal (*start-up*) dan/atau pengembangan usaha, sedangkan usaha modal ventura yang ada jaminan berdasarkan POJK/35/2015 yaitu pembiayaan usaha produktif pola bagi hasil. Berlakunya POJK/35/2015 menyebabkan adanya perubahan esensial pembiayaan modal ventura, serta memberikan dasar hukum bagi PMV untuk membebaskan jaminan kepada PPU dengan melaksanakan usaha modal ventura berupa pembiayaan usaha produktif pola bagi hasil.

Model pembiayaan dengan pola bagi hasil pada PT. Sarana Lampung Ventura (PT SLV) dilakukan dengan mewajibkan bagi calon Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) memenuhi persyaratan dan prosedur yang sebelumnya telah ditetapkan terlebih dahulu. Pembiayaan dengan pola bagi hasil dilakukan dengan cara ditetapkan terlebih dahulu besaran jumlah persentase dari keuntungan setiap bulan atau setiap periode tertentu dari PPU yang akan diberikan kepada PT. Sarana Lampung Ventura. Besaran persentase pola bagi hasil yang diberikan kepada setiap PPU berbeda-beda, hal ini tergantung dengan jumlah pembiayaan, jenis usaha dan prospek usaha dari PPU.<sup>4</sup>

Pembebanan jaminan pada usaha modal ventura berupa pembiayaan usaha produktif pola bagi hasil menjadi keharusan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 POJK/35/2015, bahwa PMV yang melaksanakan usaha pembiayaan usaha produktif pola bagi hasil wajib melaksanakan pencegahan risiko. Jaminan pada pembiayaan produktif pola bagi hasil pada prinsipnya hampir sama seperti halnya bentuk pinjaman kredit perbankan pada umumnya. Pembebanan jaminan dalam pembiayaan pola bagi hasil pada hakikatnya tidak selaras dengan prinsip dasar dari modal ventura, yaitu suatu bentuk pembiayaan yang berisiko tinggi (*high risk*) karena tidak disertai adanya jaminan melainkan hanya didasarkan pada prospek usaha dan pendapatan dari Perusahaan Pasangan usaha (PPU) yang akan dibiayai.

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Silca Ariani: *Staff Legal Officer* PT.Sarana Lampung Ventura pada tanggal 13 September 2023.

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>5</sup> Jaminan terbagi atas dua macam, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendanaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur,<sup>6</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>7</sup>

Wanprestasi artinya suatu keadaan dimana seseorang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan dan dapat terjadi karena kesengajaan, kesalahan, atau kelalaian. Dalam perjanjian modal ventura, wanprestasi dapat timbul jika PPU tidak memenuhi kewajibannya, melaksanakan janji dengan cara yang tidak sesuai, terlambat melaksanakan, atau melakukan hal yang seharusnya tidak dilakukan sesuai perjanjian.<sup>8</sup>

PT Sarana Lampung Ventura (PT SLV) telah melaksanakan pembebanan jaminan Sebelum terbentuknya POJK/35/2015. Meskipun belum ada ketentuan hukum yang jelas mengenai jaminan pada pembiayaan usaha produktif pola bagi hasil, PT SLV menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai perlindungan umum bagi kreditur yang diatur secara khusus dalam Pasal 1131 KUHPerdata. Pembebanan jaminan ini, sebagai upaya PMV dalam menangani PPU yang melakukan wanprestasi dan telah diterapkan oleh PT SLV dan pasangan usahanya sejak beroperasi pada tahun 1995. PT SLV, satu-satunya PMV di Provinsi Lampung, memiliki 355 Perusahaan Pasangan Usaha (PPU). Pendirian

---

<sup>5</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, 1995, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm.175.

<sup>6</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, 1989, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm.15.

<sup>7</sup> <http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122013-T+25985-Analisis+terhadap-Analisis.pdf>. Diakses pada 19 November 2023.

<sup>8</sup> Steven Kawet, "Wanprestasi Terhadap Penanaman Modal Ventura di Indonesia dari Perspektif Hukum Perdata", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3. No. 3 (2015) hlm.175.

PT SLV tercatat pada 8 Mei 1995, dengan izin Menteri Keuangan Nomor 227/KMK.017/1995 pada 24 Mei 1995.<sup>9</sup>

PT SLV mengalihkan risiko melalui pengikatan jaminan terhadap objek yang dijamin yaitu jaminan berupa hak tanggungan.<sup>10</sup> Menurut pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan bagi kreditur mempunyai hak untuk menjual tanah dan/atau bangunan yang berdiri di atasnya yang telah ditunjuk atas perjanjian dengan debitur sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tanah dan/atau bangunan tersebut apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi.

Klausula pada akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPU dan PT SLV dihadapan notaris menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditur selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan kuasa tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi, menyerahkan apa yang

---

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Silca Ariani: *Staff Legal Officer* PT.Sarana Lampung Ventura pada tanggal 13 September 2023.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Silca Ariani: *Staff Legal Officer* PT.Sarana Lampung Ventura pada tanggal 13 September 2023.



dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitor tersebut diatas.<sup>11</sup>

Pengambilan pelunasan kewajiban PPU melalui sistem lelang, PT SLV melakukannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 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 SLV dalam rangkaian proses eksekusi. Selanjutnya, tempat PT SLV melakukan lelang eksekusi hak tanggungan ialah KPKNL Lampung yaitu instansi vertikal Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan wanprestasi perusahaan pasangan usaha dalam pembiayaan modal ventura. Peneliti akan menuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Alibat Perusahaan Pasangan Usaha Wanprestasi dalam Pembiayaan Modal Ventura”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana penyelesaian wanprestasi Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) pada Perusahaan Modal Ventura (PMV) melalui Lelang Hak Tanggungan. Berdasarkan rumusan masalah tersebut ditentukan pokok bahasan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Alasan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh PT Sarana Lampung Ventura dalam pembiayaan modal ventura.
- b. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam pembiayaan modal ventura.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Silca Ariani: *Staff Legal Officer* PT.Sarana Lampung Ventura pada tanggal 13 September 2023.

### **1.3 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini adalah ruang lingkup bidang ilmu penelitian dan ruang lingkup kajian. Ruang lingkup bidang ilmu penelitian adalah Hukum Keperdataan khususnya Hukum Lembaga Pembiayaan. Ruang lingkup kajian penelitian ini adalah mengenai analisis hukum wanprestasi perusahaan pasangan usaha dalam pembiayaan modal ventura melalui lelang hak tanggungan.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut memaparkan dengan jelas, rinci, dan sistematis mengenai beberapa bahasan, yaitu:

- a. Alasan hukum dilakukan lelang hak tanggungan oleh PT Sarana Lampung Ventura dalam pembiayaan modal ventura.
- b. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam pembiayaan modal ventura.

### **1.5 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

#### **a. Kegunaan Teoretis**

Secara teoretis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pengembangan bidang Hukum Keperdataan khususnya Hukum Bisnis mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat wanprestasi Perusahaan Pasangan Usaha dalam pembiayaan modal ventura.

#### **b. Kegunaan Praktis**

Manfaat praktis yang diharapkan dari penelitian tentang lelang hak tanggungan dalam pembiayaan modal ventura ini adalah untuk:

- (1) Diharapkan dapat mengembangkan dan meningkatkan kemampuan penulis pada bidang hukum keperdataan.
- (2) Hasil penelitian ini dapat menjadi sumber informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkannya, terutama bagi mahasiswa jurusan Hukum Keperdataan yang fokus pada Hukum Ekonomi Bisnis di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

(3) Penelitian ini juga merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan ujian sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan serta pemahaman praktis terkait Lelang Hak Tanggungan dan Lembaga Pembiayaan, khususnya Modal Ventu

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Konsep dan Lingkup Lembaga Pembiayaan

#### 2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Lembaga Pembiayaan

Lembaga pembiayaan adalah bentuk usaha di bidang lembaga keuangan bukan bank yang mempunyai peranan sangat penting dalam pembiayaan. Badan usaha yang dilakukan lembaga pembiayaan yaitu dalam bentuk penyediaan dana atau modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat.<sup>12</sup> Lembaga pembiayaan diatur dalam Perpres Nomor 9 Tahun 2009, yang dimaksud lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal.

Lembaga pembiayaan hadir untuk memfasilitasi dan menyalurkan minat masyarakat sehingga masyarakat dapat mengatasi permasalahan permodalan dan melindungi masyarakat dari pinjaman bunga yang tinggi. Berdasarkan definisi diatas, dalam pengertian lembaga pembiayaan terdapat unsur-unsur yaitu:<sup>13</sup>

- a. Badan usaha, yaitu perusahaan pembiayaan yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan.
- b. Kegiatan pembiayaan, yaitu melakukan kegiatan atau aktivitas dengan cara membiayai pada pihak-pihak atau sektor usaha yang membutuhkan.
- c. Penyediaan dana, yaitu perbuatan menyediakan dana untuk suatu keperluan.
- d. Barang modal, yaitu barang yang dipakai untuk menghasilkan sesuatu.
- e. Tidak menarik dana secara langsung.
- f. Masyarakat, yaitu sejumlah orang yang hidup bersama di suatu tempat.

---

<sup>12</sup> Dahlan Siamat, 2001, *Manajemen Lembaga Keuangan, Edisi Kedua*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 281.

<sup>13</sup> Sunaryo, *Op.Cit.*, hlm. 2.

### 2.1.2 Ruang Lingkup Lembaga Pembiayaan

Menurut Pasal 2 Perpres Nomor 9 Tahun 2009, jenis lembaga pembiayaan dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu Perusahaan Pembiayaan, Perusahaan Modal Ventura, dan Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur. Pada ketiga jenis Lembaga pembiayaan tersebut, memiliki kegiatan usaha yang berbeda-beda, meliputi:

#### a. Perusahaan Pembiayaan

- (1) Sewa Guna Usaha (*Leasing*), yaitu kegiatan pembiayaan di mana barang modal disediakan baik dalam bentuk *finance lease* maupun *operating lease* kepada penyewa guna usaha untuk digunakan selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran berkala. Sewa Guna Usaha merupakan perjanjian sewa-menyewa antara *lessor* (pemberi sewa) dengan *lessee* (penyewa). Objek Sewa Guna Usaha adalah barang modal, dan *lessee* memiliki hak opsi untuk membeli dengan harga yang ditentukan berdasarkan nilai sisa.<sup>14</sup>
- (2) Anjak Piutang (*Factoring*) yaitu, kegiatan pembiayaan yang melibatkan pembelian, transfer, dan pengelolaan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.<sup>15</sup>
- (3) Pembiayaan Konsumen (*Consumer Finance*), yaitu kegiatan pembiayaan untuk memperoleh barang berdasarkan kebutuhan konsumen, dengan system pembayaran angsuran atau berkala yang dilakukan oleh konsumen.<sup>16</sup>
- (4) Usaha Kartu Kredit (*Credit Card*) Usaha Kartu Kredit (*Credit Card*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pembelian barang atau jasa menggunakan kartu kredit. Kartu kredit pada dasarnya adalah salah satu bentuk pemberian kredit melalui perjanjian yang menggunakan kartusebagai sarana untuk melakukan penarikan tunai maupun pembelian barang atau jasa pada pedagang atas biaya yang ditanggung oleh pemegang kartu kredit tersebut.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 241.

<sup>15</sup> Sunaryo, *Op.Cit.*, hlm. 73.

<sup>16</sup> Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm.117.

<sup>17</sup> Z Dunil, *Kamus Istilah Perbankan Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hlm. 204.

## **b. Perusahaan Modal Ventura**

Perusahaan Modal Ventura merupakan badan usaha yang melakukan pembiayaan dengan cara menyertakan modal ke dalam perusahaan penerima investasi (*investee company*) untuk jangka waktu tertentu. Modal Ventura merupakan jenis pembiayaan yang memiliki tingkat risiko tinggi. Perusahaan Modal Ventura tidak memberikan pembiayaan dalam bentuk kredit atau pinjaman seperti yang dilakukan oleh bank, melainkan dengan melakukan penyertaan modal langsung ke dalam perusahaan penerima investasi. Umumnya, Perusahaan Modal Ventura juga terlibat dalam manajemen perusahaan penerima investasi.<sup>18</sup> Berdasarkan Pasal 4 Perpres Nomor 9 Tahun 2009, yang menjadi kegiatan usaha Perusahaan Modal Ventura, meliputi:

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

## **c. Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur**

Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur adalah badan usaha yang didirikan khusus untuk memberikan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana untuk proyek infrastruktur. Kegiatan usaha Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur mencakup pemberian pinjaman langsung (*direct lending*) yang bertujuan untuk pembiayaan infrastruktur, *refinancing* proyek infrastruktur yang sebelumnya telah dibiayai oleh pihak lain, dan/atau memberikan pinjaman subordinasi (*subordinated loans*) yang terkait dengan pembiayaan infrastruktur.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> O. P. Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 169.

<sup>19</sup> Djoni S. Gazali dan Usman Rachmadi, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 78.

## 2.2 Konsep dan Lingkup Modal Ventura

### 2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Modal Ventura

Istilah "modal ventura" pada dasarnya merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris "*venture capital*". Kata "*venture*" mengacu pada usaha yang memiliki risiko, sehingga modal ventura sering diartikan sebagai penanaman modal yang melibatkan risiko dalam suatu usaha atau perusahaan. Secara lebih spesifik, modal ventura dapat diartikan sebagai modal yang diinvestasikan dalam usaha yang berisiko dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk dividen.<sup>20</sup>

Secara umum modal ventura merupakan salah satu usaha yang bertujuan untuk mencapai keuntungan yang besar sebagai imbalan dari pembiayaan yang memiliki tingkat risiko tinggi. Pengaturan mengenai modal ventura diatur dalam POJK No. 35/POJK.05/2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura. Dalam peraturan terbaru ini, perusahaan modal ventura dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Perusahaan Modal Ventura (PMV) dan Perusahaan Modal Ventura Syariah (PMVS).

Menurut Pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura, Perusahaan Modal Ventura (*Venture Capital Company*) adalah badan usaha yang melakukan kegiatan Usaha Modal Ventura, pengelolaan dana ventura, kegiatan jasa berbasis *fee*, dan kegiatan usaha lain dengan persetujuan OJK. Sedangkan Perusahaan Modal Ventura Syariah adalah badan usaha yang melakukan kegiatan Usaha Modal Ventura Syariah, pengelolaan dana ventura, dan kegiatan usaha lain dengan persetujuan OJK yang seluruhnya dilaksanakan berdasarkan pada prinsip syariah.

### 2.2.2 Karakteristik Modal Ventura

Beberapa karakteristik modal ventura yang membedakan dengan bidang usaha pembiayaan lain antara lain:<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Ekonisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 127.

<sup>21</sup> Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 109.

- a. Modal ventura merupakan pembiayaan yang berisiko tinggi (*high risk*). Dikatakan memiliki risiko tinggi karena dalam pembiayaan modal ventura tidak disertai jaminan atau agunan (*collateral*) seperti halnya pada perbankan. Modal ventura hanya memberikan penyertaan modal kepada Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) berupa pemberian pembiayaan dalam bentuk modal bukan pinjaman kredit, oleh karena itu semestinya tidak dikenakan bunga dan juga tidak dipersyaratkan adanya jaminan melainkan pembagian keuntungan secara bagi hasil antara Perusahaan Modal Ventura dan Perusahaan Pasangan Usaha (PPU).
- b. Pembiayaan yang diberikan hanya bersifat sementara, untuk jangka waktu tidak lebih dari 10 (sepuluh) tahun. Setelah jangka waktu berakhir, Perusahaan Modal Ventura wajib melakukan penarikan kembali penyertaannya (divestasi). Namun, dalam hal ini diberikan pengecualian kepada Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) yang mengalami kesulitan keuangan untuk melakukan restrukturisasi. Pemberian restrukturisasi ini dilakukan dengan memberikan perpanjangan waktu selama 5 (lima) tahun.
- c. Motif utama dari modal ventura adalah motif bisnis yaitu mendapatkan keuntungan setinggi-tingginya, walaupun dengan risiko yang relatif tinggi pula. Sehingga keuntungan (*return*) yang diharapkan oleh perusahaan modal ventura sebenarnya bukanlah bunga atas modal yang ditanam, melainkan deviden dan capital gain.
- d. Pembiayaan modal ventura bersifat investasi aktif. Artinya, dalam kegiatannya modal ventura disertai dengan keterlibatan dalam manajemen Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) yang dibiayai. Keikutsertaan dalam memberikan pendampingan manajemen diharapkan dapat mengurangi risiko investasi dan membantu Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) yang bersangkutan meningkatkan profitabilitas.
- e. Prototype dari pembiayaan dengan modal ventura adalah pembiayaan yang ditujukan kepada perusahaan kecil atau perusahaan baru serta usaha mikro kecil dan menengah (UMKM), tetapi perusahaan tersebut memiliki potensi untuk berkembang.



### 2.2.3 Bentuk Perjanjian Modal Ventura

Bentuk perjanjian modal ventura dapat bervariasi tergantung pada jenis penyertaan yang disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, pemberian modal ventura oleh Perusahaan Modal Ventura (PMV) kepada Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain:<sup>22</sup>

- a. Penyertaan Saham Langsung, yaitu secara langsung menyertakan modal ke dalam PU dalam bentuk investasi saham (*equity investment*). Penyertaan saham langsung ini dilakukan dengan mengambil sejumlah saham tertentu dari PPU. Saham yang diambil oleh PMV umumnya berasal dari saham-saham yang masih berada dalam portofolio, yang berarti saham-saham tersebut belum diambil atau disetor oleh pemegang saham lainnya. Penyertaan modal melalui penyertaan saham langsung biasanya dilakukan ketika PPU telah berbentuk perusahaan terbatas (PT).<sup>23</sup>
- b. Obligasi Konversi, yaitu surat berharga dengan nilai bunga lebih tinggi daripada deposito, memberikan hak pemegang obligasi untuk menukarkannya dengan saham perusahaan penerbitnya. Dalam modal ventura, PMV dapat menyertakan modal melalui obligasi konversi yang dapat dikonversikan menjadi saham PPU. Jika ada jaminan, setelah konversi, semua beban jaminan langsung berakhir. PMV dan pemegang saham PPU memiliki kedudukan yang sama setelah konversi, tunduk pada ketentuan anggaran dasar dan peraturan PT yang berlaku.<sup>24</sup>
- c. Bagi Hasil, yaitu bentuk penyertaan modal oleh PMV yang didasarkan pada prinsip-prinsip bagi hasil dalam suatu usaha bersama antara PMV dan PPU. penyertaan modal bagi hasil digunakan ketika setelah melakukan pemeriksaan awal terhadap PPU, baik dari segi finansial, manajemen, maupun hukum, Penyertaan saham langsung atau obligasi konversi dianggap tidak tepat. Oleh karena itu, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam bentuk pembiayaan ini meliputi kewenangan pihak yang mewakili PPU, objek

---

<sup>22</sup> Budi Rachmat, *Modal Ventura*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 31-32.

<sup>23</sup> Frianto Pandia, Elly Santi Ompusunggu dan Achmad Abror, *Lembaga Keuangan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 92.

<sup>24</sup> Susiana, "Pelaksanaan Bagi Hasil Pada Perjanjian Pembiayaan Modal Ventura", *Jurnal Hukum Perdata*. Vol. 1 No. 2 (2011). h1m. 47.

usaha, serta jaminan atas bantuan dana yang diberikan. Pembiayaan bagi hasil merupakan modifikasi dari pembiayaan untuk mengatasi kendala pembiayaan bagi badan usaha yang belum berbentuk badan hukum, terutama dalam usaha kecil.

#### 2.2.4 Hubungan Hukum dalam Perjanjian Modal Ventura

Hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lainnya.<sup>25</sup> Hubungan hukum dalam kegiatan pembiayaan modal ventura termuat ke dalam suatu perjanjian modal ventura.

Perjanjian modal ventura menimbulkan hubungan hukum yang berupa hak dan kewajiban PMV dan PPU. Berikut adalah hak yang didapatkan PMV selama masa perjanjian modal ventura, yaitu:<sup>26</sup>

- a. Menjabat sebagai komisaris utama.
- b. Mendapat *management fee*.
- c. Memimpin Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Hak PMV selain yang disebutkan di atas, PMV mempunyai hak selama berlangsungnya perjanjian, bahwa PMV berhak untuk meninjau kembali secara berkala dan/atau menarik kembali atau untuk membatalkan jumlah fasilitas dana yang akan atau telah diserahkan berdasarkan perjanjian, yaitu di dalam hal terjadinya perubahan jumlah dana dari PMV yang disediakan dimana perjanjian fasilitas dana ini diadakan jika dikemudian hari terdapat kejadian-kejadian yang menurut pertimbangan PMV akan membahayakan jumlah fasilitas dana tersebut. Selain itu, pihak PMV dalam perjanjian modal ventura harus memenuhi kewajiban, yaitu:

- a. Melakukan penyertaan modal kepada PPU.
- b. Membantu mengembangkan perusahaan.
- c. Melakukan divestasi atau penarikan modal.

---

<sup>25</sup> R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 269.

<sup>26</sup> Ari Rahmad Hakim Budiawan F., "Model Pembiayaan Dalam Kemitraan Usaha Pada Perusahaan Modal Ventura Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan", Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram, *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 9 No.1 (2015). hlm. 75.

- d. Melakukan pembinaan terhadap PPU, baik atas usaha operasional, manajemen, dan keuangan yang dibiayai dengan modal tersebut.

Pada perjanjian modal ventura, hak-hak yang diperoleh oleh PPU mencakup sejumlah aspek yang terdefinisi dengan jelas dan diatur dalam kesepakatan. Hak yang diperoleh PPU yaitu berupa fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh PMV, hak mendapatkan pendampingan manajemen untuk mengoptimalkan kinerja usaha, dan hak informasi yang komprehensif mengenai perkembangan dan proyeksi bisnis, memberikan PPU pemahaman yang lebih mendalam untuk pengambilan keputusan yang tepat.

Dalam perjanjian modal ventura, kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPU yaitu PPU harus mengembalikan modal yang diterima dari PMV setelah mencapai jangka waktu yang telah disepakati. Selain itu, PPU juga wajib membayar bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembayaran ini mencerminkan komitmen PPU untuk berbagi hasil keuntungan dengan PMV.

Dengan demikian, baik PMV maupun PPU pada prinsipnya mempunyai hubungan hukum dalam kerjasama modal ventura bahwa PMV adalah perusahaan yang membiayai PPU dalam bentuk penyertaan modal untuk jangka waktu tertentu, sedangkan PPU adalah perusahaan yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk penyertaan modal dari PMV.

## **2.3 Jaminan dan Hukum Jaminan**

### **2.3.1 Konsep dan Lingkup Hukum Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *Cauti* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Jaminan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang dari debitur terhadap krediturnya.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> <https://www.legalku.com/hukum-jaminan-dalam-indonesia/#!> Diakses pada 5 September 2023

Sifat Jaminan pada umumnya adalah sifat yang memberikan hak jaminan untuk pelunasan utang, bukan hak untuk memiliki benda yang dijamin. Jadi seandainya debitur cidera janji, kreditur tidak bisa memiliki atau mengambil benda yang dijamin kepadanya tersebut sebagai miliknya. Melainkan kreditur harus menjual benda milik debitur yang dijamin kepadanya tersebut secara lelang di muka umum.

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut kesewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian

Jaminan yang diatur oleh undang-undang adalah jaminan yang ditentukan oleh hukum tanpa perjanjian dari para pihak. Contohnya, Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menetapkan bahwa semua harta benda debitur, termasuk yang sudah ada maupun yang akan ada, baik bergerak maupun tetap, menjadi jaminan bagi seluruh perutangnya. Jaminan yang lahir karena perjanjian yaitu jaminan yang adanya harus diperjanjikan terlebih dahulu antara para pihak. Tergolong jenis ini ialah: Hipotik, Gadai, *Credietverband*, Fidusia, Penanggungan (*borgtocht*), perjanjian garansi, perutusan tanggung-menanggung, dll.

- b. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suit*) dan dapat diperalihkan. Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya.

---

<sup>28</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1980, hlm. 43.

- c. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda takbergerak

Jaminan atas benda bergerak dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fidusia. Jaminan atas benda tidak bergerak (benda tetap), maka sebagai lembaga jaminan dapat dipasang hipotik atau *credietverband*.

- d. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya

Jaminan yang diberikan dengan menguasai bendanya misalnya pada gadai (*pand, pledge*), hak retensi. Jaminan yang diberikan tanpa menguasai bendanya misalnya pada hipotik pada hipotik (mortgage), *creativeband* ikatan kredit), fidusia, privilege.

### 2.3.2 Konsep Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law, zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).<sup>29</sup>

Hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi utang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima utang.<sup>30</sup> Pendapat dari Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.

Jaminan diatur secara umum dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Dengan demikian menurut pasal ini, segala harta kekayaan seseorang otomatis akan menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat baik benda yang sudah ada maupun belum ada. Hal ini memperkuat bahwa seorang kreditor dapat

<sup>29</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 2.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

diberikan jaminan berupa harta benda milik debitur walaupun tanpa secara khusus pernah diperjanjikan sebelumnya.

Pasal 1132 KUHPerdara menyatakan bahwa barang-barang yang menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur dibagi hasil penjualannya sesuai dengan utang masing-masing, kecuali jika ada alasan sah untuk mendahulukan sebagian kreditur. Pasal 1133 BW menetapkan bahwa piutang dengan hak istimewa, seperti gadai dan hipotik, didahulukan. Pasal 1134 (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa hak istimewa adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi, dengan beberapa hak istimewa termasuk biaya eksekusi, piutang dari penyewa benda, biaya perkara lelang warisan, biaya menyelamatkan benda dipegadaian, dan pembayaran pajak.

### **2.3.3 Jaminan dalam Modal Ventura**

Pada perkembangannya konsep-konsep bagian perjanjian esensialia dari usaha modal ventura telah bergeser dengan dibentuknya POJK/35/2015. Kegiatan usaha modal ventura terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu berupa penyertaan modal yang tidak ada jaminan di dalamnya dan pembiayaan yang ada jaminan di dalamnya. Usaha modal ventura yang tidak ada jaminan berdasarkan POJK/35/2015 yaitu penyertaan saham (*equity participation*), penyertaan melalui pembelian obligasi konversi (*quasi equity participation*), dan pembiayaan melalui pembelian surat utang yang diterbitkan pasangan usaha pada tahap rintisan awal (*start-up*) dan/atau pengembangan usaha, sedangkan usaha modal ventura yang ada jaminan berdasarkan POJK/35/2015 yaitu pembiayaan usaha produktif.

Pembebanan jaminan pada usaha modal ventura berupa pembiayaan usaha produktif menjadi keharusan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 POJK/35/2015, bahwa PMV yang melaksanakan usaha pembiayaan usaha produktif wajib melaksanakan pencegahan risiko. Disebut sebagai mitigasi risiko yang berupa pengalihan risiko suatu pembiayaan dengan asuransi kredit atau pun penjaminan kredit; pengalihan risiko atas barang objek jaminan melalui asuransi; atau pengikatan objek jaminan. Pengikatan jaminan merupakan hal yang wajib dilaksanakan dalam usaha modal ventura berupa pembiayaan usaha produktif.

Sebelum diberlakukannya POJK/35/2015, latar belakang yang mengawali Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk memberi wadah aturan yang mengatur pembebanan jaminan dari PMV kepada PPU, bahwa PMV merasa perlu adanya jaminan tersebut karena sebagai perlindungan hukum bagi dirinya karena telah mengeluarkan modal kepada PPU dan jumlahnya tidaklah kecil. PMV meyakini bahwa pencantuman klausul pembebanan jaminan dapat dilakukan dengan merujuk pada asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang memperbolehkan perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, asalkan tidak melanggar ketentuan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

## **2.4 Jaminan Hak Tanggungan**

### **2.4.1 Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah: “Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”.

Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan sudah ada sejak Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagaimana tertuang dalam Pasal 25, 33, dan 39. Sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia Hak Tanggungan seperti yang telah diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang telah disebutkan di atas merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada

pemegangnya (*preferent*)

- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*doit de suite*)
- c. Memenuhi asas speseialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaannya.

Dalam Pasal 3 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada atau yang belum ada, tetapi telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang. Ini mencakup utang yang timbul dari pembayaran kreditur untuk kepentingan debitur, seperti pelaksanaan bank garansi, bunga atas pinjaman pokok, dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya ditentukan kemudian.

#### **2.4.2 Subjek dan Objek dalam Hak Tanggungan**

Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 mengatur mengenai subjek hak tanggungan. Dalam kedua pasal tersebut yang menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan merupakan perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan merupakan perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberi hak tanggungan disebut kreditur.

Dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan pada yang dapat dibebani hak tanggungan terhadap hak atas tanah yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam Ayat 4 Pasal 4 maka hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang akan ada maupun yang telah ada yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang menjadi milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan juga dapat dibebankan



terhadap hak tanggungan. Dengan demikian, yang dapat dikategorikan sebagai jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan yaitu:

- a. Hak milik;
- b. HGU;
- c. HGB;
- d. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara, dan;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan.<sup>31</sup>

Syarat yang harus dipenuhi oleh obyek hak tanggungan yaitu:<sup>32</sup>

- (1) Bisa bernilai uang;
- (2) Telah didaftarkan dalam daftar umum;
- (3) Bisa dipindahtangankan, dan Membutuhkan penunjukkan oleh undang-undang.

### **2.4.3 Pembebanan Hak Tanggungan**

Ada 2 (dua) tahap yang bisa dilakukan dalam proses pembebanan hak tanggungan yaitu:<sup>33</sup>

- a. Adanya perjanjian memberikan jaminan untuk pelunasan hutang, Pejabat Pembuat Akta (PPAT) membuat Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan peraturan yang berlaku dilakukan untuk Pemberian hak tanggungan;
- b. Pendaftaran, di kantor pertanahan. Pada Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan jika setelah penandatanganan paling lambat tujuh hari kerja PPAT mengirimkan APHT dan warkah lain yang dibutuhkan kepada kantor pertanahan.

Dalam Pasal 11 Ayat ( 1) UUHT, ada beberapa hal yang wajib dicantumkan pada APHT yaitu:

- (1) Data pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- (2) Tempat tinggal pihak-pihak yang dimaksud pada angka 1, jika ada diantaramereka yang bertempat tinggal di luar Indonesia, wajib mencantumkan

---

<sup>31</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 105.

<sup>32</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi denga UUHT*, Fakultas Hukum Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 54 – 55.

<sup>33</sup> Sutradja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 54.

pilihan;

- (3) Tempat tinggal di Indonesia, apabila tidak mencantumkan pilihan tempat tinggal tersebut maka kantor PAT tempat dibuatnya APHT dianggap sebagai tempat tinggal pilihan;
- (4) Hutang-hutang yang dijaminakan dilakukan penunjukkan secara jelas sesuai ketentuan Ayat (1) Pasal 10 dan Pasal 3;
- (5) Nilai tanggungan, dan;
- (6) Memberikan penjelasan tentang obyek hak tanggungan.

#### **2.4.4 Hapusnya Hak Tanggungan**

Dengan sifatnya yang *accessoir*, maka adanya hak tanggungan tergantung pada piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain maka dengan sendirinya hak tanggungan juga menjadi hapus. Hapusnya Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 18 UUHT bahwa:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penempatan oleh ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA menjelaskan jika hak atas tanah bisa dihapus karena keadaan lainnya. Dengan berakhirnya batas waktu berlakunya hak guna bangunan, hak pakai, dan hak guna usaha yang dijadikan obyek hak tanggungan dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan sebelum batas waktu itu berakhir. Hak tanggungan akan selalu ada pada dengan hak atas tanah.

#### **2.4.5 Eksekusi Hak Tanggungan**

Latar belakang lahirnya eksekusi adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi tiga kali berturut-turut oleh kreditur. Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

- a. Hak dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang haktanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan.
- b. Eksekusi atas eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 . Irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan
- c. Roya hak tanggungan atau pencoretan pada buku tanah hak tanggungan karena tanggungan telah hapus diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikat. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada bukutanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hak tanggungan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan, hal-hal sebagai berikut:

- (1) Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas atau;
- (2) Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

## **2.5 Konsep dan Lingkup Lelang**

### **2.5.1 Lingkup Lelang**

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu* sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *Auction*. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/ PMK. 06/ 2020 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. Mengenai pengertian lelang, di dalam kamus hukum juga disebutkan bahwa:

"Lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum dan diberikan pada penawar yang tertinggi".<sup>34</sup>

Menurut FX Ngadijarno dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu:<sup>35</sup>

- a. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang.
- b. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan serta penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- c. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah lelang oleh Pejabat lelang yang merupakan Akta Otentik.
- d. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- e. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat lelang meliputi administrasi.

### **2.5.2 Jenis – Jenis Lelang**

Jenis-jenis lelang yang ada menurut Peraturan Menteri Keuangan No.213/ PMK. 06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) adalah:

- a. Lelang Eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi

---

<sup>34</sup> J. CT. Simorangkir. dkk. *Kamus Hukum*, Sinar Gratika, Jakarta, 2000, hlm. 90.

<sup>35</sup> FX Ngadijarno. *Badan Lelang: Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan. Jakarta, 2008.

pengadilan, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi gadai.

- b. Lelang Noneksekusi Wajib, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

### **2.5.3 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitur maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/ dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 RBG. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, ayat (2) UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 RBG. Sesuai penjelasan umum ayat (9) UUHT, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji/ wanprestasi.

### **2.5.4 Prosedur Pelaksanaan Lelang**

Prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah dengan tahapan sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis ditujukan kepada KPKNL melengkapinya dengan surat permohonan lelangnya dengan dokumen-dokumen/

---

<sup>36</sup> <http://www.djkn.depkeu.go.id/pages/prosedur-lelang.html> diakses pada 5 September 2023

bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Selain itu, penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.

- b. KPKNL menetapkan tanggal/ hari dan jam lelang.
- c. Setelah kantor lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh legalitas atas subjek dan objek lelang, maka kantor lelang akan menetapkan waktu dan tempat lelang.
- d. Pengumuman lelang di surat kabar harian
- e. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL
- f. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL
- g. Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang dan apabila pembayaran tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka jaminan lelang seluruhnya menjadi Hak Negara dengan disetorkan ke Kas Umum Negara.
- h. Bea lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL. Bea lelang pembeli yang dipungut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, yaitu 9% (sembilan persen) untuk barang bergerak dan 4,5% (empat setengah persen) untuk barang tidak bergerak dan uang miskin dipungut sebesar 0,7% untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tidak bergerak. Dilain pihak kepada penjual juga dipungut Bea Lelang, yaitu 3% untuk barang bergerak dan 1,5% untuk barang tidak bergerak dihitung dari pokok lelang.<sup>37</sup>

## 2.6 Konsep dan Lingkup Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>38</sup> Pasal 1243 KUH Perdata mengatur mengenai wanprestasi bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan. Suatu perbuatan dikatakan

---

<sup>38</sup> Abdulkadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, hlm. 203.

wanprestasi apabila pihak tersebut telah diberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali namun hal tersebut diidhkannya, maka persoalan tersebut dapat dibawa ke pengadilan.<sup>39</sup>

Perjanjian yang tidak memenuhi prestasi dapat terjadi dalam beberapa cara, yaitu:<sup>40</sup>

- a. Pihak dengan tegas melepaskan tanggung jawabnya dan menolak melaksanakan kewajiban di pihaknya;
- b. Menolak kewajibannya secara diam-diam dengan membuat dirinya tidak mampu melaksanakan kewajibannya dan;
- c. Lalai melakukan perjanjian, atau semata-mata lalai dalam melaksanakan satu atau beberapa dari banyaknya kewajiban dalam perjanjian tersebut.

Pada pelaksanaan perjanjian modal ventura PPU dinyatakan melakukan wanprestasi jika PPU tidak melakukan apa yang disanggupi, PPU melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan PPU melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Akibat adanya wanprestasi ini, maka perusahaan modal ventura (yang berhak menuntut prestasi) dapat menuntut kepada PPU (yang wajib memenuhi prestasi), yaitu berupa:<sup>41</sup>

- (1) Pemutusan perjanjian;
- (2) Penggantian kerugian;
- (3) Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian;
- (4) Pemutusan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Pihak PMV perlu melakukan upaya-upaya awal sebelum tuntutan dilakukan untuk mengklasifikasikan apakah tindakan penuntutan itu harus diambil. Berdasarkan catatan dan data lampau, PMV dapat melakukan klasifikasi PPU yang berpotensi wanprestasi dengan melihat aspek-aspek penentunya, antara lain:

- a. Aspek pemenuhan kewajiban.

PU memenuhi kewajibannya dengan sebagaimana mestinya. Tidak terdapat

---

<sup>39</sup> Salim HS, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 160.

<sup>40</sup> Steven Kawet, *Loc.cit.*

<sup>41</sup> F Setiawan Santoso, "Analisis Perjanjian Modal Ventura Pola Bgai Hasil antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam", *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 7 No. 2 (2016). hlm. 145-146.

tunggakan, baik pokok maupun bagi hasilnya.

b. Aspek kondisi keuangan.

Kondisi keuangan PPU berkembang dengan baik, usahanya berjalan dengan lancar sesuai yang disepakati bersama antara PMV dan PPU yang bersangkutan.

c. Aspek prospek usaha

Reputasi, perkembangan perusahaan dan prospek PPU berada dalam keadaan baik, manajemen berjalan dengan baik, kapasitas pemasaran terus meningkat pasokan bahan baku terjamin, sehingga dapat disimpulkan bahwa perusahaan tersebut dapat berjalan dengan kinerja yang optimal sampai beberapa waktu ke depan.

d. Aspek dokumentasi

Seluruh perjanjian yang ada atas pembiayaan dengan pola bagi hasil kepada PPU secara yuridis formal dijadikan alat bukti yang sempurna sesuai dengan hukum pebuktian yang berlaku.

e. Aspek aset

Aset yang ada sangat mencukupi dan dapat menjadi jaminan atas kewajiban-kewajiban Perusahaan Pasangan Usaha, apabila harus dilakukan penjualan aset untuk menutupi seluruh kewajibannya tersebut.

## **2.7 Gambaran Umum PT SLV**

PT Sarana Lampung Ventura (PT SLV) merupakan salah satu Perusahaan Modal Ventura Daerah (PMVD) yang terafiliasi dengan PT Bahana Artha Ventura. PT SLV berlokasi di Bandar Lampung dan merupakan satu-satunya PMV di Lampung. Didirikan pada tanggal 8 Mei 1995, PT SLV telah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan dengan nomor 227/KMK/017/1995 tanggal 24 Mei 1995. PT SLV termasuk dalam kategori Lembaga Keuangan Non Bank (LKNB) yang bergerak dalam bidang pembiayaan modal ventura. Selama 8 tahun terakhir, PT SLV telah membiayai sekitar 1.600 unit usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Sektor perdagangan, restoran, dan hotel merupakan sektor dengan persentase pembiayaan



tertinggi, diikuti oleh sektor jasa sosial/masyarakat, dan sektor pertanian, perikanan, dan kehutanan. Selain itu, sejak tahun 2011, PT SLV juga telah mengembangkan pembiayaan mikro ventura dengan nominal di bawah Rp 150.000.000,-. PT SLV memiliki komitmen untuk mengembangkan UMKM dan koperasi secara optimal. Selain memberikan bantuan modal, PT SLV juga berupaya memberikan konsultasi, administrasi, dan manajemen sesuai dengan sumber daya manusia dan anggaran yang tersedia. Hal ini tercermin dalam misi PT SLV untuk membentuk UMKM dan koperasi menjadi perusahaan yang tangguh dan mandiri.

Alamat : Jl. P. Diponegoro No. 69 A Sumur Batu, Bandar

Lampung, No. Telp : (0721) 473714 – 473715

No. Fax : (0721) 481814

Status : Perseroan Terbatas (PT)

Bidang Usaha : Perusahaan Modal Ventura (PMV)

Visi dan Misi PT.SLV yaitu :

**a. Visi**

Menjadi mitra usaha terbaik dan terpilih bagi Usaha Kecil, Menengah & Koperasi untuk kesejahteraan pelanggan, karyawan, pemegang saham dan masyarakat

**b. Misi**

Menumbuhkan kemampuan Usaha Kecil dan Menengah menjadi usaha tangguh dan mandiri dengan pembiayaan jangka pendek dan menengah serta ditunjang dengan pelayanan yang profesional

Produk pembiayaan pada PT SLV yaitu;

(1) Pembiayaan Usaha Produktif

PT SLV menyediakan pembiayaan bagi para calon debitur/debitur yang membutuhkan tambahan dana untuk memenuhi kebutuhan usahanya. Pembiayaan produktif ini dapat digunakan untuk modal kerja dan atau untuk investasi usaha.

(2) Penyertaan Saham

Kerjasama dengan pola penyertaan saham diberikan kepada calon pasangan usaha yang ingin usahanya berkembang dengan cara pembelian saham atau penyeteroran modal pada perusahaan. Imbal jasa yang diperoleh Sarana Lampung Ventura berasal dari deviden (laba) dan/atau keuntungan nilai saham pada waktu dijual (divestasi).

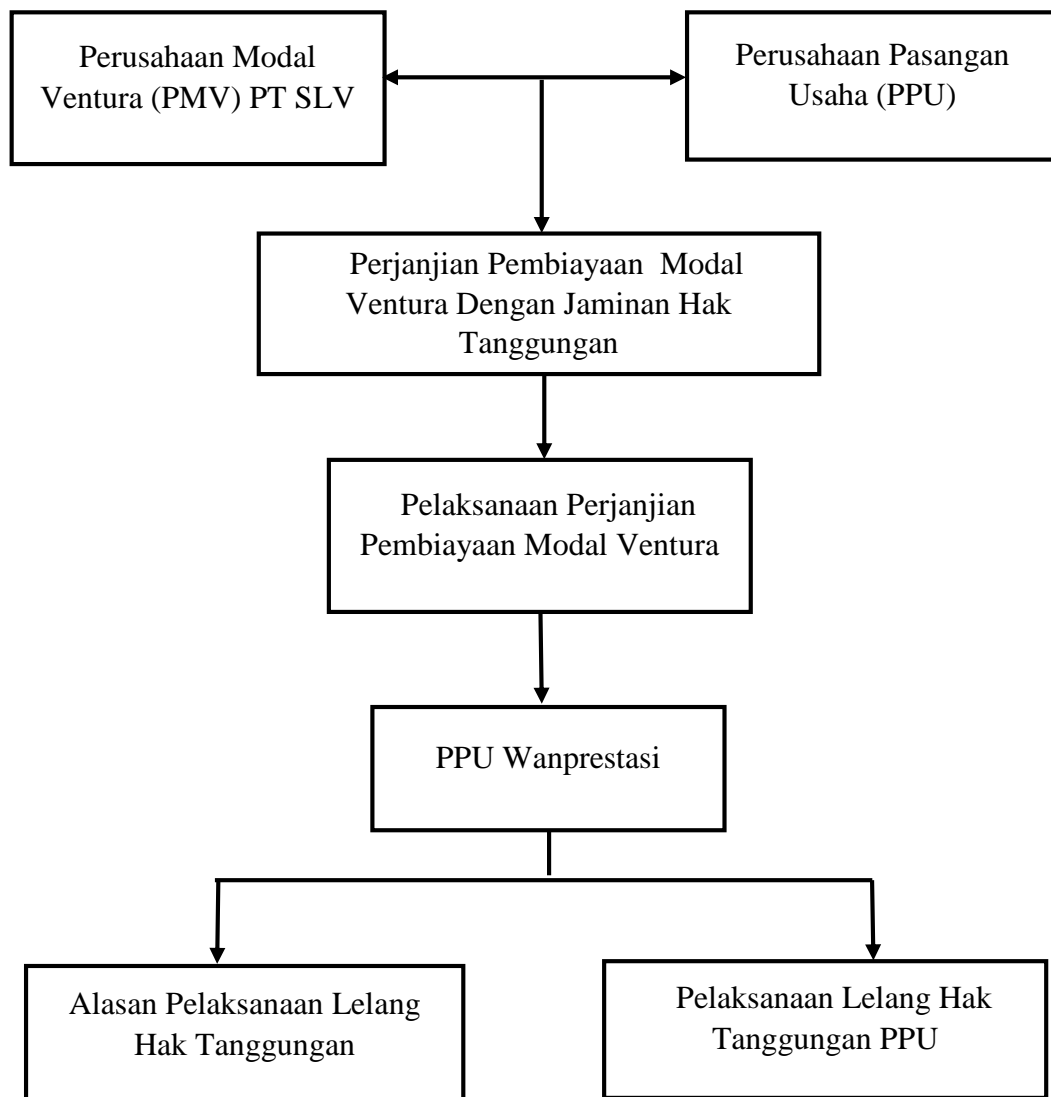
(3) Obligasi

Pembiayaan kepada pasangan usaha dengan cara pembelian surat hutang (obligasi) yang diterbitkan oleh pasangan usaha tersebut, dengan opsi dapat dikonversi menjadi saham pada saat jatuh tempo.

(4) Kegiatan Usaha Lain (memperoleh izin OJK)

PT SLV juga menyelenggarakan kegiatan usaha lain sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 35/POJK.05/2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura, (PMV), yaitu mengelola dana ventura, jasa berbasis fee dan pendampingan usaha.

## 2.8 Kerangka Pikir



Keterangan:

PT SLV adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pengelolaan dana berupa bantuan permodalan dengan pendampingan manajemen kepada Perusahaan Pasangan Usaha (PPU). Bentuk kegiatan usaha modal ventura yaitu berupa penyertaan saham, penyertaan melalui pembelian obligasi konversi, dan/atau pembiayaan berdasarkan pembagian atas hasil usaha.

Penyertaan modal oleh PMV kepada PPU dilaksanakan berdasarkan pada perjanjian modal ventura yang sudah dibuat dan telah disepakati sebelumnya antara para pihak. Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis, berupa rumusan hak dan kewajiban yang mengikat satu sama lain selama berlangsungnya kerja sama penyertaan modal ventura.

Pada perkembangannya prinsip-prinsip dari modal ventura yaitu berisiko tinggi dan tanpa jaminan telah berubah setelah dibentuknya POJK/35/2015. Pembebanan jaminan pada usaha modal ventura khususnya dalam pembiayaan usaha produktif, menjadi kewajiban untuk pencegahan risiko berdasarkan Pasal 20 POJK/35/2015. PT Sarana Lampung Ventura (PT SLV) telah melaksanakan pembebanan jaminan melalui pengikatan jaminan terhadap objek yang dijamin yaitu jaminan berupa hak tanggungan.

Pada pelaksanaan perjanjian PT SLV memiliki kewajiban yaitu memberikan modal dan pendampingan manajemen kepada PPU dan PPU wajib mengembalikan sejumlah uang atau modal yang telah diberikan oleh PT SLV. Apabila PPU tidak dapat memenuhi prestasinya maka PT SLV harus melakukan penanganan pembiayaan bermasalah dengan memberikan surat peringatan. Jika PPU tetap mengidahkan hal tersebut maka PPU dinyatakan wanprestasi atau cedera janji sehingga PT SLV dapat melakukan lelang hak tanggungan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perjanjian yang telah ditetapkan antara PT SLV dan PPU. Dalam pengambilan pelunasan kewajiban PPU melalui sistem lelang, PT SLV melakukannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (selanjutnya disebut KPKNL).

Penelitian ini akan mengkaji mengenai penyelesaian wanprestasi PPU pada PMV melalui lelang hak tanggungan, yang dalam hal ini mencakup alasan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan dan pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh PT SLV dalam pembiayaan modal ventura.

### III. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>42</sup> Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>43</sup> Metode penelitian hukum artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian dengan teratur (sistematis).

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris merupakan penerapan dari ketentuan hukum normatif yang merupakan perilaku nyata untuk hasil yang di capai. Hasil penelitian tersebut merupakan proses penerapan untuk mencapai tujuan suatu tujuan akhir yaitu terpenuhinya kewajiban dan diperolehnya hak secara timbal balik antara pihak-pihak.<sup>44</sup> Untuk itu, penelitian ini akan mengkaji pelaksanaan lelang hak tanggungan alibat PerusahaanPasangan Usaha Wanprestasi dalam pembiayaan modal ventura.

#### 3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>45</sup> Penelitian ini bertujuan untuk

---

<sup>42</sup> Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, Mataram University Press, hlm. 18.

<sup>43</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 32.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm 137.

<sup>45</sup> Ishaq H, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Bandung, Penerbit Alfabeta, hlm. 20.

memperoleh gambaran yang komprehensif tentang Pelaksanaan lelang hak tanggungan PPU yang melakukan wanprestasi.

### **3.3 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini *menggunakan Non-Judicial Case Study*, yaitu pendekatan studi kasus hukum tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.<sup>46</sup> Dalam penelitian ini, akan menganalisis mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat perusahaan pasangan usaha wanprestasi dalam pembiayaan modal ventura dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **3.4 Jenis dan Sumber Data**

Data yang diperlukan dalam penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, seperti melalui wawancara dengan pihak terkait yaitu Silca Ariani, sebagai Legal Staff Officer PT SLV. Sementara itu, data sekunder meliputi buku-buku, laporan penelitian, dan sumber lainnya yang terkait dengan materi, termasuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan hukum primer mencakup:

- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (3) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan
- (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 18 Tahun 2012 Tentang Perusahaan Modal Ventura
- (5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 35/POJK.05/2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Modal Ventura
- (6) Peraturan Otoritas Keuangan (OJK) Nomor 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan

---

<sup>46</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 50.

(7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Bahan hukum sekunder mencakup:

- (1) Buku-buku mengenai hukum lembaga pembiayaan
- (2) Buku-buku mengenai modal ventura
- (3) Buku-buku mengenai lelang hak tanggungan
- (4) Makalah dan bahan lain yang relevan dan berkaitan dengan modal ventura
- (5) Makalah dan bahan lain yang relevan dan berkaitan dengan lelang hak tanggungan.
- (6) Jurnal-jurnal ilmiah mengenai modal ventura
- (7) Jurnal-jurnal ilmiah mengenai lelang hak tanggungan

c. Hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang bersumber dari kamus dan internet.

### **3.5 Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan bertujuan untuk memperoleh gambaran dan hasil yang akurat dari pembahasan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan cara pengumpulan data melalui studi pustaka terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, serta pengumpulan data melalui wawancara guna mendorong penelitian ini untuk memperoleh penjelasan yang akurat terkait permasalahan yang diteliti:

- a. Studi kepustakaan, adalah mengkaji segala informasi tertulis terkait hukum yang dipublikasi secara luas yang relevan dengan pembahasan dalam penelitian ini guna melengkapi penelitian hukum normatif. Studi kepustakaan diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, jurnal hukum, karya ilmiah terdahulu, serta literatur hukum lainnya yang berkaitan dengan pokok bahasan dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat PPU wanprestasi dalam pembiayaan modal ventura.
- b. Wawancara, merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber. Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur (sudah mempersiapkan pertanyaan) maupun tidak terstruktur atau

terbuka (pertanyaan spontan). Dalam mengumpulkan data lewat wawancara, yang menjadi narasumber adalah Silca Ariani selaku Legal Staff PT SLV. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara terstruktur dan tidak terstruktur. Dalam mengajukan pertanyaan, peneliti menjelaskan terlebih dahulu latar belakang permasalahan penelitian dan kemudian mengajukan pertanyaan yang telah disiapkan. Data dari wawancara diperoleh dengan alat perekam yang sebelumnya narasumber diminta izin untuk bersedia dilakukan perekaman suara selama wawancara agar diperoleh hasil yang akurat dan tidak kehilangan informasi

### **3.6 Metode Pengolahan Data**

Beberapa tahapan pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Pengolahan data yang diperoleh digunakan untuk proses pencocokan atau validasi data, yang kemudian akan dianalisis dengan permasalahan yang ada. Tahapan pengolahan data penelitian sebagai berikut:<sup>47</sup>

- a. Pemeriksaan data, yaitu proses pemeriksaan dari data yang telah terkumpul melalui studi pustaka, dokumen, wawancara yang sudah lengkap, relevan, dan jelas sesuai dengan pokok bahasan yang akan diteliti.
- b. Rekonstruksi data, yaitu proses pengelompokan data sesuai dengan pokok bahasan yang disusun secara teratur, berurutan, logis, sehingga mudah untuk dipahami.
- c. Sistematisasi data, yaitu proses penyusunan secara sistematis dari data yang telah diperoleh sesuai dengan pokok bahasan atau permasalahan, sehingga memudahkan analisis data.

### **3.7 Analisis Data**

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu menafsirkan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, dan efektif untuk memudahkan interpretasi data dan pemahaman terhadap hasil analisis. Dari hasil analisis tersebut, kesimpulan dapat ditarik sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban terhadap permasalahan mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan akibat PPU wanpretasi dalam pembiayaan modal ventura.

---

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum, Op.Cit.*, hlm. 81-86.



## V. PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Alasan hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh PT Sarana Lampung Ventura yaitu akibat PPU telah dinyatakan melakukan wanprestasi atau tidak dapat memenuhi prestasinya. Wanprestasi yang dilakukan PPU yaitu, tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pokok, bagi hasil, divestasi (pelunasan), dan PPU telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut namun PPU tetap tidak memenuhi kewajibannya. PT SLV dalam melaksanakan prosedur penetapan wanprestasi terhadap PPU, yaitu melakukan evaluasi dengan menggolongkan dan mengverifikasi PPU yang menghadapi permasalahan sesuai dengan kondisi PPU. Setelah mendapatkan konfirmasi terkait PPU wanprestasi, pihak PT SLV kemudian menginisiasi upaya penyelesaian administratif dengan mengirimkan surat peringatan kepada PPU dan melakukan pendekatan persuasif melalui negosiasi.
2. Pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh PT SLV didasari oleh parate eksekusi atau pelelangan dilakukan atas kekuasaan sendiri tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan atau PPU. Proses lelang tersebut dilakukan melalui KPKNL sesuai dengan peraturan lelang, yakni PMK/213/PMK.06/2020. PT SLV melakukan appraisal (penilaian) untuk menentukan nilai lelang jaminan yang dilakukan oleh appraisal intern PT SLV sebelum melakukan lelang. Tahapan prosedur lelang melibatkan penyusunan dokumen persyaratan untuk permohonan lelang disertai surat peringatan sebagai bukti wanprestasi PPU, penetapan jadwal lelang diikuti dengan pengumuman lelang, penawaran lelang dengan dua kali

pengumuman dalam jarak waktu 15 (lima belas) hari dan penentuan pemenang disertai dengan penerbitan risalah sebagai akta jual beli, Hambatan yang dialami oleh PT SLV dalam melakukan lelang yaitu kesepakatan pengosongan agunan hak tanggungan tidak efektif, gugatan yang diberikan oleh pihak ketiga berupa perlawanan terhadap sita eksekusi, ketidaksesuaian opini mengenai harga lelang antara pihak tereksekusi dengan pejabat lelang dan peminat/peserta lelang tidak ada atau sedikit.

## **5.2 Saran**

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, maka saran dari penelitian ini adalah:

1. Sebaiknya pengikatan jaminan yang dilakukan oleh PT SLV jangan sampai terjadi cacat hukum dan diharapkan kepada PPU untuk memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya dan kooperatif terhadap PT SLV untuk melakukan penjualan jaminan jika PPU tidak dapat memenuhi kewajibannya atau melunasi piutangnya.
2. PT SLV selaku pihak yang akan mengajukan permohonan lelang hak tanggungan wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Dunil, Z. 2004. *Kamus Istilah Perbankan Indonesia*. Jakarta. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Fuady, Munir. 2014. *Hukum Tentang Pembiayaan*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- Gazali, Djoni S, dan Rachmadi Usman 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika
- HS, Salim. 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta. Rajawali Pers.
- , 2016. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Kasmir. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Martono. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Yogyakarta. Ekonisia.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram. Mataram University Press.
- Muhammad, Abdulkadir dan Rilda Murniati. 2000. *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum..* Bandung. Citra Aditya Bakti.
- , 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Ngadijarno, FX. , Nunung eko Laksito, dan Isti Indri Listiani. 2006. *Lelang teori dan Praktek*. Jakarta. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Pandia, Frianto, Elly Santi Ompusunggu dan Achmad Abror. 2005. *Lembaga Keuangan*. Jakarta. PT. Rineka Cipta.

- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang. Fakultas Hukum Diponegoro.
- Rachmat, Budi. 2005. *Modal Ventura*. Bogor. Ghalia Indonesia.
- Rahman, Hasanuddin. 2003. *Segi-Segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura Serta Pemikiran Alternatif Ke Arah Model Modal Ventura Yang Sesuai Dengan Kultur Bisnis Di Indonesia*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- , 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Siamat, Dahlan. 2001. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Simatupang, Richard Burton. 2007. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Jakarta. Rineka Cipta.
- Simorangkir, J. CT., dkk. 2000. *Kamus Hukum*, Jakarta. Sinar Grafika.
- Simorangkir, O. P. 2004. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Bogor. Ghalia Indonesia.
- Soeroso, R. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Jakarta. Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Subekti. 1989. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.
- Sunaryo. 2009. *Hukum Lembaga pembiayaan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Sutradja, Sudrajat. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung. Mandar Maju.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta. Sinar Grafika.

## **B. Jurnal dan Karya Ilmiah**

- Budiawan, Ari Rahmad Hakim , “Model Pembiayaan Dalam Kemitraan Usaha Pada Perusahaan Modal Ventura Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan”, Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram, Jurnal. Vol. 9 No.1 2015.

Hapsari, Elisabeth Putri and Mochammad Dja'i, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet," *Legalitatum* Vol 1, no. No.1. 2020.

Kawet, Steven, "Wanprestasi Terhadap Penanaman Modal Ventura di Indonesia dari Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3. No. 3. 2015.

Santoso, F Setiawan, "Analisis Perjanjian Modal Ventura Pola Bgai Hasil antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam", *Jurnal Muqtasid*. Vol. 7 No. 2. 2016

Susiana, "Pelaksanaan Bagi Hasil Pada Perjanjian Pembiayaan Modal Ventura", *Jurnal Hukum Perdata*. Vol. 1 No. 2 (2011). 147.

### **C. Peraturan Perundang- Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

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

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

PMK/18/2012 Tentang Perusahaan Modal Ventura.

### **D. Laman Elektronik**

Kementrian Keuangan, Prosedur Lelang, <http://www.djkn.depkeu.go.id/pages/prosedur-lelang.html> , diakses pada 5 Oktober 2023

<http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122013-T+25985-Analisis+terhadap-Analisis.pdf>. Diakses pada 19 November 2023.

Legalku, Hukum Jaminan dalam Indonesia, <https://www.legalku.com/hukum-jaminan-dalam-indonesia/#!> Diakses pada 5 September 2023