AHKAM
Jurnal Hukum Islam dan Humaniora

p-ISSN: 2964-6332
e-ISSN: 2964-6340

Terindeks: Dimensions, Scilit, Lens, Semantic, Crossref Garuda, Google, Base, etc.

https://doi.org/10.58578/ahkam.v5i1.9231

ANALISIS YURIDIS PENENTUAN SISA UTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (PUTUSAN 78/Pdt.G/2024/PN Tjk jo. 120/PDT/2024/PT TJK)

Juridical Analysis of Determining the Remaining Debt in the Execution of Mortgage Rights (Decision No. 78/Pdt.G/2024/PN Tjk jo. 120/PDT/2024/PT TJK)

Bagus Indrawan, Depri Liber Sonata, Dita Febrianto, Sepriyadi Adhan S., Selvia Oktaviana
Universitas Lampung
bagusindrawan2212@gmail.com; deprilibersonata123@gmail.com

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
Jan 22, 2026	Feb 14, 2026	Feb 26, 2026	Mar 3, 2026

Abstract

Although the efficiency of credit settlement through the *parate* execution mechanism of *Hak Tanggungan* has been widely discussed, studies that specifically examine disparities in judicial decisions arising from the lack of transparency regarding the breakdown of outstanding debt prior to auction remain limited. This study aims to analyze, from a juridical perspective, the judicial reasoning used to determine the remaining debt in the execution of *Hak Tanggungan* in Decision Number 78/Pdt.G/2024/PN Tjk jo. Number 120/PDT/2024/PT TJK. The research adopts a normative juridical approach with a statute and case approach design, using primary and secondary legal materials selected through purposive sampling. Data were collected through library research and document study, then analyzed qualitatively-normatively using deductive reasoning. The findings show that, formally, the High

AHKAM is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License

Court progressively annulled the District Court's inadmissible (N.O) decision in order to separate the unlawful act (*Perbuatan Melawan Hukum*, PMH) dispute from the legal regime governing auction buyer protection. However, substantively, the appellate judges became trapped in procedural formalism by validating the auction solely on the basis of evidence of the dispatch of a demand letter, without scrutinizing the absence of a detailed breakdown of the debtor's remaining debt. These results contribute to the development of substantive justice theory by clarifying the limits of a creditor's objective good faith and affirming that transparency regarding the details of outstanding debt is an indispensable precondition for the validity of security enforcement. The study concludes that clearer jurisprudential guidelines from the Supreme Court are needed to standardize judicial assessment of *Hak Tanggungan* execution and recommends strengthening transparency and prudential principles in banking practice. The implications include theoretical contributions to the literature on security law and banking prudence, practical implications for the judiciary, and opportunities for further empirical research on the sociological impact of unilateral execution.

Keywords: Auction Execution; *Hak Tanggungan*; Substantive Justice; Unlawful Act; Outstanding Debt

Abstrak: Meskipun efisiensi pelunasan kredit melalui mekanisme *parate eksekusi* Hak Tanggungan telah banyak dibahas, kajian yang secara khusus menelaah disparitas putusan hakim terkait ketiadaan transparansi rincian sisa utang pra-lelang masih terbatas. Penelitian ini bertujuan menganalisis secara yuridis pertimbangan hakim dalam penentuan sisa utang eksekusi Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk jo. Nomor 120/PDT/2024/PT TJK. Studi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan desain penelitian perundang-undangan dan pendekatan kasus, dengan bahan hukum primer dan sekunder yang dipilih melalui *purposive sampling*. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen, kemudian dianalisis secara kualitatif normatif dengan pola berpikir deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formil, Pengadilan Tinggi secara progresif membatalkan putusan N.O Pengadilan Negeri untuk memisahkan sengketa *Perbuatan Melawan Hukum* (PMH) dari rezim perlindungan pembeli lelang. Namun secara materiil, hakim tingkat banding terjebak pada formalisme prosedural dengan mengesahkan lelang semata-mata berdasarkan bukti pengiriman surat somasi, tanpa menguji ketiadaan rincian sisa utang debitur. Temuan ini berkontribusi pada pengembangan teori keadilan substantif dengan menegaskan batas-batas iktikad baik objektif kreditur, sekaligus menunjukkan bahwa transparansi rincian utang merupakan prasyarat mutlak keabsahan eksekusi jaminan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa diperlukan pedoman yurisprudensi yang lebih tegas dari Mahkamah Agung untuk menstandarkan penilaian hakim terhadap eksekusi Hak Tanggungan, serta merekomendasikan penguatan prinsip transparansi dan kehati-hatian dalam praktik perbankan. Implikasi penelitian mencakup kontribusi teoretis bagi literatur hukum jaminan dan prinsip kehati-hatian perbankan, serta implikasi praktis bagi lembaga peradilan, dan membuka peluang kajian lanjutan terhadap dampak sosiologis eksekusi sepihak melalui pendekatan empiris.

Kata Kunci: Eksekusi Lelang; Hak Tanggungan; Keadilan Substantif; Perbuatan Melawan Hukum; Sisa Utang

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara hukum menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam setiap hubungan keperdataan, tidak terkecuali dalam sektor perbankan yang memiliki peran esensial sebagai motor penggerak perekonomian nasional. Dalam dinamika penyaluran kredit perbankan, risiko terjadinya kredit bermasalah atau wanprestasi dari pihak debitur merupakan suatu realitas yang tidak dapat dihindari. Untuk memitigasi risiko tersebut, hukum nasional menghadirkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preference*) bagi kreditur. Instrumen paling krusial yang ditawarkan oleh rezim UUHT adalah *Parate Eksekusi* sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6, yang memberikan kewenangan istimewa bagi bank selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum secara cepat. Meskipun kewenangan *Parate Eksekusi* pada mulanya diciptakan sebagai terobosan hukum demi efisiensi pelunasan kredit macet, implementasinya di lapangan saat ini justru memicu sengketa hukum yang eskalatif dan kompleks. Persoalan utama bermuara pada praktik di mana pihak kreditur kerap kali secara sepihak menentukan status wanprestasi sekaligus menetapkan besaran sisa utang debitur tanpa transparansi rincian yang memadai menjelang proses lelang eksekusi dilakukan. (Lestari, 2017).

Menanggapi fenomena tersebut, peneliti berpandangan bahwa tindakan eksekusi yang dilakukan secara sepihak dan tertutup oleh bank merupakan bentuk pelanggaran nyata terhadap esensi bank sebagai lembaga kepercayaan masyarakat (*fiduciary financial institution*). Bank tidak hanya diikat oleh klausula-klausula kontraktual yang rigid, melainkan juga memikul kewajiban mutlak untuk tunduk pada standar profesionalisme yang tinggi, yakni Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 Undang-Undang Perbankan, serta Asas Iktikad Baik (*Good Faith*) dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Ketiadaan rincian sisa utang yang memuat akumulasi pokok, bunga, dan denda membuat tagihan menjadi kabur dan tidak pasti (*unfixed loan*), yang sejatinya menggugurkan prasyarat utama dilaksanakannya *Parate Eksekusi*. Terkait persoalan iktikad baik objektif ini, secara tegas dikemukakan bahwa hukum secara filosofis melarang keras pihak yang posisinya dominan (dalam hal ini kreditur) untuk sekadar berlindung di balik teks kontrak atau prosedur formal guna bertindak sewenang-wenang terhadap debitur yang posisinya lebih lemah. Praktik penentuan sisa utang yang tidak transparan menjelang lelang ini merupakan bentuk

penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang mencederai kepatutan dan keadilan substantif dalam hukum jaminan. (Oktaviana, 2026).

Beberapa studi sebelumnya telah berupaya mengkaji problematika eksekusi Hak Tanggungan ini dari berbagai sudut pandang. Terdapat penelitian yang menitikberatkan pada mekanisme penyelesaian kredit bermasalah melalui *parate eksekusi* dengan cara penjualan di bawah tangan sebagai alternatif penyelamatan aset. Di sisi lain, fokus kajian juga mengarah pada aspek perlindungan hukum dan tanggung jawab bank terhadap pemenang lelang ketika objek lelang digugat oleh pihak penjamin. (MAWWADDAH, 2021). Meskipun literatur-literatur terdahulu telah memberikan kontribusi penting terkait mekanisme lelang dan perlindungan pembeli beriktikad baik, terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) yang mendasar. Studi-studi tersebut belum mengkaji secara spesifik mengenai disparitas pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan "penentuan rincian sisa utang" sebagai dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh debitur sebelum lelang disahkan.

Berangkat dari kesenjangan tersebut, kebaruan (*novelty*) dari penelitian ini terletak pada analisis kritis terhadap disparitas putusan pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding yang terjebak pada pusaran formalisme prosedural, dengan mengabaikan aspek materiil dari transparansi utang. Penelitian ini menggunakan pijakan dasar teori Keadilan Substantif yang dikomparasikan dengan konsep Efisiensi Hukum. Sebagaimana dalam kajian teoretis sebelumnya, penekanan yang berlebihan pada mekanisme pelaksanaan *parate eksekusi* demi alasan "efisiensi" semata justru dapat menjadi bumerang yang melemahkan kepastian hukum itu sendiri. Paradigma efisiensi yang buta ini melegalkan perbuatan sewenang-wenang kreditur dalam menentukan status wanprestasi, sehingga mengabaikan keadilan substantif yang dituntut oleh pihak debitur.(Dkk, 2024). Teori ini menjadi landasan analisis yang sangat relevan untuk membongkar kelemahan pertimbangan hakim tingkat banding yang membenarkan lelang semata-mata karena adanya surat somasi, seraya menutup mata terhadap ketidakjelasan rincian sisa utang di dalamnya.

Berdasarkan uraian problematika, kesenjangan riset, dan konstruksi teori di atas, sengketa PMH ini tercermin secara nyata dalam perkara yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim pada dua tingkat peradilan

tersebut. Secara spesifik, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis pertimbangan hakim terkait disparitas kedudukan pihak berperkara dan implikasi pengabaian transparansi penentuan jumlah sisa utang dalam eksekusi Hak Tanggungan, guna merumuskan gagasan pembaruan penegakan hukum jaminan yang mampu memberikan perlindungan berimbang antara hak eksklusif kreditur dengan keadilan substantif bagi debitur.

METODE

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang bersifat deskriptif preskriptif. Karakteristik utama penelitian ini berfokus pada pengkajian asas, norma, serta doktrin hukum yang mengatur keabsahan mekanisme eksekusi lelang. Desain penelitian yang digunakan untuk memecahkan rumusan masalah bertumpu pada pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan diaplikasikan guna menelaah hierarki dan koherensi regulasi hukum jaminan maupun perbankan. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui pembedahan secara mendalam terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK. Kedua putusan tersebut dipilih dengan menggunakan teknik *purposive sampling* (sengaja/bertujuan) sebagai objek kajian utama karena secara nyata merepresentasikan adanya disparitas pertimbangan hakim dalam menilai dugaan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait penentuan sisa utang secara sepihak oleh kreditur.(Marzuki, 2008).

Sebagai studi hukum doktrinal, sumber data penelitian ini tidak bertumpu pada partisipan manusia, melainkan difokuskan pada pengumpulan bahan-bahan hukum otoritatif (Rifa'i, 2023). Bahan hukum primer yang dianalisis meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta salinan resmi putusan pengadilan tingkat pertama dan banding. Bahan hukum sekunder diperoleh dari penelusuran literatur berupa buku teks dan jurnal ilmiah yang relevan dengan prinsip kehati-hatian, iktikad baik objektif, serta teori keadilan substantif. Adapun bahan hukum tersier seperti kamus hukum digunakan untuk memperjelas berbagai terminologi teknis. Proses pengumpulan seluruh bahan hukum

ini dilakukan melalui instrumen studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen. Secara operasional, proses penelitian dan penelusuran data ini dilaksanakan selama kurang lebih enam bulan, terhitung mulai tahap pengumpulan bahan awal pada bulan Agustus 2025 hingga tahap penyusunan naskah akhir di bulan Januari 2026.

Data yang telah diinventarisasi dan diklasifikasikan selanjutnya dikaji menggunakan teknik analisis kualitatif normatif. Teknik ini dipilih karena sangat relevan untuk menginterpretasikan makna hukum secara sistematis dan teleologis, guna menguji konsistensi antara pertimbangan hakim di pengadilan dengan prinsip-prinsip hukum jaminan yang berlaku di Indonesia. Setelah dilakukan proses interpretasi dan evaluasi mendalam, temuan-temuan dianalisis menggunakan logika deduktif guna menghasilkan sebuah kesimpulan dan rekomendasi yang bersifat preskriptif bagi perbaikan sistem peradilan perdata ke depannya

HASIL

Disparitas Pertimbangan Formil Kedudukan Pihak Berperkara

Berdasarkan penelusuran terhadap dokumen persidangan, sengketa ini bermula dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh pihak debitur (Penggugat) terhadap pihak bank (Tergugat) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL (Turut Tergugat). Gugatan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut pada pokoknya (*posita*) mendalilkan bahwa pihak bank telah melakukan tindakan sewenang-wenang dalam pelaksanaan eksekusi lelang atas objek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 016. Penggugat mempermasalahkan prosedur pra-lelang di mana pihak bank secara sepihak menetapkan besaran sisa utang yang harus dilunasi tanpa memberikan rincian yang transparan mengenai komponen pokok utang, akumulasi bunga, dan denda keterlambatan, serta dinilai mengabaikan permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh debitur sebelum lelang dilaksanakan secara resmi. Terhadap dalil gugatan tersebut, pihak bank pada tahap jawaban tidak langsung memasuki pokok perkara, melainkan mengajukan tangkisan formil atau eksepsi mengenai kurangnya pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio plurium litis consortium*). (Suheflihusnaini Ashady & Aryadi Almau Dudy, 2025). Bank berdalil bahwa objek sengketa secara faktual telah terjual dan beralih kepemilikannya kepada pihak ketiga, yakni Sdr. Hendra Sujanto, selaku pemenang lelang. Oleh karena gugatan tersebut pada akhirnya bermuara pada tuntutan pembatalan lelang yang akan berdampak langsung pada hak-hak

pemenang lelang, bank berargumen bahwa ketidakhadiran pemenang lelang sebagai pihak Tergugat membuat gugatan tersebut cacat formil dan kabur.(Fathimah Azzahra & Malikhatun Badriyah, 2023).

Pada pemeriksaan tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang mengambil sikap yang secara mutlak mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat. Dalam pertimbangan hukumnya (*ratio decidendi*), majelis hakim *judex facti* tingkat pertama ini berlandaskan pada pendekatan formalistik yang menitikberatkan pada prinsip kehati-hatian dalam hukum acara dan perlindungan hak-hak pihak ketiga. Logika hukum yang dibangun oleh Pengadilan Negeri adalah bahwa putusan pengadilan pada akhirnya harus dapat dieksekusi (*executable*) dan tidak boleh merugikan hak subjektif pihak lain yang menguasai objek sengketa tanpa memberikan kesempatan kepada pihak tersebut untuk didengar keterangannya di persidangan (*right to be heard*) .(Ariadi Subagyono & Anand, 2019). Mengingat objek jaminan SHGB No. 016 telah beralih melalui mekanisme pelelangan umum yang sah secara prosedur lelang negara, kepentingan hukum Sdr. Hendra Sujanto selaku pembeli lelang beriktikad baik diyakini akan terganggu secara langsung apabila gugatan debitur dikabulkan. (Sukmaya et al., 2020). Oleh karena itu, pengadilan tingkat pertama menilai ketiadaan pemenang lelang dalam konstruksi gugatan merupakan cacat formil yang fatal. Berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim menjatuhkan putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O) yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga pengadilan merasa tidak memiliki pijakan legal untuk memeriksa lebih lanjut pokok perkara mengenai ada atau tidaknya PMH dalam penetapan sisa utang oleh pihak bank.

Menghadapi putusan *N.O* tersebut, pihak Penggugat (debitur) kemudian mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang. Pada tahapan ini, ditemukan adanya koreksi total dan disparitas penafsiran yang sangat tajam antara hakim tingkat pertama dan hakim tingkat banding terkait kedudukan pihak berperkara. Majelis Hakim Banding membedah dalil gugatan secara lebih substansial dan menyimpulkan bahwa esensi dari sengketa *a quo* bukanlah tentang sah tidaknya proses penawaran lelang yang terjadi di KPKNL secara administratif, melainkan murni mengenai hubungan kontraktual pra-lelang antara bank dan nasabah. Pengadilan Tinggi berpendirian bahwa debitur memiliki hak penuh (*dominus litis*) untuk menentukan subjek mana yang didalilkan secara langsung telah menimbulkan kerugian. Karena akar permasalahan yang digugat adalah dugaan PMH terkait ketidakprofesionalan administrasi internal bank dalam menetapkan utang secara sepihak, maka subjek hukum yang memiliki hubungan kausalitas dengan kerugian tersebut secara

eksklusif hanyalah pihak Bank dan KPKNL. Hakim tingkat banding memposisikan pemenang lelang murni sebagai pihak eksternal yang baru masuk ke dalam peristiwa hukum setelah lelang terjadi, sehingga pihak pemenang lelang tidak memiliki kaitan logis maupun yuridis dengan "dapur internal" bank dalam memformulasikan besaran sisa utang sebelum lelang. Berdasarkan penalaran tersebut, Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri, menolak eksepsi kurang pihak dari bank, dan menyatakan bahwa gugatan telah memenuhi syarat formil sehingga sah untuk dilanjutkan pada pemeriksaan materiil atau pokok perkaranya.

Pertimbangan Materiil Keabsahan Eksekusi Hak Tanggungan

Setelah meruntuhkan hambatan formil melalui penolakan eksepsi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang mengambil alih pemeriksaan pokok perkara (*bodem geschil*) untuk menilai secara materiil apakah tindakan eksekusi lelang yang diinisiasi oleh Bank dapat dikualifikasikan sebagai PMH sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Pada tahapan pembuktian ini, pengadilan berfokus pada evaluasi terhadap alat-alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, guna mengukur apakah prosedur *Parate Eksekusi* berdasarkan kewenangan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah dilaksanakan secara sah atau justru diwarnai oleh tindakan kesewenang-wenangan prosedural. Fakta persidangan menunjukkan bahwa pihak debitur bersikukuh bahwa tindakan bank melelang jaminan tanpa merespons itikad baik debitur untuk melakukan restrukturisasi, serta tanpa transparansi nominal sisa kewajiban yang pasti, merupakan sebuah perbuatan yang melawan hukum, melanggar hak subjektif debitur, serta menabrak asas kepatutan yang hidup dalam masyarakat. (Hariyanto & Wahjoeono, 2023).

Sebaliknya, pihak Tergugat (bank) dalam pembuktiannya mengajukan serangkaian dokumen administratif untuk menepis dalil PMH tersebut. Bukti utama yang diajukan dan menjadi sorotan majelis hakim adalah dokumen berupa salinan fisik Surat Peringatan (Somasi) I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III yang telah dikirimkan secara berjenjang oleh pihak bank kepada pihak debitur jauh hari sebelum pelaksanaan lelang dimohonkan kepada KPKNL. Melalui bukti dokumen tersebut, bank bermaksud mendemonstrasikan bahwa proses penetapan status wanprestasi tidak dilakukan secara serta-merta atau diam-diam, melainkan telah melalui tahapan teguran resmi sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) perbankan dan klausula baku dalam perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Dalam menjatuhkan amar putusan akhir mengenai pokok perkara, Majelis Hakim tingkat banding secara faktual menolak seluruh gugatan Penggugat. Rasio putusan (*ratio decidendi*) yang dibangun oleh majelis hakim sepenuhnya bersandar pada terpenuhinya syarat administratif pengiriman somasi tersebut. Hakim menilai bahwa keberadaan dan tersampaikannya Surat Peringatan I, II, dan III merupakan bukti otentik yang tidak terbantahkan bahwa pihak kreditur telah menjalankan kewajibannya untuk menegur debitur yang lalai dalam memenuhi kewajiban angsurannya. Hakim berpendirian bahwa serangkaian surat peringatan tersebut sudah lebih dari cukup untuk membuktikan bahwa status wanprestasi telah terjadi secara sah, dan prosedur penagihan utang telah dilalui secara patut. Konsekuensi logis dari terpenuhinya syarat administratif ini, menurut pengadilan, adalah lahirnya hak eksekutorial bagi bank. (Nuralisha & Mahmudah, 2023). Dengan demikian, pengadilan menyimpulkan bahwa tindakan bank dalam memohonkan *Parate Eksekusi* melalui perantaraan KPKNL adalah tindakan pelunasan piutang yang sah dan dilindungi oleh undang-undang, sehingga tidak ditemukan adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari pihak Tergugat. (Junaedi et al., 2022).

Meskipun amar putusan pengadilan tingkat banding membenarkan tindakan eksekusi lelang oleh bank berdasarkan bukti pengiriman somasi, analisis mendalam terhadap fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan menunjukkan adanya sebuah data negatif atau anomali hukum yang krusial. Anomali tersebut terletak pada ketidakselarasan antara alasan pengadilan mengesahkan lelang dengan muatan substansi dari dokumen bukti yang dijadikan dasar pengesahan tersebut. Dalam persidangan, pihak Penggugat (debitur) secara konsisten dan berulang kali mendalilkan bahwa inti dari perbuatan melawan hukum yang merugikan mereka bukanlah sekadar "apakah bank mengirimkan surat atau tidak", melainkan fakta bahwa surat-surat peringatan yang dikirimkan tersebut sama sekali tidak transparan dan tidak merincikan rincian komponen utang yang ditagihkan secara pasti.

Fakta objektif dari pembuktian dokumen di persidangan memperlihatkan bahwa Surat Peringatan (Somasi) yang diajukan oleh bank hanya memuat pencantuman angka global berupa "sisa total kewajiban" yang harus dibayar oleh debitur sebelum tenggat waktu lelang. Dokumen-dokumen peringatan tersebut sama sekali tidak dilampiri dengan mutasi rekening yang jelas, maupun pemecahan rincian yang spesifik mengenai berapa sisa pokok utang riil, berapa besaran akumulasi bunga berjalan yang diterapkan, serta berapa nominal denda keterlambatan yang dibebankan secara sepihak oleh sistem bank. Meskipun fakta ketiadaan rincian ini terungkap terang-benderang sebagai alat bukti surat di hadapan majelis hakim,

putusan Pengadilan Tinggi sama sekali tidak menyinggung, tidak menguji, dan tidak mempertimbangkan validitas atau keadilan dari ketiadaan rincian angka tersebut. Majelis hakim memutus sengketa dengan menutup mata terhadap substansi isi surat, dan hanya terfokus pada fakta formal bahwa lembaran surat peringatan tersebut telah "ada" dan "dikirimkan". Anomali pembuktian ini menunjukkan bahwa pengadilan tingkat banding memverifikasi keabsahan eksekusi jaminan semata-mata dari kulit luar pemenuhan prosedur administratif, seraya mengabaikan ketiadaan fakta transparansi materiil yang secara langsung berkaitan dengan kepastian jumlah utang sebagai objek sengketa utama.

PEMBAHASAN

Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Tjk *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 120/PDT/2024/PT TJK menempatkan sistem penegakan hukum perdata pada titik uji yang kompleks, yakni bagaimana menyeimbangkan kepastian prosedur lelang dengan keadilan pemenuhan hak-hak debitur. Berdasarkan temuan disparitas pada aspek formil, pembatalan putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O) oleh pengadilan tingkat banding sejatinya merupakan langkah yang sangat tepat dan progresif. Hakim tingkat pertama sebelumnya terjebak pada kekhawatiran yang berlebihan terhadap kedudukan pemenang lelang, sehingga mengorbankan hak debitur untuk menggugat dugaan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan bank. Analisis terhadap putusan banding menunjukkan bahwa hakim secara akurat telah menerapkan asas pemisahan tanggung jawab, di mana sengketa pra-lelang mengenai penentuan utang adalah murni domain hukum antara kreditur dan debitur. (Putristira, 2023). Pendekatan ini memastikan bahwa perlindungan mutlak bagi pembeli lelang yang beriktikad baik tidak boleh dijadikan instrumen atau tameng pemblokir bagi pengadilan untuk mengadili kejahatan administratif yang mungkin dilakukan oleh lembaga perbankan sebelum lelang terjadi. (Murni et al., 2019).

Namun demikian, analisis kritis terhadap temuan materiil pada pokok perkara justru memperlihatkan adanya kemunduran paradigma penegakan hukum oleh hakim tingkat banding. Fakta anomali ketiadaan rincian jumlah sisa utang yang spesifik di dalam dokumen Surat Peringatan (Somasi) bank seharusnya dipandang sebagai cacat substansial, bukan sekadar pelengkap administratif. Pengadilan yang membenarkan tindakan eksekusi semata-mata karena bank "telah mengirimkan surat" merupakan bentuk simplifikasi yang mereduksi

esensi hukum perbankan. Hubungan antara bank dan nasabah bukanlah hubungan kontraktual biasa yang membebaskan pihak dominan bertindak sesukanya, melainkan dikonstruksikan di atas asas kepercayaan (*fiduciary principle*). Ketiadaan transparansi mengenai rincian pokok utang, akumulasi bunga, dan denda secara nyata melegalkan pelanggaran terhadap Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) yang diamanatkan dalam Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan. Membiarkan bank menyembunyikan rincian penentuan sisa utang merupakan bentuk ketidakhati-hatian (*imprudence*) institusional yang merampas hak dasar debitur untuk melakukan verifikasi atas kewajiban riilnya. (Putra & Widjaja, 2019).

Jika dibandingkan dengan literatur dan doktrin hukum jaminan, anomali pertimbangan hakim tersebut secara terang-terangan bertabrakan dengan prasyarat fundamental pelaksanaan *Parate Eksekusi*. Secara doktrinal, hak istimewa mengeksekusi jaminan secara mandiri memiliki syarat mutlak, yakni utang harus bersifat sederhana, cair, dan pasti jumlahnya (*fixed loan*). Ketika bank menetapkan angka tagihan global secara sepihak tanpa rincian yang transparan, status utang tersebut pada hakikatnya masih kabur dan mengandung sengketa (*disputable*). Lebih jauh, apabila dikaji menggunakan lensa hukum kontrak dan perlindungan pihak yang lebih lemah, praktik penentuan sisa utang pra-lelang secara sepihak ini merupakan wujud nyata dari iktikad buruk objektif. Literatur terkini secara tegas memperingatkan bahwa hukum melarang keras pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat atau dominan dalam hal ini entitas kreditur untuk sekadar berlindung di balik teks kontrak formal guna bertindak sewenang-wenang menindas pihak yang lebih lemah. (Nurhasanah, 2025). Tindakan menutup ruang informasi mengenai rincian utang menjelang hari pelelangan adalah bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang menabrak standar kepatutan dalam lalu lintas keperdataan.

Sikap permisif majelis hakim yang mengesahkan kesewenang-wenangan prosedur tersebut seolah mengonfirmasi kebenaran literatur kritis mengenai adanya bias "efisiensi" dalam penegakan hukum jaminan di Indonesia. Terdapat temuan studi terdahulu yang secara tajam mengkritik bahwa penerapan tata panggung hukum jaminan, khususnya kewenangan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, selama ini terlalu mendewakan dan berorientasi pada efisiensi pelunasan utang bagi kreditur semata. Dalam praktiknya, paradigma efisiensi yang buta ini justru melemahkan kepastian hukum karena memberikan karpet merah bagi kreditur untuk secara sepihak menentukan status wanprestasi tanpa melalui proses verifikasi yang adil. Keberadaan instrumen eksekusi jaminan seharusnya tetap berakar pada keadilan sosial. Jika pengadilan membiarkan bank memaksakan lelang dengan nominal utang yang tidak

dirincikan secara transparan demi alasan kecepatan penyelesaian kredit macet, maka pengadilan secara langsung telah mengorbankan hak atas keadilan substantif yang dituntut oleh debitur.

Temuan dalam penelitian ini memberikan implikasi teoretis dan praktis yang sangat signifikan bagi reformasi hukum jaminan dan perbankan di Indonesia. Secara teoretis, hasil penelitian ini memperkuat urgensi pergeseran paradigma dari keadilan yang bersifat formal-prosedural menuju keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa perdata. Secara praktis, temuan ini memberikan landasan empiris bagi Mahkamah Agung untuk segera merumuskan pedoman atau yurisprudensi baru yang lebih ketat bagi hakim perdata. Pengadilan di masa depan harus berani menetapkan standar bahwa transparansi rincian penentuan sisa utang di dalam surat somasi adalah syarat mutlak (*conditio sine qua non*) untuk menilai keabsahan pelaksanaan *Parate Eksekusi* (Kosasih, 2022). Tanpa adanya transparansi tersebut, tindakan eksekusi lelang harus dideklarasikan secara *expressis verbis* sebagai Perbuatan Melawan Hukum**.**

Meskipun penelitian ini telah berupaya membedah secara komprehensif anomali penegakan hukum dalam sengketa eksekusi Hak Tanggungan, diakui terdapat beberapa keterbatasan penelitian yang perlu menjadi catatan. Keterbatasan utama terletak pada ruang lingkup objek kajian yang hanya berfokus pada analisis putusan di tingkat pertama dan tingkat banding pada wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang. Keterbatasan ini membuat generalisasi terhadap pola pertimbangan hakim di seluruh Indonesia harus dilakukan secara hati-hati. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya sangat direkomendasikan untuk memperluas sampel putusan hingga tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung guna memetakan konsistensi yurisprudensi. Selain itu, kajian lanjutan dengan pendekatan empiris atau *socio-legal* juga disarankan untuk memotret secara langsung dampak psikologis dan kerugian materiil yang dialami oleh debitur akibat praktik penentuan utang sepihak tersebut. (Adiyanta, 2019).

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan adanya disparitas pertimbangan hakim dalam sengketa eksekusi Hak Tanggungan. Secara formil, Pengadilan Tinggi secara progresif mengoreksi putusan *N.O* guna memisahkan perlindungan pemenang lelang dari dugaan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kreditur. Namun secara materiil, hakim justru terjebak pada formalisme prosedural dengan mengesahkan eksekusi lelang semata-mata berdasarkan bukti

pengiriman surat somasi. Hakim mengabaikan fakta krusial terkait ketiadaan transparansi rincian sisa utang. Pembiaran ini melegalkan pelanggaran asas iktikad baik objektif dan membuktikan bahwa penegakan hukum jaminan masih bias mendewakan efisiensi pelunasan bagi kreditur, sehingga mengorbankan keadilan substantif debitur.

Studi ini memberikan kontribusi utama dalam memperkuat teori keadilan substantif sebagai kritik atas dominasi paradigma efisiensi hukum. Selain itu, penelitian ini mengonstruksikan landasan teoretis bahwa penentuan sisa utang secara sepihak merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan, sekaligus membongkar kelemahan penerapan prinsip kehati-hatian perbankan dalam tahap pra-lelang.

Adapun rekomendasi untuk penelitian selanjutnya meliputi perluasan objek kajian hingga putusan tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali untuk menguji konsistensi yurisprudensi Mahkamah Agung. Diperlukan juga kajian terkait perumusan regulasi yang secara eksplisit mewajibkan transparansi rincian utang sebagai prasyarat mutlak *Parate Eksekusi*, serta penerapan pendekatan empiris guna memotret secara langsung dampak sosiologis eksekusi lelang sepihak terhadap kondisi debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Adiyanta, F. C. S. (2019). Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris. *Administrative Law and Governance Journal, 2*(4), 697–709. https://doi.org/10.14710/alj.v2i4.697-709

Ariadi Subagyono, B. S., & Anand, G. (2018). The problematics of execution law against non-executable judgments and comparisons with Malaysian law. *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah, 9*(2), 244. https://doi.org/10.18860/j.v9i2.5592

Ashady, S., & Dudy, A. A. (2025). Prinsip Plurium Litis Consortium: Bagaimana Parameternya Dalam Gugatan Wanprestasi (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Sel.). *Jurnal Kompilasi Hukum, 10*(1), 218–232. https://doi.org/10.29303/jkh.v10i1.234

Dkk, O. (2024). Beyond efficiency: Establishing social justice as a fundamental and ethical necessity for legal certainty in the execution of mortgage rights. *ICCLI*, 255–267.

Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. *Lex Renaissance, 8*(1), 167–184. https://doi.org/10.20885/jlr.vol8.iss1.art10

Hariyanto, M. F., & Wahjoeono, D. (2023). Akibat Hukum Asas Itikad Baik dalam Suatu Perjanjian Utang Piutang. *Journal Evidence of Law, 2*(2), 1–11. https://doi.org/10.59066/jel.v2i2.276

Junaedi, B., Tjoanda, M., & Berlianty, T. (2022). Perlindungan Hukum pada Debitur atas Penarikan Objek Jaminan Fidusia melalui Parate Eksekusi. *PATTIMURA Legal Journal, 1*(2), 124–132. https://doi.org/10.47268/pela.v1i2.6433

Kosasih, D. (2022). Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 10*(1), 114–135.

Lestari, C. R. (2017). Kredit Macet, Eksekusi, Hak Tanggungan, Parate Eksekusi. *19*(1), 81–96.

Mawaddah, L. (2021). Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank terhadap Pemenang Lelang atas Barang Lelang yang Digugat oleh Penjamin (Studi Putusan MA Nomor 159Pk/Pdt/2004).

Marzuki, P. M. (2008). *Penelitian Hukum*. Kencana.

Murni, Y., Suharizal, S., & Benni, B. (2018). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. *Simbur Cahaya, 25*(1), 16–29. https://doi.org/10.28946/sc.v25i1.321

Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 5*(1), 277–290. https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2364

Nurhasanah, D. (2025). Tanggung Jawab Hukum Kreditur dalam Kasus Cidera Janji Perjanjian Kredit: Studi Perbandingan KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung. *JHM, 6*(1), 137–145.

Oktaviana, S. (2026). *Kewirausahaan dalam Lingkup Hukum Bisnis di Indonesia*. CV. Dunia Penerbitan Buku.

Putra, W., & Widjaja, H. (2019). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Penyaluran Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Semarang). *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, 3*(1), 81–96. https://doi.org/10.24246/jrh.2018.v3.i1.p81-96

Sukmaya, M. A., Abubakar, L., & Handayani, T. (2020). Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Hal Eksekusi Terhalang oleh Gugatan Ditinjau dari Hukum Jaminan. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, 8*(2), 204–229. https://doi.org/10.25157/justisi.v8i2.3605