

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi dan stabilitas keuangan adalah dua pilar yang utama untuk menjaga kesehatan perekonomian dalam suatu negara. Kedua hal tersebut saling berhubungan secara timbal balik antara satu sama lain, yang dimana jika ekonomi tumbuh dengan baik maka akan menciptakan lebih banyak lapangan pekerjaan, mendorong dalam peningkatan daya beli dalam masyarakat, dan semakin banyak ruang bisnis yang berkembang. Hal ini mendukung kelancaran dalam sistem keuangan yang membuat bank dan lembaga keuangan dapat berjalan dengan baik yang dapat menyalurkan kredit atau membantu orang serta perusahaan untuk mendapatkan pembiayaan yang dibutuhkan. Hal tersebut memberikan daya saing terhadap ekonomi dan mempercepat pembangunan.

Perbankan merupakan sebuah pilar utama dalam sistem keuangan suatu negara yang memiliki peran yang signifikan dalam menjaga pertumbuhan ekonomi serta stabilitas keuangan nasional. Salah satu fungsi utama perbankan adalah mengelola risiko kredit, pengelolaan agunan yang efektif untuk mencegah kerugian yang dapat merusak kestabilan sistem keuangan, serta penerapan terhadap kebijakan yang sesuai dengan regulasi oleh pemerintah dan Bank Indonesia.

Hal ini sejalan dengan peran strategis perbankan dalam mendukung pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan untuk mencapai kehidupan mewujudkan kehidupan masyarakat Indonesia yang sejahtera dan berkeadilan sesuai dengan prinsip Pancasila serta ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>1</sup>

Secara umum, bank pada hakikatnya suatu lembaga keuangan yang memiliki peran sentral sebagai perantara keuangan (*Financial Intermediary*). Fungsi utama bank terwujud melalui kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, yang lazim disebut *Funding*. Dana yang berhasil dihimpun tersebut tidak berhenti sebagai simpanan semata, melainkan dialirkan kembali kepada masyarakat melalui penyaluran fasilitas pembiayaan atau kredit yang dikenal dengan istilah kredit *lending*. Dengan demikian, keberadaan bank berfungsi ganda untuk perputaran dana dalam bank, yakni sebagai pengelola dana masyarakat sekaligus sebagai penyalur kredit guna mendukung kegiatan ekonomi. Dasar hukum mengenai fungsi bank sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang mengatur bahwa "Fungsi utama dari perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat".

Selain itu, salah satu fungsi bank tidak hanya terbatas pada fungsi intermediasi keuangan, tetapi juga mengemban fungsi sebagai pembangunan

---

<sup>1</sup> Esti Royani, *et al.*, 2023, *Kupas Tuntas Restrukturisasi Kredit Macet*, Banyumas: Amerta Media, hlm.

(*Agent of Development*) melalui fungsi tersebut bank yang menjadi instrumen strategis dalam rangka mendorong perkembangan perekonomian nasional, kehadiran bank diharapkan mampu menunjang untuk terwujudnya cita-cita pembangunan negara yang salah satu wujudnya adalah terciptanya pertumbuhan ekonomi yang berkesinambungan sekaligus menjaga stabilitas perekonomian nasional agar tetap sehat dan teratur.<sup>2</sup> Bank sebagai agen pembangunan, berperan dalam menggerakkan pertumbuhan ekonomi melalui penghimpunan dan penyaluran dana kepada berbagai sektor produktif.

Dalam menjaga stabilitas kepercayaan masyarakat terhadap bank agar tetap terpelihara dengan baik, pemerintah memiliki kewajiban konstitusional terhadap potensi tindakan lembaga maupun pihak tertentu yang dapat merugikan atau merusak kepercayaan publik terhadap sistem perbankan. Perlindungan tersebut menjadi esensial, mengingat tingkat kepercayaan masyarakat merupakan fondasi utama dalam penyelenggaraan, tanpa adanya perlindungan yang memadai, stabilitas sistem keuangan akan rentan terganggu, sehingga berimplikasi langsung terhadap keberlangsungan pembangunan ekonomi secara nasional.<sup>3</sup>

Salah satu produk utama yang ditawarkan dalam perbankan dalam pemberian fasilitas pinjaman kredit. Pinjaman kredit merupakan sebuah fasilitas yang terdapat dalam lembaga keuangan yang ditawarkan oleh bank kepada individu maupun perusahaan dengan syarat pengembalian dalam bentuk angsuran atau pembayaran pelunasan sekaligus. Pembayaran yang dilakukan oleh debitor mencakup pembayaran pokok dan bunga sebagai imbalan atas hasil pemberian kredit tersebut.

Dalam proses pemberian kredit, pihak bank melakukan analisa terhadap calon nasabah dengan menggunakan prinsip "*The Five's of Credit*" atau Prinsip 5C, yaitu adalah *Character/Kepribadian*, *Capacity/Kemampuan Bayar*, *Capital/Modal* atau *Aset Kekayaan*, *Collateral/Jaminan*, *Condition of Economy/Kondisi Ekonomi* suatu daerah tertentu.

Setelah memenuhi prinsip tersebut, maka akan menciptakan hubungan hukum yaitu, hubungan hukum yang terjalin dalam perjanjian kredit yang tercantum dalam perjanjian secara tertulis menempatkan bank pada posisi sebagai kreditor yang berhak untuk menyalurkan dananya, sedangkan nasabah yang bertindak sebagai debitor yang berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Perjanjian kredit yang disusun bertujuan untuk memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban yang dimiliki oleh kedua belah pihak. Selain itu, perjanjian ini berfungsi untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi. Di dalam perjanjian kredit dibutuhkan sebuah jaminan berupa aset tertentu seperti tanah, bangunan, kendaraan, dll. Hal tersebut dimaksudkan agar

---

<sup>2</sup> Dandy Widhianto dan Putu Devi, 2024, *Implementasi Prinsip 5C Guna Mencegah Resiko Wanprestasi dalam Pemberian Kredit pada Bank Milik Pemerintah Daerah*, Pemuliaan Keadilan, Volume 1 Nomor 4, Asosiasi Penelitian dan Pengajar Ilmu Hukum di Indonesia, Pemalang, hlm. 43.

<sup>3</sup> Djumhana, M., 1996, *Rahasia Bank: Ketentuan Dan Penerapannya di Indonesia*. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

memberikan jaminan kepada kreditor untuk melindungi dari debitor apabila terjadi risiko wanprestasi.

Dalam kenyataannya sering kali terdapat dalam proses kredit muncul berbagai permasalahan yang timbul dikarenakan debitor yang sudah tidak sanggup lagi untuk memberikan uang kredit, hal tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah terjalin dengan pihak kreditor.<sup>4</sup>

Dalam upaya menjamin penyaluran kredit yang dilakukan secara sehat serta meminimalisir potensi untuk terjadinya gagal bayar oleh debitor. Salah satu mekanisme pengelolaan dalam meminimalisir risiko dengan menerapkan penerapan *Loan to Value* (LTV). Hal tersebut diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

*Loan to Value Ratio* (LTV) merupakan sebuah rasio yang digunakan lembaga keuangan untuk membatasi besaran pinjaman berdasarkan nilai agunan atau jaminan yang ditawarkan oleh debitor. Penerapan *Loan to Value Ratio* (LTV) sering kali dilindungi oleh jaminan berupa Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan. Hal ini memberikan kepastian hukum dan hak prioritas kepada bank sebagai kreditor apabila debitor gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Penerapan *Loan to Value Ratio* (LTV) berperan dalam menentukan seberapa besar porsi nilai agunan yang dijadikan dasar untuk kredit, dengan harapan agar hasil lelang objek jaminan dapat menutupi seluruh utang debitor jika terjadi gagal bayar.

Namun, dalam praktiknya, sering terjadi perbedaan antara nilai jaminan awal dan hasil lelang, yang menyebabkan debitor masih memiliki sisa utang yang belum terbayar. Ketidaksesuaian ini menimbulkan risiko baik pihak bank sebagai kreditor maupun nasabah sebagai debitor yang merasa dirugikan oleh hasil lelang yang tidak sesuai dengan nilai awal yang telah ditetapkan.

Dalam menjalankan kegiatan usaha berupa pemberian fasilitas kredit, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Lubuklinggau mengalami permasalahan terkait fasilitas kredit kepada nasabahnya dalam bentuk kredit modal kerja. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Lubuklinggau mengeluarkan fasilitas kredit senilai Rp.500.000.000 kepada salah satu Nasabahnya. Fasilitas kredit tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan, dengan nilai wajar agunan yang tertera pada Akta Hak Tanggungan senilai Rp.560.000.000,-. Ternyata fasilitas kredit tersebut mengalami macet sehingga agunan yang ada dilelang untuk menutupi sisa utang dari Nasabah penerima kredit.

Namun, faktanya hasil lelang agunan terjual dengan nilai Rp. 274.000.000,- tidak menutupi sisa utang Nasabah, sehingga Nasabah masih memiliki sisa utang senilai Rp.155.270.560. Keadaan tersebut tidak diberitahukan oleh Bank Rakyat

---

<sup>4</sup> Patrisia Nikita Sumual, 2024, *Penolakan Restrukturisasi Kredit Perbankan atas Perjanjian Fasilitas Kredit dengan Jaminan Hak atas Tanah*, Lex Privatum, Volume 13 Nomor 5, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, hlm. 12.

Indonesia kepada Nasabah. Sehingga Nasabah mengajukan fasilitas kredit kembali pada Bank yang berbeda, tetapi ditolak dikarenakan sesuai data dari SLIK-OJK nasabah masih tercatat memiliki tagihan pada Bank BRI.

Bank Rakyat Indonesia melanggar ketentuan pada Pasal 7 huruf a UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi “Beritikad dengan baik dalam melakukan sebuah kegiatan usahanya”.

Terhadap hal tersebut di atas, Nasabah merasa dirugikan oleh Bank Rakyat Indonesia dikarenakan apabila nilai agunan melebihi nilai pinjaman maka seharusnya utang dari Nasabah telah lunas sebab agunan milik nasabah telah lelang. Dari hal tersebut, nasabah kemudian mengajukan sengketa kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menggunakan mekanisme Arbitrase, oleh BPSK tuntutan dari Nasabah diterima oleh BPSK, tetapi dimohonkan keberatan oleh Bank Rakyat Indonesia kepada Pengadilan Negeri setempat yang mengakibatkan putusan arbitrase BPSK dianulir oleh Pengadilan.

Kasus tersebut di atas, banyak dialami oleh beberapa nasabah yang memiliki pinjaman macet di Bank, tetapi setelah agunan dilelang ternyata masih ada sisa utang dari Nasabah. Dari hal tersebut peneliti melihat bahwa nilai wajar agunan yang telah ditetapkan sebelum fasilitas kredit dikeluarkan tidak memberikan jaminan bahwa agunan dapat menutupi sisa utang nasabah setelah agunan di lelang. Hal tersebut harusnya menjadi salah satu subjek penilaian yang menjadi implementasi dari prinsip kehati-hatian dalam bank sebagaimana diatur dalam pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu prinsip 5C yang salah satunya *collateral*.

Dari hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang bentuk penerapan *Loan to Value Ratio* yang ideal agar tidak mengakibatkan adanya sisa utang debitor setelah lelang agunan, dan faktor-faktor yang mempengaruhi ketidakmampuan hasil lelang objek.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, terdapat dua rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana penyelesaian masalah apabila hasil lelang objek jaminan tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang debitor?
2. Bagaimana *Loan to Value* (LTV) memberikan perlindungan hukum bagi debitor terkait sisa utang setelah lelang barang jaminan?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan di dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui penyelesaian masalah apabila hasil lelang objek jaminan tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang debitor.
2. Untuk mengetahui *Loan to Value* (LTV) memberikan perlindungan hukum bagi debitor terkait sisa utang setelah lelang barang jaminan

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini terdapat dua kegunaan, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam ranah hukum keperdataan. Relevansi penelitian ini terletak pada aspek kebijakan hukum yang berkaitan dengan prinsip ke hati-hatian dalam praktik perbankan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, melalui penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap penerapan *Loan to Value* (LTV) sebagai instrumen yang digunakan sebagai pencegah terjadinya ketidakseimbangan antara nilai agunan dengan sisa utang yang masih melekat setelah proses lelang dilaksanakan. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai rujukan bagi akademisi maupun praktisi hukum maupun masyarakat umum yang memiliki kepentingan terhadap isu-isu hukum perbankan yang berkaitan dengan bahasan skripsi ini.

**D. Orisinalitas / Keaslian Penelitian**

Setelah penelitian menelusuri terhadap penelitian yang memiliki kesamaan topik dengan penelitian ini, yaitu penerapan *Loan To Value Ratio* (LTV) Terhadap Sisa Utang Debitor Setelah Lelang Agunan, antara lain:

<b>Nama</b>	: Fitriani S
<b>Judul Tulisan</b>	: Pengaruh <i>Loan To Value</i> (LTV), <i>Loan To Deposit Ratio</i> (LDR) Ddan <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia.
<b>Kategori</b>	: Skripsi
<b>Tahun</b>	: 2020
<b>Perguruan Tinggi</b>	: Universitas Hasanuddin
<b>Uraian Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>

<p><b>Isu dan Permasalahan :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pengaruh Loan to Value (LTV) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia ?</li> <li>2. Bagaimana pengaruh <i>Loan to Deposit Ratio</i> (LDR) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia ?</li> <li>3. Bagaimana pengaruh <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia ?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana penyelesaian masalah apabila hasil lelang objek jaminan tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang debitor?</li> <li>2. Bagaimana <i>Loan to Value</i> (LTV) memberikan perlindungan hukum bagi debitor terkait sisa utang setelah lelang barang jaminan?</li> </ol>
<p><b>Metode Penelitian :</b></p> <p>Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris</p>	<p>Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris</p>
<p><b>Hasil dan Pembahasan :</b></p> <p>Hasil penelitian menunjukkan variabel dari <i>Loan to Value</i> menunjukkan Pengaruh negatif dan signifikan karena kenaikan KPR pada tahun tertentu yang cukup tinggi yang menjadi pemicu ketidakstabilan keuangan bila terjadi gagal bayar. Sedangkan variabel dari <i>Loan to Deposit Ratio</i> berpengaruh negatif karena <i>Loan to Deposit Ratio</i> pernah mengalami penurunan akibat kondisi krisis. Sedangkan variabel <i>Capacity Adequacy Rasio</i> berpengaruh positif terhadap kredit perumahan karena kencangnya ekspansi oleh perbankan.</p>	<p>Penelitian menunjukkan bahwa (1) mekanisme penyelesaian sisa utang antar bank, baik melalui restrukturisasi kredit, klaim penjaminan, penghapusan buku (write-off), gugatan perdata atau jalur hukum lain. (2) Penerapan LTV memberikan perlindungan kepada debitor untuk mencegah memperoleh kredit di luar batas kemampuannya dan membatasi jumlah kredit yang disalurkan agar sesuai dengan nilai jaminan sehingga dapat meminimalisir.</p>

<b>Nama</b>	: Triya Novita Sari	
<b>Judul Tulisan</b>	: Pengaruh Kebijakan <i>Loan to Value Ratio</i> (LTV) atau <i>Financing to Value</i> (FTV) dan inflasi terhadap total kredit dan pembiayaan UMKM di Indonesia pada tahun 2010-2023	
<b>Kategori</b>	: Skripsi	
<b>Tahun</b>	: 2023	
<b>Perguruan Tinggi</b>	: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga	
	<b>Uraian Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
	<p><b>Isu dan Permasalahan :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pengaruh kebijakan Loan to Value Ratio (LTV) atau Financing to Value (FTV) terhadap total kredit dan pembiayaan UMKM di Indonesia tahun 2010–2023?</li> <li>2. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap total kredit dan pembiayaan UMKM di Indonesia tahun 2010–2023?</li> <li>3. Bagaimana pengaruh BI Rate terhadap total kredit dan pembiayaan UMKM di Indonesia tahun 2010–2023?</li> <li>4. Bagaimana pengaruh Non-Performing Financing (NPL/NPF) terhadap total kredit dan pembiayaan UMKM di Indonesia</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana penyelesaian masalah apabila hasil lelang objek jaminan tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang debitor?</li> <li>2. Bagaimana <i>Loan to Value</i> (LTV) memberikan perlindungan hukum bagi debitor terkait sisa utang setelah lelang barang jaminan?</li> </ol>
	<p><b>Metode Penelitian :</b></p> <p>Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif.</p>	<p>Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris.</p>
	<p><b>Hasil dan Pembahasan :</b></p> <p>Hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kondisi krisis keuangan dan pandemi COVID-19, terhadap kebijakan LTV/FTV yang diperketat justru</p>	<p>Penelitian menunjukkan bahwa (1) mekanisme penyelesaian sisa utang antar bank, baik melalui restrukturisasi kredit, klaim</p>

<p>meningkatkan penyaluran kredit UMKM, menunjukkan perannya dalam menjaga stabilitas sektor ini. Kenaikan inflasi tidak mempengaruhi keputusan bank dalam menyalurkan kredit UMKM, baik konvensional maupun syariah. BI Rate juga tidak berdampak besar karena bank tidak menurunkan suku bunga secara signifikan dan permintaan pinjaman tetap rendah. Sementara itu, tingginya NPL/NPF membuat bank lebih berhati-hati dalam memberikan pinjaman, sehingga membatasi ketersediaan kredit bagi UMKM.</p>	<p>penjaminan, penghapusan buku (write-off), gugatan perdata atau jalur hukum lain. (2) Penerapan LTV memberikan perlindungan kepada debitor untuk mencegah memperoleh kredit di luar batas kemampuannya dan membatasi jumlah kredit yang disalurkan agar sesuai dengan nilai jaminan sehingga dapat meminimalisir risiko kredit macet.</p>
<p><b>Nama</b> : Firman Aswari</p>	
<p><b>Judul Tulisan</b> : Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan</p>	
<p><b>Kategori</b> : Skripsi</p>	
<p><b>Tahun</b> : 2022</p>	
<p><b>Perguruan Tinggi</b> : Universitas Bosowa</p>	
<p><b>Uraian Penelitian Terdahulu</b></p>	<p><b>Rencana Penelitian</b></p>
<p><b>Isu dan Permasalahan :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah hasil lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo?</li> <li>2. Bagaimanakah akibat hukum sisa hasil lelang objek Hak Tanggungan yang tidak diterima oleh debitor?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana penyelesaian masalah apabila hasil lelang objek jaminan tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang debitor?</li> <li>2. Bagaimana <i>Loan to Value</i> (LTV) memberikan perlindungan hukum bagi debitor terkait sisa utang setelah lelang barang jaminan</li> </ol>

<p><b>Metode Penelitian :</b></p> <p>Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.</p>	<p>Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris</p>
<p><b>Hasil dan Pembahasan :</b></p> <p>Hasil dari penelitian ini adalah Pelaksanaan proses lelang objek hak tanggungan oleh KPKNL Palopo telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan asas keadilan oleh karena debitor tidak diberikan kesempatan untuk melakukan lelang sendiri terhadap objek jaminan untuk menguntungkan semua pihak serta penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tanpa ada keterlibatan pihak debitor dan akibat hukum sisa hasil lelang hak tanggungan yang tidak diterima oleh debitor, seharusnya dikembalikan kepada pemilik objek lelang berdasarkan ketentuan pasal 34 ayat (1) UUJF, namun uang hasil lelang tidak diterima oleh debitor mengingat nilainya tidak sesuai dengan perhitungan debitor maka sisa hasil lelang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1404 KUHPerdara yang menjelaskan penitipan uang di Pengadilan Negeri serta apabila hasil lelang tersebut tidak diterima selama 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara sesuai ketentuan Pasal 1129 KUHPerdara.</p>	<p>Penelitian menunjukkan bahwa (1) mekanisme penyelesaian sisa utang antar bank, baik melalui restrukturisasi kredit, klaim penjaminan, penghapusan buku (write-off), gugatan perdata atau jalur hukum lain. (2) Penerapan LTV memberikan perlindungan kepada debitor untuk mencegah memperoleh kredit di luar batas kemampuannya dan membatasi jumlah kredit yang disalurkan agar sesuai dengan nilai jaminan sehingga dapat meminimalisir risiko kredit macet.</p>

## E. Landasan Teori

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam literatur dikenal dengan berbagai sebutan. Dalam bahasa Inggris digunakan istilah *Legal Protection*, sementara dalam bahasa Jerman dikenal dengan istilah *Rechtsschutz*, dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *Rechtsbescherming*.<sup>5</sup> Dalam terminologi Bahasa Indonesia, istilah perlindungan hukum terdiri atas dua suku kata, yakni “perlindungan” dan “hukum”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perlindungan diartikan sebagai tindakan atau perbuatan untuk melindungi sesuatu, sedangkan hukum dipahami sebagai seperangkat peraturan yang mengatur serta melindungi perilaku manusia dalam kehidupan masyarakat rangka menjaga kepentingan agar tetap terlindungi yang bersifat memaksa dan mengikat yang harus ditaati oleh masyarakat.<sup>6</sup>

Dalam kehidupan masyarakat, manusia sebagai makhluk sosial saling berinteraksi antar individu, yang dalam proses interaksi tersebut terbentuklah sebuah hubungan timbal balik yang saling mempengaruhi. Dalam konteks negara hukum seperti Indonesia, unsur penting yang harus diwujudkan adalah adanya jaminan serta perlindungan hukum yang mencakup hak-hak warga negara. Keberadaan dari warga negara dalam kehidupan bermasyarakat, melalui proses interaksi sosial dapat memunculkan sebuah perbuatan hukum dan hubungan hukum antar individu. Pada umumnya, hubungan hukum merupakan hubungan yang terjalin antara kedua subjek atau lebih yang menimbulkan akibat hukum, dapat berupa hak serta kewajiban dari masing-masing subjek hukum.<sup>7</sup>

Hubungan hukum dapat menimbulkan hak serta kewajiban yang dapat mengikat antar kedua belah pihak. Dalam kehidupan bermasyarakat, setiap individu atau kelompok memiliki kepentingan yang bervariasi, yang terkadang dapat memicu ketegangan atau konflik antar pihak. Untuk mengantisipasi hal tersebut, hukum hadir sebagai alat untuk mengatur, menyeimbangkan, serta melindungi kepentingan dari masing-masing pihak, guna menciptakan kepastian, kedamaian dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat.

---

<sup>5</sup> Jefri Tarantang, et al., 2023, *Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank dalam Transaksi Digital*, *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 9 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas PGRI, Palangkaraya, hlm. 17.

<sup>6</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>. Diakses pada tanggal 11 Mei 2025, pukul 22.59 WITA.

<sup>7</sup> R. Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit: Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, Jakarta, hlm. 269.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum memiliki fungsi fundamental dalam kehidupan bermasyarakat, yakni sebagai sarana untuk mengintegrasikan serta mengoordinasikan berbagai kepentingan yang berpotensi saling berbenturan antara satu dengan yang lain. Fungsi koordinatif tersebut diwujudkan melalui mekanisme pembatasan sekaligus pemberian perlindungan terhadap kepentingan individu, sehingga tercapai keseimbangan antar hak. Dengan demikian, kehadiran hukum dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak-hak masyarakat secara adil dan proporsional.<sup>8</sup>

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo berakar pada pemikiran dari pendapat Fitzgerald mengenai tujuan hukum, menurutnya hukum hadir untuk mengintegrasikan serta mengoordinasikan berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat, upaya integrasi tersebut diwujudkan melalui pengaturan yang memberikan perlindungan sekaligus pembatasan terhadap kepentingan-kepentingan individu maupun kelompok, sehingga tercapai keseimbangan yang harmonis dalam kehidupan sosial.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum pada hakikatnya merupakan hasil manifest dari fungsi hukum itu sendiri, yakni hasil cerminan dari terwujudnya pelaksanaan fungsi hukum itu sendiri, yakni terwujudnya kepastian, kemanfaatan, serta keadilan untuk masyarakat.<sup>10</sup>

Sedangkan menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum dipahami sebagai suatu upaya hukum yang wajib diberikan oleh aparat penegak hukum dalam rangka menjamin rasa aman bagi setiap individu, baik secara lahir maupun batin dari gangguan serta berbagai ancaman banyak pihak.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian pendapat para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa setiap subjek hukum memiliki hak untuk memperoleh perlindungan dari hukum guna mencapai tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hal ini tercermin dari berbagai upaya yang dilakukan guna memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu, terdapat dua bentuk dari perlindungan hukum yang diberikan kepada subjek hukum yaitu secara preventif atau pencegahan maupun secara

---

<sup>8</sup> Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 53-54.

<sup>9</sup> Arrasuli, B. K, dan Fahmi K, 2023, *Perlindungan Hukum Positif Indonesia terhadap Kejahatan Penyalahgunaan Data Pribadi*, UNES Journal of Swara Justisia, Volume 7 Nomor 2, Universitas Ekasakti, Padang, hlm. 369-392.

<sup>10</sup> Himawan Sutanto, 2018, *Perlindungan Hukum terhadap Bank sebagai Calon Kreditor Baru dalam Proses Take Over Kredit*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 17.

<sup>11</sup> Irfan Ridha, *et al.*, 2024, *Hukum Perlindungan Nasabah*, Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, Volume 3, Nomor 2, UIN Sultan Syarif Kasim, Riau, hlm. 2.

represif atau pemaksaan. Bentuk perlindungan hukum menurut Philipus M.Hadjon, yaitu:<sup>12</sup>

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif adalah pemberian kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan keberatan, saran atau pendapatnya sebelum adanya keputusan atau kebijakan yang ditetapkan secara resmi dan berlaku tetap. Mekanisme ini bertujuan untuk mencegah timbulnya potensi sengketa di kemudian hari, sekaligus memastikan bahwa kebijakan yang dihasilkan memiliki legitimasi serta mencerminkan kepentingan masyarakat secara lebih luas.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif diwujudkan dengan pemberian sanksi berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan atas permasalahan terhadap aturan yang dilanggar. Tujuan dari perlindungan represif untuk menyelesaikan suatu permasalahan yang telah terjadi, sehingga menimbulkan efek jera sekaligus menjaga ketertiban hukum timbul. Penyelesaian permasalahan pada umumnya ditempuh melalui mekanisme peradilan, baik pada lingkup peradilan administrasi maupun peradilan umum, sesuai dengan jenis pelanggaran yang dilakukan.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan aspek mendasar untuk menekankan bahwa hukum harus diterapkan dengan jelas, tegas, konsisten, dan dapat diprediksi yang dapat memberikan perlindungan hukum serta memberikan rasa keadilan kepada setiap individu. Kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dari tujuan hukum sebab sebagai bagian dalam merealisasikan nilai keadilan. Kepastian hukum secara nyata tercermin melalui penegakan hukum secara objektif tanpa memandang siapa yang melakukannya, sehingga memberikan jaminan kepada tiap individu untuk berperilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya tanpa adanya kepastian hukum, individu tidak memiliki pedoman yang pasti dalam menentukan perilaku hukumnya.

Gustav Radbruch pun menjelaskan kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum itu. Menurutnya terdapat 4 hal yang mendasari kepastian hukum itu sendiri yaitu:<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Amalia Syauket, Rabiah Al Adawiah, dan Andre Ferdiananto, 2022, *Hukum Perlindungan Investor*, Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi, hlm. 16.

<sup>13</sup> Soetjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 19.

- a. Hukum dipahami sebagai sesuatu yang bersifat positif, dalam arti hukum positif identik dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keberlakuan hukum didasarkan pada fakta, sehingga setiap norma hukum lahir dari realitas sosial yang menjadi landasannya
- c. Fakta yang dituangkan ke dalam norma hukum harus dirumuskan secara jelas dan tegas, agar tidak menimbulkan kekeliruan dalam penafsiran serta memudahkan penerapannya di masyarakat.
- d. Hukum positif memiliki sifat tetap dan tidak dapat diubah secara mudah, karena perubahan yang terlalu sering justru dapat mengurangi wibawa dan kepastian hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum dimaknai sebagai jaminan bahwa penerapan hukum harus berjalan sesuai dengan norma yang berlaku, Kepastian tersebut menuntut agar setiap subjek hukum memperoleh haknya sebagaimana ditetapkan oleh hukum, serta memastikan bahwa setiap putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan secara efektif.<sup>14</sup>

Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa meskipun terdapat hubungan erat antara kepastian hukum dengan keadilan, keduanya memiliki karakteristik yang berbeda. Hukum pada dasarnya bersifat umum, mengikat setiap orang, serta berlaku menyamaratakan tanpa membedakan individu. Sebaliknya, keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak selalu menyamaratakan karena bergantung pada sudut pandang serta kondisi masing-masing pihak. Dengan demikian, hukum dan keadilan merupakan dua konsep yang saling berkaitan, namun tetap memiliki dimensi yang berbeda dalam penerapannya.

Kepastian hukum tercermin dari pelaksanaan hukum yang berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Yang memberikan keyakinan bagi masyarakat bahwa norma hukum yang ada benar-benar dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum memiliki keterkaitan dengan keberadaan dari hukum positif dan peran aktif pemerintah dalam memastikan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Pada konteks penerapan *Loan to Value* (LTV), kepastian hukum sangat dibutuhkan guna memastikan bahwa hubungan hukum yang terjalin antara kreditor dan debitor berjalan transparan dan tidak merugikan salah satu pihak, terutama ketika nilai hasil lelang agunan tidak

---

<sup>14</sup> Baritim Parjuangan Sinaga, 2023, *Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum*, Osfpreprint, Volume 15 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Ekasakti, Padang, hlm.111.

mencukupi untuk melunasi utang Secara umum kepastian hukum yang merupakan landasan yang menjamin bahwa ketentuan hukum dapat ditegakkan dan dilaksanakan secara konsisten, sehingga para pihak yang turut terlibat dalam perjanjian kredit memiliki acuan yang jelas terhadap hak dan kewajiban masing–masing. Dalam situasi ketika hasil lelang objek jaminan tidak menutup seluruh sisa utang debitor, kepastian hukum menjasi instrumen yang penting untuk menyelesaikan kekosongan hukum.

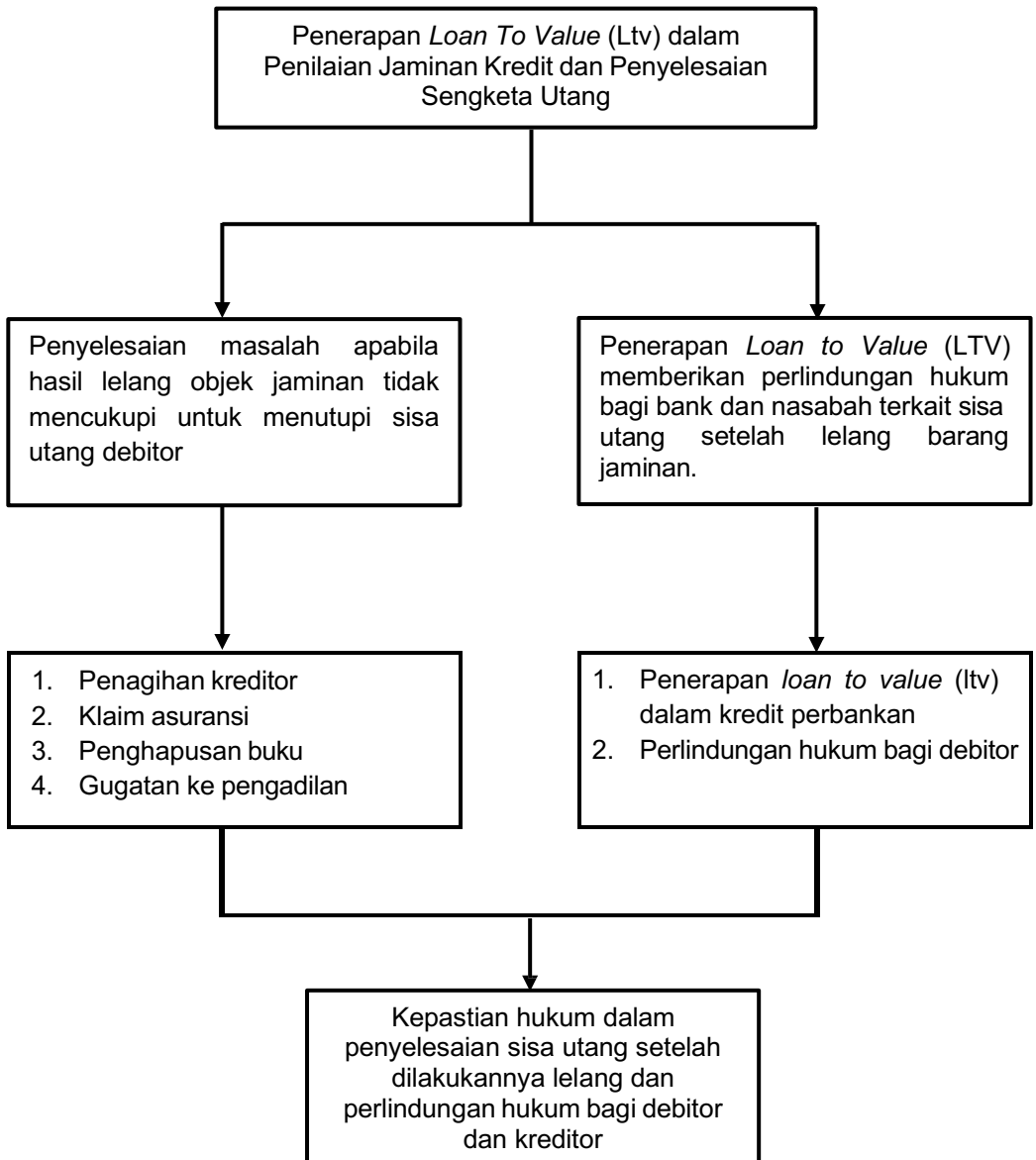
#### **F. Kerangka Pikir**

Dalam praktik perbankan khususnya dalam pemberian kredit yang disertai dengan jaminan merupakan hal yang dilakukan untuk meminimalisir risiko gagal bayar. Sebelum memberikan kredit terdapat penerapan *Loan to Value* (LTV) yang berperan dalam melindungi kepentingan bank dan nasabah dengan memberikan batasan terhadap besaran pinjaman yang dapat diberikan oleh bank berdasarkan nilai agunan yang diserahkan oleh debitor.

Pada kenyataannya, sering kali terjadi suatu permasalahan ketika debitor mengalami wanprestasi dan agunan harus dilelang. Permasalahan yang muncul ketika hasil lelang objek jaminan tersebut tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang debitor. Yang menimbulkan persoalan mekanisme dalam penyelesaian sisa utang serta kepastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, dalam penelitian ini menganalisis fungsi dalam penerapan LTV sebagai bentuk perlindungan hukum serta menganalisis mekanisme penyelesaian sisa utang pasca lelang agunan dan menilai efektivitas penerapan peraturan yang di lapangan.

Dari kedua hal tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh tentang penyelesaian sisa utang pasca lelang jaminan, serta peran dari penerapan LTV dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang berimbang bagi semua pihak dalam hubungan kredit.

## Bagan Kerangka Pikir



## **BAB II**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Tipe Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian empiris. Secara terminologis, istilah penelitian empiris dalam literatur hukum dikenal dengan sebutan *empirical legal research* dalam bahasa Inggris, *empirisch juridisch onderzoek* dalam bahasa Belanda, serta *empirisch juristische recherche* dalam bahasa Jerman.<sup>15</sup> Penelitian empiris juga dikenal sebagai penelitian hukum sosiologis atau *sociological research*, merupakan salah satu pendekatan penelitian yang menitikberatkan kajiannya pada penerapan norma hukum dalam praktik kehidupan masyarakat.<sup>16</sup>

Pendekatan ini tidak hanya mengkaji hukum sebagai seperangkat aturan normatif, tetapi juga menelaah bagaimana kaidah-kaidah hukum positif dijalankan dalam kehidupan bermasyarakat. Tujuan utama dari penelitian hukum empiris adalah untuk mengetahui efektivitas, implementasi, serta respons masyarakat terhadap pelaksanaan hukum, termasuk sejauh mana hukum tersebut dipatuhi, diterima, atau bahkan mengalami hambatan dalam pelaksanaannya.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, penelitian empiris merupakan jenis penelitian hukum yang dilaksanakan melalui pengumpulan data primer yang diperoleh secara langsung dari subjek hukum yang bersangkutan.<sup>17</sup> Data yang diperoleh tersebut diperoleh melalui metode seperti penelitian di lapangan, wawancara, dan studi kasus.

#### **B. Lokasi Penelitian**

Dalam rangka untuk memperoleh informasi yang digunakan untuk menunjang dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian yaitu di Kota Makassar, yakni di Bank BNI KCP Puri Kencana dan di Bank Sulselbar Makassar sebagai lokasi penelitian karena kedua bank tersebut menerapkan kebijakan *Loan to Value* (LTV) dalam pemberian kredit dan memberikan akses untuk melakukan wawancara secara langsung.

#### **C. Populasi dan Sampel**

---

<sup>15</sup> H.Salim HS dan Erlies Sepriana Nurbaini, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 20.

<sup>16</sup> Qamar N. dan Rezah F. S., 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, CV. Social Politic Genius (SIGn), hlm. 50.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 14.

Populasi dipahami sebagai keseluruhan objek dari penelitian yang mencakup dari manusia, benda, hewan, tumbuh–tumbuhan, atau yang memiliki karakteristik tertentu di dalam suatu penelitian.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini, populasi adalah lembaga keuangan perbankan yang beroperasi di Kota Makassar, Sulawesi Selatan, khususnya yang memiliki layanan Kredit serta kewenangan dalam pelaksanaan penerapan *Loan to Value* (LTV) dan proses lelang agunan.

Sampel diartikan sebagai sebagian dari populasi yang dipilih secara selektif untuk dijadikan objek pengamatan dalam penelitian.<sup>19</sup> Sampel dalam penelitian ini adalah pihak internal dari dua lembaga perbankan, yaitu Bank Negara Indonesia (BNI) dan Bank Sulselbar, khususnya pimpinan Unit Pelaksana Pelayanan Kredit (UPPK) dan staf yang memiliki kewenangan atau pemahaman terkait pemberian kredit, penerapan *Loan to Value* (LTV), serta penyelesaian sisa utang pasca lelang agunan.

Pemilihan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yakni metode pengambilan sampel secara sengaja berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian. Pemilihan dilakukan karena kedua bank tersebut memiliki pengalaman dan kewenangan dalam penerapan *Loan to Value* (LTV) serta kasus yang relevan dengan sisa utang debitor pasca lelang agunan.

#### **D. Jenis dan Sumber Data**

Pada penelitian ini jenis dan sumber data yang digunakan yaitu :

##### **1. Data primer**

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber pertama melalui kegiatan penelitian lapangan, data ini umumnya dihimpun melalui wawancara yang dilakukan di instansi/perusahaan melalui metode penelitian di lapangan atau pengamatan. Informasi yang didapatkan dari responden, responden merupakan individu yang bersedia dalam memberikan jawaban atas pertanyaan– pertanyaan yang diajukan oleh peneliti sesuai dengan topik penelitian.<sup>20</sup>

Data yang diperoleh ini akan memberikan gambaran mengenai penerapan *Loan to Value* (LTV) dalam praktik perbankan dan dampaknya terhadap kredit atau agunan.

---

<sup>18</sup> Lubis Mayang Sari, 2018, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Deepublish, hlm.19.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 20.

<sup>20</sup> Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung: Alfabet, hlm. 71.

## 2. Data sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang telah tersedia dan digunakan peneliti untuk mendukung hasil penelitian. Data yang diperoleh secara tidak langsung dan berfungsi untuk menunjang hasil dari data primer.

Dalam penelitian ini, data sekunder dihimpun melalui berbagai sumber yang relevan, antara lain seperti literatur di bidang perbankan, peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta sumber-sumber lain yang relevan dengan topik penelitian. Seluruh data tersebut digunakan untuk mendukung analisis dan memperkuat temuan yang diperoleh dari data primer, khususnya dalam mengkaji penerapan *Loan to Value* (LTV) dan dampaknya terhadap sisa utang debitur setelah proses lelang agunan.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh informasi yang relevan dalam rangka menjawab rumusan masalah penelitian, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

### 1. Penelitian lapangan (*field research*)

Dalam melakukan penelitian di lapangan, penulis menggunakan pendekatan wawancara dengan seorang informan yang berasal dari bagian penilai barang jaminan. Informan tersebut merupakan seseorang yang memiliki pengalaman di bidang perbankan yang memiliki pemahaman mendalam terkait permasalahan yang diangkat dalam studi kasus dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan sebagai teknik dalam pengumpulan data primer melalui sesi tanya jawab dengan pihak terkait sehingga penulis memperoleh informasi relevan mengenai pembahasan yang terdapat dalam skripsi ini.

### 2. Metode penelitian kepustakaan (*library research*)

Dalam metode penelitian kepustakaan, penulis melakukan penelusuran dan analisis terhadap berbagai referensi hukum yang relevan dengan topik penelitian. Sumber-sumber tersebut meliputi peraturan perundang-undangan, artikel ilmiah, jurnal hukum, buku-buku literatur, serta dokumen akademik lain yang berkaitan langsung dengan penerapan *Loan to Value* (LTV).

## F. Analisis Data

Setelah memperoleh seluruh informasi yang berkaitan dengan penelitian ini, baik dari bahan primer maupun sekunder, tahap selanjutnya yang akan dilakukan adalah menganalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Dalam proses ini akan menguraikan, menafsirkan, dan menjelaskan informasi yang diperoleh secara mendalam sesuai dengan permasalahan dalam

penelitian ini. Sehingga dapat digunakan menyusun kesimpulan yang sesuai dengan data yang telah dikumpulkan, serta menyampaikan sebuah saran yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam praktik hukum yang relevan.