

Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Penyalahgunaan Keadaan Dalam Putusan MA Nomor 273 Pk/Pdt/2025

Peter Than¹, Christine Linda Evangelista², Siti Cattleya Octaviana Rukmana², Pebriana Purba⁴, Shinta Pangesti^{5*}

¹ Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten, Indonesia

² Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten, Indonesia

⁴ Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten, Indonesia

⁵ Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten, Indonesia

*Corresponding author's e-mail: shinta.pangesti@lecturer.uph.edu

Info Artikel

Diterima, 24/08/2026

Direvisi, 13/09/2026

Dipublikasi, 07/10/2026

Kata Kunci:

Asas Keadilan;
Eksekusi Hak
Tanggungan;
Peninjauan Kembali;
Penyalahgunaan
Keadaan; Re-
kalkulasi Utang.

Keywords:

Abuse of
Circumstances; Debt
Recalculation;
Judicial Review;
Mortgage Execution;
Suitability Principle.

Abstrak

Pelaksanaan hak mutlak kreditor atas parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) kerap menimbulkan benturan norma dengan prinsip keadilan substansial yang melindungi debitur dari eksploitasi komersial. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembatasan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) terhadap hak eksekusi mutlak lembaga perbankan, menguji parameter yuridis tindakan penundaan lelang secara sengaja sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) melalui doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), serta membedah rasionalitas hukum (*legal reasoning*) Mahkamah Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 273 PK/Pdt/2025 mengenai pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian hukum doktrinal-normatif, kajian ini menelaah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sifat absolut sertifikat Hak Tanggungan dibatasi oleh asas itikad baik dan kepatutan dalam KUHPdata. Lebih lanjut, pemanfaatan keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) kreditor untuk sengaja menunda lelang selama tiga tahun tujuh bulan demi menumpuk bunga denda komersial eksekusi merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan pada fase pelaksanaan kontrak. Mahkamah Agung memulihkan keadilan dengan memotong utang debitur kembali ke posisi baki debit saat macet serta mengenakan bunga legalitas 6% adalah tepat, sehingga pendaftaran lelang formal menjadi tidak sah. Implikasi penelitian ini menuntut perbankan untuk mereformasi batas waktu eksekusi kredit macet guna menghindari risiko pembatalan yudisial di masa depan.

Abstract

The implementation of creditors' absolute rights to parate execution under Article 6 of Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights (UUHT) often creates a normative conflict with the principle of substantive justice that protects debtors from commercial exploitation. This study aims to analyze the limitation of the suitability principle (*redelijkheid en billijkheid*) on the absolute execution rights of banking institutions, examine the legal parameters of intentional auction delays as a Tort (*Onrechtmatige Daad*) through the doctrine of Abuse of Circumstances (*Misbruik van Omstandigheden*), and dissect the legal reasoning of the Supreme Court in Judicial Review Decision Number 273 PK/Pdt/2025 regarding the annulment of mortgage execution auctions. Using a doctrinal-normative legal research method, this study examines secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The research findings demonstrate that the absolute nature of mortgage certificates is limited by the principles of good faith and suitability under

the Civil Code. Furthermore, the creditor's economic dominance (economische overwicht) used to intentionally delay auctions for three years and seven months to accumulate excessive commercial interest and penalties constitutes an abuse of circumstances during the contract execution phase. The Supreme Court restoring justice by judicially reducing the debtor's debt back to its initial default position and imposing a 6% legal interest rate is appropriate, thereby rendering the formal auction registration invalid. The implications of this study demand banking institutions to reform their non-performing loan execution timeframes to prevent future judicial annulments.

PENDAHULUAN

Fasilitas kredit perbankan dalam ekosistem hukum ekonomi modern menempati posisi sentral sebagai katalisator utama pertumbuhan dan stabilitas usaha komersial korporasi. Dalam rangka memitigasi risiko gagal bayar (*default risk*), perbankan diwajibkan menyusun skema pengikatan jaminan kebendaan yang kokoh melalui institusi Hak Tanggungan guna memberikan kedudukan sebagai kreditur preferen yang diutamakan. Pengikatan jaminan ini secara normatif ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi lembaga perbankan agar dapat melakukan pelunasan piutang secara mendahului melalui parate eksekusi apabila debitur terbukti cedera janji. Kedudukan eksklusif kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut diakomodasi oleh negara demi menjaga kesehatan likuiditas perbankan dari ancaman risiko *Non-Performing Loan* (NPL) yang dapat mendestruksi stabilitas ekonomi makro.¹

Landasan filosofis pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) adalah menyediakan lembaga jaminan yang kuat, cepat, dan efisien. Karakteristik utama dari Hak Tanggungan tercermin pada asas *droit de preference* dan *droit de suite* yang memberikan hak melekat bagi kreditur untuk mengejar objek jaminan di tangan siapapun objek tersebut berada. Karakteristik ini diperkuat dengan adanya titel eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang secara yuridis mempersamakan sertifikat tersebut dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Keberadaan titel eksekutorial ini memunculkan hak *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT yang memberikan wewenang mutlak kepada kreditur pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan fiat ketua pengadilan negeri.²

Meskipun hukum jaminan kebendaan didesain untuk memberikan perlindungan protektif dan kepastian hukum yang mutlak bagi kreditur, dalam praktiknya seringkali memunculkan benturan norma (*antinomi*) dengan prinsip keadilan substansial yang melindungi debitur. Hak eksekutorial yang melekat secara mutlak pada Pasal 6 UUHT kerap disalahartikan oleh lembaga perbankan sebagai suatu instrumen kesewenang-wenangan komersial tanpa batas moralitas hukum. Eksklusivitas hak mendahului tersebut dalam realitasnya seringkali menafikan hak-hak subjektif debitur yang sedang mengalami penurunan kapasitas finansial akibat faktor eksternal makroekonomi di luar kendali korporasi. Benturan ini memicu urgensi teoritis mengenai sejauh mana pembatasan hukum privat dapat diintervensi oleh pengadilan guna menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban komersial yang berkeadilan.

Hukum perjanjian perdata pada dasarnya dikuasai oleh asas kebebasan berkontrak (*partij autonomie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Namun demikian, kebebasan tersebut tidaklah bersifat absolut melainkan dibatasi secara ketat oleh syarat-syarat sahnya perjanjian, ketertiban umum, kesusilaan, serta asas itikad baik (*good*

¹ Habib Adjie, *Perkembangan Hukum Perbankan dan Lembaga Jaminan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 74.

² Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 6.

faith) dan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*). Dalam implementasi perjanjian kredit perbankan, asas kebebasan berkontrak tersebut mengalami degradasi struktural akibat meluasnya penggunaan klausula baku (*standard contract*). Dominasi ekonomi perbankan menempatkan posisi tawar (*bargaining position*) debitur dalam kedudukan yang lemah, sehingga debitur berada dalam posisi *take it or leave it* yang rentan dimanfaatkan untuk menyisipkan klausula-klausula yang memberatkan.³

Ketidakseimbangan posisi tawar struktural antara bank dan debitur dalam hukum kontrak perdata memicu lahirnya doktrin *Misbruik van Omstandigheden* atau Penyalahgunaan Keadaan. Doktrin ini merupakan bentuk perluasan dari cacat kehendak (*wilsgebreke*) tradisional yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata, yang semula hanya mencakup kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan keunggulan ekonomi atau keunggulan psikologis (*geestelijke overwicht*) untuk mendikte kehendak pihak lain yang sedang berada dalam kondisi darurat finansial atau ketergantungan. Dalam perkembangannya, doktrin penyalahgunaan keadaan tidak lagi hanya diuji pada fase pra-kontraktual atau pembentukan akad, melainkan meluas hingga fase eksekusi dan pelaksanaan klausula kontrak komersial yang dinilai tidak patut.⁴

Anomali perilaku komersial yang dilakukan oleh kreditur dalam mengeksekusi Hak Tanggungan seringkali memicu sengketa hukum yang pelik. Sebagai contoh, dalam sengketa antara PT Piala Jaya melawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, hubungan hukum pinjam-meminjam bermula dari Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja yang ditandatangani pada tahun 2010. Dinamika usaha debitur kemudian mengalami hambatan finansial yang puncaknya membuat pihak bank menerbitkan Surat Pernyataan *Default* (wanprestasi) pada tanggal 27 September 2018. Namun, pasca-pernyataan macet tersebut, perbankan terbukti sengaja menunda pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dalam kurun waktu yang tidak wajar, yakni selama 3 (tiga) tahun 7 (tujuh) bulan terhitung sejak September 2018 hingga pendaftaran permohonan lelang formal diajukan ke KPKNL pada bulan Juni 2022. Selama masa penundaan eksekusi tersebut, pihak bank membiarkan instrumen denda komersial tetap berjalan sehingga nilai kewajiban utang debitur membengkak secara sepihak.

Tindakan penggelembungan utang sepihak yang didasarkan pada strategi menunda-nunda lelang eksekusi Hak Tanggungan ini dinilai oleh debitur sebagai bentuk pelanggaran hak subjektif akibat penyalahgunaan posisi dominan bank. Kondisi inilah yang mendorong PT Piala Jaya menempuh jalur litigasi kontensius dengan mendaftarkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap PT Bank Mandiri dan KPKNL Kupang di Pengadilan Negeri Kupang. Gugatan ini secara fundamental menantang legalitas formal dari kalkulasi utang sepihak perbankan yang dijadikan dasar peluncuran lelang eksekusi. Dinamika sengketa ini melahirkan disparitas adjudikasi yang sangat tajam di antara tiga tingkatan lembaga peradilan di Indonesia hingga bermuara pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 273 PK/Pdt/2025.

Penelitian ini melakukan pelacakan terhadap beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan klaster isu hukum. Penelitian pertama dilakukan oleh Natasa Rahayu Cahya Ningrum⁵, yang mengkaji bahwa *parate executie* Pasal 6 UUHT harus memperhatikan perlindungan hak debitur atas nilai limit lelang yang adil. Perbedaan mendasar dengan penelitian ini terletak pada fokus kajiannya; jika penelitian Ningrum berpusat pada fase penetapan nilai limit objek lelang di KPKNL, penelitian ini secara spesifik membedah

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 89.

⁴ Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian Komersial," *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2 (2020), hlm. 145-159.

⁵ Natasa Rahayu Cahya Ningrum, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Perspektif Keadilan Substansial," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 52, No. 3 (2022), hlm. 412-428.

parameter yuridis interval penundaan waktu eksekusi oleh kreditur yang memicu pembengkakan denda komersial sepihak.

Selanjutnya, penelitian kedua oleh Ridwan Khairandy⁶, mengulas bagaimana penyalahgunaan keadaan ekonomi digunakan bank untuk memaksakan klausula baku pada fase pra-kontraktual (pembuatan perjanjian kredit). Perbedaan utama dengan penelitian ini adalah ruang lingkup operasional doktrin tersebut; penelitian Khairandy membatasi penyalahgunaan keadaan pada cacat kehendak saat kontrak lahir, sedangkan penelitian ini menawarkan kebaruan analisis di mana doktrin *Misbruik van Omstandigheden* justru diterapkan oleh hakim untuk mengoreksi tindakan penyalahgunaan hak kreditor pada fase pelaksanaan eksekusi jaminan yang menunda lelang.

Penelitian ketiga oleh Hendra Wijaya⁷, memfokuskan analisis pada formula perhitungan bunga moratoris berdasarkan KUHPdata ketika debitur terbukti wanprestasi. Karakteristik yang membedakan dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian Wijaya meneliti bunga moratoris pada sengketa utang-piutang umum tanpa jaminan kebendaan, sedangkan penelitian ini secara mendalam mengaitkan pengenaan sanksi bunga legalitas 6% per tahun sebagai instrumen korektif pengadilan untuk membatalkan keabsahan nilai utang yang menjadi basis peluncuran lelang eksekusi sertifikat Hak Tanggungan.

Fenomena hukum dalam Putusan PK Nomor 273 PK/Pdt/2025 ini memunculkan urgensi pemikiran teoretis yang sangat mendalam terkait eksistensi dan batasan sifat absolut sertifikat Hak Tanggungan. Putusan ini seolah menjadi antitesis terhadap pemahaman konvensional para praktisi perbankan dan notaris yang selama ini menganggap sertifikat Hak Tanggungan sebagai "kartu as" yang kebal terhadap gugatan keperdataan debitur wanprestasi. Kebaruan yurisprudensi ini menegaskan bahwa hukum jaminan tidak bergerak di ruang hampa, melainkan harus tunduk pada payung besar hukum perikatan nasional yang berkeadilan substansial.

Penelitian ilmiah ini dipandang sangat krusial untuk dipublikasikan karena menawarkan orisinalitas analisis yang mengaitkan hukum jaminan kebendaan normatif dengan dinamika sengketa perbankan terkini. Melalui penelusuran literatur ilmiah, mayoritas artikel jurnal terdahulu mengenai Hak Tanggungan hanya berfokus pada isu perlindungan pemenang lelang, cacat administrasi objek, atau sengketa eksekusi di bawah tangan. Sangat jarang ditemukan kajian mendalam yang meneliti bagaimana interval waktu eksekusi Pasal 6 UUHT dapat dikorelasikan dengan doktrin penyalahgunaan keadaan ekonomi yang berimplikasi pada pemotongan nilai utang secara yudisial.

Secara metodologis, penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa KUHPdata, UUHT, serta Putusan Peninjauan Kembali MA Nomor 273 PK/Pdt/2025; bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal hukum terakreditasi; serta bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yang kemudian dianalisis secara kualitatif-komprehensif melalui sinkronisasi vertikal dan horizontal antara ketentuan hukum jaminan dalam UUHT, asas-asas hukum kontrak dalam KUHPdata, yurisprudensi Mahkamah Agung yang relevan, serta regulasi teknis pelelangan dari Kementerian Keuangan dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) guna membedah rasionalitas hukum serta penarikan kesimpulan secara deduktif.⁸

⁶ Ridwan Khairandy, "Penerapan Doktrin *Misbruik van Omstandigheden* dalam Dinamika Sengketa Perbankan di Indonesia," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 27, No. 3 (2020), hlm. 441-460.

⁷ Hendra Wijaya, "Penerapan Bunga Moratoris dan Bunga Legalitas 6% dalam Sengketa Kredit Macet," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 17, No. 2, 2022, hlm. 205.

⁸ Rahmi Eliza, Djumikasih, dan Rumi Suwardiyati, "Asas Kepatutan Sebagai Dasar Dalam Penetapan Bunga Dalam Perjanjian Utang Piutang perbankan," *WARKAT: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 2 (2025), hlm. 112-118.

Selain memberikan kontribusi teoretis pada khazanah ilmu hukum perdata, artikel ini juga mengusung urgensi praktis yang signifikan bagi mitigasi risiko operasional dunia perbankan nasional. Putusan PK ini menjadi *warning sistem* keras bagi manajemen *recovery asset* perbankan agar tidak lagi menunda-nunda pengeksekusian jaminan milik debitur macet. Perbankan dipaksa untuk mereformasi tata kelola penagihan utang secara transparan, akuntabel, dan efisien demi menghindari risiko pembatalan lelang dan penghapusan piutang bunga oleh pengadilan di masa mendatang.

Urgensi praktis juga meluas pada profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang memformulasikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Putusan PK ini mengindikasikan perlunya rekonstruksi formulasi klausula baku dalam APHT agar memuat batasan waktu penanganan *default* yang adil bagi kedua belah pihak. Hal ini penting guna memastikan bahwa klausula pembukuan sepihak dari bank tidak lagi mengandung klausul eksonerasi yang berpotensi dibatalkan hakim atas dasar penyalahgunaan keadaan.

Bagi masyarakat luas dan pelaku usaha selaku debitur, kajian ini menyajikan pencerahan yuridis mengenai bentuk perlindungan hukum subjektif yang dapat ditempuh ketika menghadapi tindakan eksekusi perbankan yang eksekutif. Putusan PK ini membuktikan hadirnya negara melalui lembaga peradilan untuk memulihkan keseimbangan ekonomi para pihak dan mencegah tindakan eksploitasi komersial berkedok penegakan hukum jaminan kebendaan.

Berdasarkan formulasi problem akademis yang telah diuraikan, penelitian ini secara inheren memiliki tujuan komprehensif untuk menganalisis dan menemukan batas-batas pembatasan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) terhadap hak eksekusi mutlak kreditur pemegang sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT. Kajian ini ditujukan untuk membedah dan merumuskan parameter yuridis tindakan penundaan lelang eksekusi jaminan oleh kreditur yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum melalui doktrin Penyalahgunaan Keadaan. Pada gilirannya, penelitian ini diarahkan untuk menguliti secara kritis *legal reasoning* Majelis Hakim Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 273 PK/Pdt/2025 mengenai aspek teoretis pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan akibat adanya re-kalkulasi utang debitur oleh pengadilan.

Di sisi lain, hasil kajian ilmiah ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ganda, baik secara teoretis maupun praktis. Secara teoretis, tulisan ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum keperdataan nasional, khususnya dalam memperkaya khazanah dogmatika hukum jaminan mengenai pembatasan asas kebebasan berkontrak dan integrasi doktrin cacat kehendak pada fase eksekusi kontrak komersial. Secara praktis, analisis dalam penelitian ini dapat dijadikan pedoman riil bagi manajemen risiko hukum perbankan dalam mengeksekusi agunan, menjadi acuan bagi Notaris/PPAT untuk merekonstruksi klausula baku, serta memberikan proteksi strategi litigasi bagi pelaku usaha dan masyarakat luas dalam mempertahankan hak subjektif keperdataan mereka dari tindakan eksekusi jaminan yang eksekutif.

Berdasarkan latar belakang sengketa komersial di atas, maka pertanyaan penelitian dalam artikel jurnal ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pembatasan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) terhadap hak eksekusi mutlak kreditur pemegang sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT?
2. Bagaimana parameter yuridis tindakan penundaan lelang eksekusi jaminan oleh kreditur yang mengakibatkan pembengkakan utang diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) melalui Penyalahgunaan Keadaan?
3. Bagaimana rasionalitas hukum (*legal reasoning*) Majelis Hakim Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 273 PK/Pdt/2025 mengenai pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan akibat re-kalkulasi jumlah utang debitur?

METODE PENELITIAN

Secara metodologis, penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal-normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa KUHPPerdata, UUHT, serta Putusan Peninjauan Kembali MA Nomor 273 PK/Pdt/2025; bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal hukum terakreditasi; serta bahan hukum tersier.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yang kemudian dianalisis secara kualitatif-komprehensif melalui sinkronisasi vertikal dan horizontal antara ketentuan hukum jaminan dalam UUHT, asas-asas hukum kontrak dalam KUHPPerdata, yurisprudensi Mahkamah Agung yang relevan, serta regulasi teknis pelelangan dari Kementerian Keuangan dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) guna membedah rasionalitas hukum serta penarikan kesimpulan secara deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembatasan Asas Kepatutan Terhadap Hak Eksekusi Mutlak Kreditur Berdasarkan Pasal 6 UUHT

Konstruksi hukum jaminan kebendaan di Indonesia, khususnya institusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT, secara dogmatis didesain sebagai sarana perlindungan hukum yang sangat protektif bagi kepentingan kreditur. Keberadaan Pasal 6 UUHT memberikan hak eksklusif berupa *parate executie*, yaitu kewenangan bagi pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Secara tekstual-normatif, hak ini melekat secara otomatis sebagai perwujudan dari sifat preferen kreditur separatis yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum pelunasan piutang secara cepat dan efisien tanpa hambatan prosedural yang berbelit-belit. Kendati demikian, dalam diskursus hukum perdata kontemporer, penafsiran terhadap sifat mutlak hak eksekusi ini mulai mengalami pergeseran paradigmatis akibat tuntutan penegakan keadilan substansial yang menghendaki adanya keseimbangan posisi tawar antara pelaku usaha dan lembaga keuangan makro.⁹

Sifat eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) secara yuridis bersumber dari irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Kedudukan ini menciptakan legitimasi formil bagi perbankan untuk bertindak sebagai eksekutor sepihak atas aset debitur yang dijamin. Sifat absolut ini memunculkan kecenderungan sosiologis di mana kreditur preferen memandang kedudukan hukumnya berada di atas segala aturan hukum perikatan umum. Namun, jika ditelaah dari perspektif hierarki hukum privat, institusi Hak Tanggungan merupakan hukum jaminan yang bersifat *accessoir* (perjanjian buntut) yang lahir dan bersandar pada eksistensi perjanjian pokok, yakni perjanjian kredit atau utang-piutang. Oleh karena itu, seluruh pelaksanaan hak kebendaan yang bersumber dari UUHT secara mutlak tidak boleh melepaskan diri dari koridor hukum perikatan umum yang menguasai perjanjian pokoknya.¹⁰

Sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hukum perikatan, pelaksanaan perjanjian kredit beserta eksekusi jaminannya secara ketat dikendalikan oleh asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepatutan. Asas itikad baik yang diakomodasi dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata menegaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang dalam fase eksekusi bermakna kreditur wajib bertindak jujur, terbuka, dan tidak

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Indonesia: Tinjauan Hukum terhadap Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2016), hlm. 112.

¹⁰ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2017), hlm. 45.

memanipulasi keadaan demi merugikan debitur. Selaras dengan hal tersebut, asas kepatutan yang dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara mempertegas bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Integrasi kedua asas ini berfungsi sebagai standar objektif untuk menilai apakah tindakan seorang kreditur dalam melaksanakan hak-hak kontraktualnya dapat dibenarkan secara moral dan hukum. Dalam konteks eksekusi jaminan kebendaan, asas itikad baik dan kepatutan secara kumulatif melarang kreditur untuk mengeksploitasi hak eksekusi mutlaknya dengan cara yang bertentangan dengan norma kepatutan ekonomi serta perlindungan hak-hak subjektif debitur.¹¹

Benturan norma (*antinomi*) antara kepastian hukum tekstual Pasal 6 UUHT dengan keadilan substansial yang bersumber dari asas kepatutan KUHPerdara memicu lahirnya doktrin pembatasan hak (*rechtsverwerking*). Doktrin ini menyatakan bahwa hak hukum yang dimiliki oleh seseorang dapat gugur atau tidak dapat dipulihkan apabila pemilik hak tersebut melaksanakannya dengan cara yang sedemikian rupa sehingga melanggar kepercayaan yang wajar atau menimbulkan kerugian yang eksekutif bagi pihak lain. Ketika perbankan memegang sertifikat Hak Tanggungan, hak untuk melakukan *parate executie* tidak boleh dimaknai sebagai *carte blanche* atau cek kosong untuk menghancurkan kelangsungan usaha debitur. Pengadilan memiliki kewenangan yudisial untuk menguji aspek moralitas dari pelaksanaan hak eksekusi tersebut guna memastikan bahwa kepastian hukum tidak mengorbankan rasa keadilan masyarakat.¹²

Asas kepatutan dalam hukum kontrak perdata nasional juga beririsan secara horizontal dengan asas proporsionalitas (*proportionality principle*). Asas ini menghendaki adanya pembagian hak dan kewajiban yang seimbang serta pembebanan tanggung jawab risiko yang patut di antara para pihak yang mengikatkan diri. Dalam fase pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, asas proporsionalitas menuntut kreditur untuk memperhitungkan secara cermat perbandingan antara nilai sisa utang debitur dengan nilai ekonomis riil dari objek jaminan yang akan dilelang. Jika nilai jaminan jauh melampaui nilai utang, maka tindakan kreditur yang mengabaikan opsi penyelesaian sukarela atau restrukturisasi demi menguasai seluruh aset agunan melalui lelang paksa dikategorikan sebagai tindakan yang tidak proporsional dan melanggar kepatutan hukum privat.¹³

Dalam diskursus hukum bisnis, hak *parate eksekusi* pada dasarnya diberikan oleh undang-undang dengan itikad untuk mempercepat likuidasi aset kredit macet guna melindungi stabilitas finansial perbankan. Oleh karena itu, penggunaan hak eksekutorial kebendaan wajib dilakukan secara rasional dan efisien dalam batas waktu yang wajar (*reasonable time parameter*). Pelaksanaan eksekusi jaminan yang secara sengaja ditunda-tunda oleh kreditur tanpa adanya urgensi komersial yang objektif merupakan penyimpangan terhadap fungsi filosofis Hak Tanggungan itu sendiri. Penundaan eksekusi yang berlarut-larut berpotensi menggeser hak pemulihan piutang menjadi instrumen penumpukan keuntungan finansial baru sepihak melalui skema bunga berjalan dan denda komersial.¹⁴

Secara konseptual, pembiaran akumulasi denda keterlambatan akibat penundaan lelang oleh kreditur preferen memicu terjadinya penggelembungan utang secara tidak wajar (*undue debt inflation*). Tindakan ini meruntuhkan keseimbangan keperdataan (*prestatie-evenwicht*) karena memaksa pihak yang lemah menanggung beban finansial yang terus bertambah di atas

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga: Penjelasan Yuridis Asas Kepatutan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 93.

¹² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2019), hlm. 204.

¹³ Johannes Ibrahim Kosasih, *Accessoir Perjanjian Kredit dan Pembatasan Yudisial Hak Kreditur*, (Sidoarjo: PT Margi Wahana Publikasi, 2021), hlm. 131.

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 142.

kertas pembukuan sepihak kreditur. Hukum perdata nasional memandang bahwa klausula kontrak baku mengenai hak pembukuan sepihak (*bank's internal bookkeeping*) tidak bersifat absolut mengikat apabila dalam aplikasinya mencederai rasa keadilan substansial. Otoritas yudisial memiliki hak mutlak untuk menyaring, membatasi, dan mengoreksi klausul pembukuan sepihak tersebut jika terbukti bertentangan dengan kepatutan.¹⁵

Melalui perspektif doktrinal, tindakan mengulur-ulur waktu eksekusi Hak Tanggungan demi melipatgandakan bunga denda komersial diklasifikasikan sebagai manifestasi dari pelaksanaan hak yang buruk (*bad faith execution*). Asas itikad baik menuntut bahwa hak-hak hukum wajib dijalankan secara jujur dan transparan tanpa ada agenda tersembunyi untuk mengeksploitasi posisi ketergantungan ekonomi pihak lain. Kreditor pemegang Hak Tanggungan berkewajiban secara moral dan hukum untuk memperlakukan debitur sebagai mitra bisnis yang setara, bukan sebagai objek eksploitasi finansial yang dapat dikuras seluruh nilai ekonomis aset agunan milik debitur melalui manipulasi waktu pelelangan umum.¹⁶

Oleh karena itu, penafsiran hukum terhadap keabsahan eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh lagi dilakukan secara reduksionistik-positivistik dengan hanya melihat terpenuhinya syarat formal administratif semata. Ketika status cedera janji telah dijatuhkan secara sah, kreditur memiliki kewajibannya moral-hukum untuk segera melangsungkan eksekusi pada nilai baki debit saat default terjadi. Sengaja menggantung proses pelelangan agunan likuid seraya membiarkan denda berakumulasi secara eksponensial merupakan bentuk pelanggaran hak subjektif yang melahirkan tuntutan tanggung gugat. Yurisprudensi Mahkamah Agung secara konsisten mempertegas pembatasan ini demi menjaga kepatutan ekosistem dunia usaha secara makro.¹⁷

Intervensi yudisial pengadilan terhadap hak eksekusi mutlak Hak Tanggungan ditujukan untuk memulihkan keadilan proporsional yang telah rusak akibat penyalahgunaan posisi ekonomi dominan oleh lembaga keuangan. Pengadilan bertindak sebagai benteng perlindungan untuk menetapkan batas-rambu keperdataan yang berkeadilan. Dengan menyatakan bahwa hak eksekusi Pasal 6 UUHT dibatasi secara ketat oleh asas kepatutan, hukum perdata nasional menegaskan kembali watak sosial-ekonominya, di mana penegakan hak-hak kebendaan tidak boleh digunakan sebagai sarana untuk mematikan dan menghancurkan martabat kemandirian ekonomi subjek hukum lainnya.¹⁸

Hak *parate executie* dalam Pasal 6 UUHT secara dogmatis telah mengalami dekonstruksi yuridis yang signifikan. Sifat absolut dan mutlak sertifikat Hak Tanggungan kini tidak lagi kebal terhadap gugatan perdata, melainkan harus tunduk dan bersedia disaring oleh asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) yang universal dalam KUHPerdota. Setiap tindakan eksekusi jaminan kebendaan yang menyembunyikan strategi penumpukan denda sepihak melalui manipulasi penundaan waktu lelang akan selalu berhadapan dengan sanksi koreksi atau pembatalan yudisial oleh pengadilan. Langkah progresif ini menjadi fondasi teoretis baru bagi terciptanya iklim hukum perbankan yang sehat, seimbang, dan berkeadilan substansial di Indonesia.¹⁹

¹⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer Doktrin Penyalahgunaan Keadaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 88.

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2019), hlm. 215.

¹⁷ Henry P. Panggabean, *Fungsi Mahkamah Agung dalam Menerapkan Doktrin Hukum Privat Progresif*, (Jakarta: Alumni, 2023), hlm. 95.

¹⁸ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Struktur Ilmu Hukum Indonesia yang Berlandaskan Keadilan Substansial*, (Bandung: Laboratorium Hukum FH Unpar, 2015), hlm. 104.

¹⁹ Eryanto Nugroho dan Veri Junaidi, "Dekonstruksi Hak Eksekutorial Perbankan Berdasarkan Asas Kepatutan Hukum Privat," *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 12, No. 1 (2023), hlm. 55-72.

Parameter Yuridis Tindakan Penundaan Lelang Eksekusi Jaminan Sebagai PMH Melalui Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)

Kualifikasi yuridis mengenai tindakan penundaan lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH) memerlukan pembedahan parametrik yang rigid terhadap Pasal 1365 KUHPerdota. Secara tradisional, PMH dinilai hanya berdasarkan pelanggaran undang-undang tertulis, namun sejak berlakunya yurisprudensi *Lindenbaum v. Cohen* tahun 1919, perluasan makna melanggar hukum telah mencakup tindakan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat ekonomi. Dalam ekosistem hukum jaminan, hak kreditor untuk menentukan momentum eksekusi agunan tidak boleh dilepaskan dari standar kehati-hatian (*duty of care*) komersial. Ketika kreditor memilih untuk menunda pelaksanaan lelang tanpa dasar pembenaran yang objektif, tindakan penundaan tersebut tidak lagi menjadi bentuk perlindungan hak, melainkan berubah wujud menjadi suatu penelantaran kewajiban hukum privat yang mencederai prinsip kepatutan.²⁰

Pembedahan parametrik yang rigid terhadap tindakan penundaan lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan sebagai bentuk PMH mewajibkan dilakukannya pengujian sekuensial terhadap lima unsur kumulatif dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Unsur pertama adalah adanya suatu perbuatan (*daad*). Dalam konteks sengketa perbankan *a quo*, wewenang melakukan parate eksekusi merupakan hak yang melekat pada kreditor preferen selaku pemegang sertifikat Hak Tanggungan. Namun, perbuatan yang dinilai mencederai prinsip hukum komersial di sini mewujudkan dalam bentuk tindakan pasif-manipulatif (omisi) oleh kreditor yang secara sengaja menangguhkan atau mengulur-ulur pendaftaran lelang formal agunan likuid. Perbuatan mengulur waktu eksekusi ini secara nyata dilakukan oleh pihak bank selaku institusi finansial yang memegang keunggulan ekonomi dominan terhadap debitur.²¹

Unsur kedua, yakni perbuatan tersebut haruslah bersifat melawan hukum (*onrechtmatige*). Unsur inilah yang menempati kedudukan paling krusial untuk dibedah secara doktrinal. Tindakan kreditor menunda pelelangan agunan selama bertahun-tahun pada dasarnya melanggar perluasan makna melanggar hukum pasca-yurisprudensi *Lindenbaum v. Cohen* (1919). Meskipun secara tekstual UUHT tidak membatasi batas waktu pengeksekusian Pasal 6, strategi menunda lelang demi membiarkan instrumen denda dan bunga komersial berbiak secara sepihak dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta prinsip kehati-hatian (*duty of care*) yang seharusnya hidup dalam masyarakat ekonomi. Menggunakan hak formal undang-undang semata-mata dengan tujuan laten untuk menguras seluruh nilai ekonomis aset jaminan debitur melanggar moralitas kontrak perdata dan bergeser wujud menjadi tindakan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terlarang di dalam hukum privat.

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan (*schuld*), baik berupa kesengajaan (*opzet*) maupun kelalaian (*culpa*). Interval waktu yang sedemikian lama sejak status debitur dinyatakan macet hingga peluncuran lelang formal merupakan bukti materiel terpenuhinya unsur kesalahan. Kreditor terbukti secara sadar membiarkan arloji komersial denda akumulatif (*penalty*) terus berjalan di atas pembukuan internalnya tanpa dasar pembenaran komersial yang objektif. Kreditor menyalahgunakan kelonggaran waktu administratif lelang untuk menumpuk keuntungan di atas kertas pembukuan sepihak di tengah penderitaan likuiditas finansial debitur yang sedang terjepit.²²

²⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum: Doktrin, Yurisprudensi, dan Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Pascasarjana FH UI, 2016), hlm. 67.

²¹ M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat atas Pelanggaran Hak Subjektif*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2017), hlm. 89.

²² Setiawan, *Aneka Masalah Hukum Perdata: Parameter Kesalahan dalam Kontrak Komersial*, (Bandung: PT Alumni, 2015), hlm. 142.

Selanjutnya, unsur keempat berupa adanya kerugian (*schade*) dan unsur kelima berupa hubungan kausalitas mengikuti sebagai akibat langsung dari perbuatan tersebut. Kerugian materiil yang diderita debitur mewujudkan dalam hilangnya hak subjektif atas surplus atau kelebihan nilai pasar agunan likuid pasca-penjualan lelang. Hubungan kausalitas yang nyata dan langsung terbukti secara sempurna karena seandainya kreditor meluncurkan lelang secara patut sesaat setelah *default* dijatuhkan, nilai pasar aset debitur dipastikan masih mampu melunasi utang pokok secara efisien tanpa harus menciptakan jebakan utang komersial yang eksesif.

Pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain (*inbreuk op een subjektief recht*) menjadi parameter kedua yang sangat nyata ketika penundaan lelang ini berakibat pada terkurasnya seluruh nilai ekonomis aset agunan milik debitur. Debitur, meskipun berada dalam status wanprestasi, tetap memiliki hak subjektif berupa hak atas kelebihan nilai likuidasi objek jaminan setelah dikurangi utang riil yang wajib dilunasi. Tindakan penundaan lelang yang sangat lama (dalam sengketa *a quo* mencapai 3 tahun 7 bulan) secara sistematis menyapukan hak atas surplus likuidasi tersebut karena seluruh nilai pasar aset agunan pada akhirnya habis terserap untuk membayar denda komersial bank yang membengkak hingga puluhan miliar rupiah. Pemberian penumpukan denda ini secara nyata menghancurkan hak kepemilikan ekonomi debitur secara tidak adil.²³

Konstruksi PMH dalam kasus ini diperparah oleh hadirnya unsur Penyalahgunaan Keadaan sebagai alasan pembatalan atau koreksi kontrak perdata. Doktrin penyalahgunaan keadaan menempati posisi istimewa dalam hukum perjanjian modern karena ia mengoreksi penyalahgunaan kekuasaan dari pihak yang memiliki keunggulan ekonomi dominan (*economische overwicht*) terhadap pihak yang berada dalam posisi ketergantungan atau kelemahan ekonomi (*economische kwetsbaarheid*). Perbankan selaku lembaga keuangan makro memiliki instrumen legal, finansial, dan pembukuan sepihak yang jauh lebih superior dibandingkan debitur korporasi lokal. Ketika superioritas ekonomi ini digunakan untuk menggantung permohonan restrukturisasi debitur tanpa kejelasan, bank telah memenuhi prasyarat penyalahgunaan keadaan.²⁴

Parameter yuridis doktrin penyalahgunaan keadaan ekonomi membagi unsur-unsurnya ke dalam tiga kondisi faktual yang kumulatif. Pertama, adanya ketidakseimbangan posisi tawar secara mencolok yang membuat salah satu pihak tidak memiliki kebebasan kehendak yang murni dalam menentukan pilihan kontraktual. Kedua, adanya kondisi darurat finansial (*financial distress*) atau tekanan eksternal makro yang dialami oleh pihak yang lemah, seperti jatuhnya pendapatan usaha akibat krisis atau pandemi global. Ketiga, adanya pemanfaatan situasi darurat tersebut secara sadar oleh pihak yang kuat untuk mengeruk keuntungan ekonomis yang tidak proporsional (*unconscionable advantage*). Ketiga parameter ini terpenuhi secara sempurna ketika bank Mandiri memanfaatkan ketidakberdayaan ekonomi PT Piala Jaya pasca-pandemi untuk menolak restrukturisasi namun di sisi lain sengaja menunda lelang demi menimbun denda bunga.²⁵

Tindakan bank membiarkan utang debitur membengkak secara sepihak dari Rp57 Miliar menjadi Rp115 Miliar mencerminkan adanya ketidakseimbangan prestatif (*prestatie-evenwicht*) yang ekstrem. Dalam hukum perjanjian perdata yang berkeadilan, pengisian klausula pembukuan sepihak oleh bank (*bank's internal bookkeeping*) tidak boleh bersifat absolut mutlak tanpa kontrol yudisial. Angka kewajiban utang yang ditagih bank wajib diuji keabsahannya berdasarkan prinsip transparansi dan kalkulasi yang rasional. Menghitung

²³ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat atas Pelanggaran Hak Subjektif*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2017), hlm. 89.

²⁴ Yudha Hernoko, "Intervensi Pengadilan Terhadap Klausula Kontrak Baku Berdasarkan Doktrin Undue Influence," *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 39, No. 2 (2020), hlm. 101-115.

²⁵ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak dan Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Perbankan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2021), hlm. 312.

bunga berjalan dan denda akumulatif secara terus-menerus di atas aset yang telah dinyatakan macet dan disita secara administratif merupakan tindakan eksekusi yang mencederai fungsi sosial dan moralitas dari pranata hukum jaminan kebendaan itu sendiri.²⁶

Dalam doktrin hukum perdata, penyalahgunaan keadaan ekonomi yang terjadi pada fase pelaksanaan atau eksekusi perjanjian disebut sebagai *misbruik van recht* (penyalahgunaan hak). Seseorang diklasifikasikan melakukan penyalahgunaan hak apabila ia melaksanakan hak hukum yang dimilikinya (dalam hal ini hak eksekusi Pasal 6 UUHT) semata-mata dengan tujuan untuk merugikan orang lain, atau melaksanakannya dengan cara yang sedemikian rupa sehingga kepentingan yang dilindungi oleh hak tersebut tidak lagi sebanding dengan kerugian yang diderita oleh pihak lawan. Bank memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang, namun bank tidak memiliki hak untuk menghancurkan eksistensi komersial debitur secara sengaja melalui taktik mengulur waktu pelelangan agunan yang bernilai likuid tinggi.²⁷

Penundaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang disengaja perbankan juga melanggar asas efisiensi ekonomi yang melekat pada pembentukan regulasi perbankan nasional. Berdasarkan ketentuan hukum positif, perbankan diwajibkan melakukan penyelesaian aset busuk secara cepat dan prudent untuk menjaga rasio kesehatan keuangan bank. Menggantung pelaksanaan lelang agunan yang clear dan marketable selama bertahun-tahun adalah tindakan *imprudential banking* yang bertentangan dengan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*). Praktek membiarkan bunga denda bertumpuk demi memperbesar piutang di atas kertas merupakan manipulasi performa keuangan komersial yang merugikan ekosistem dunia usaha secara makro.²⁸

Urgensi parameter yuridis ini semakin krusial karena ia membatasi daya jangkauan klausul eksonerasi dan klausul pembukuan mutlak yang lazim disisipkan bank dalam kontrak baku perjanjian kredit. Bank seringkali berdalih bahwa debitur telah menandatangani persetujuan bahwa catatan bank adalah kebenaran mutlak yang tidak dapat diganggu gugat. Namun, yurisprudensi tetap Mahkamah Agung menegaskan bahwa klausul yang memberikan hak mutlak sepihak kepada satu pihak untuk menetapkan nilai kewajiban tanpa rincian yang transparan adalah klausul yang cacat hukum karena mengandung unsur penyalahgunaan keadaan ekonomi. Pengadilan berhak melakukan intervensi yudisial untuk mendegradasi kekuatan pembuktian sempurna akta otentik tersebut demi menegakkan keadilan substansial.²⁹

Hubungan kausalitas (*causaliteit*) antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan bank (menunda lelang) dengan kerugian materiil yang diderita debitur terlihat sangat nyata dan langsung (*adequat veroorzaking*). Kerugian debitur berupa hilangnya kapasitas finansial untuk menebus aset agunan serta hilangnya sisa nilai ekonomis *fixed asset* miliknya adalah akibat langsung dari menggelembungnya nilai utang akibat penundaan tersebut. Seandainya bank melakukan lelang secara patut pada tahun 2018 saat status *default* dijatuhkan, aset debitur dipastikan masih mampu melunasi baki debit utang yang hanya sebesar Rp57 Miliar, dan debitur berhak menerima pengembalian atas sisa uang hasil lelang agunan miliknya yang bernilai sangat tinggi tersebut.

Oleh karena itu, penentuan batas waktu eksekusi yang wajar (*reasonable time parameter*) menjadi instrumen pembatasan yang wajib diterapkan pengadilan dalam memutus

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Jaminan yang Adil dan Seimbang bagi Debitur dan Kreditur*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 54.

²⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Penyalahgunaan Hak dalam Hukum Privat*, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm. 176.

²⁸ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Pasal 29 mengenai Prinsip Kehati-hatian Perbankan.

²⁹ Johannes Ibrahim, *Cross Default dan Klausula Baku: Penyalahgunaan Posisi Dominan Perbankan dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 205.

sengketa jaminan Hak Tanggungan. Ketiadaan batasan waktu penanganan kredit macet dalam UUHT tidak boleh dieksploitasi oleh kreditor preferen untuk melakukan pembiaran penumpukan utang tanpa batas akhir. Melalui penegakan doktrin penyalahgunaan keadaan pada fase eksekusi ini, hukum perdata memberikan rambu-rambu hukum yang tegas bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan wajib bertindak secara jujur, transparan, dan patut dalam menjalankan hak *parate eksekusinya*, tanpa adanya agenda tersembunyi untuk melumpuhkan aset ekonomi milik mitrabisnisnya.

Legal Reasoning Majelis Hakim Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali No. 273 PK/PDT/2025 Mengenai Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Re-Kalkulasi Jumlah Utang Debitur

Pembedahan secara kritis terhadap isi dan substansi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 273 PK/Pdt/2025 memerlukan pemahaman yang komprehensif mengenai metode *legal reasoning*, yang digunakan oleh Majelis Hakim Agung tingkat PK. Penalaran hukum bukan sekadar proses mekanis dalam mencocokkan fakta konkret dengan teks undang-undang secara kaku, melainkan sebuah aktivitas intelektual yang melibatkan penafsiran nilai-nilai keadilan substansial yang hidup dalam sistem hukum nasional. Dalam perkara *a quo*, Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali dihadapkan pada kebuntuan hukum akibat kekeliruan nyata yang dilakukan oleh *Judex Juris* tingkat Kasasi. Hakim Kasasi sebelumnya memutus perkara semata-mata berdasarkan pendekatan formal-positivistik, yang memandang keabsahan dokumen Hak Tanggungan mengesampingkan segala bentuk perilaku tidak patut yang dilakukan oleh kreditor dalam fase eksekusi kontrak.³⁰

Rasionalitas hukum pertama yang dibangun oleh Majelis Hakim Agung tingkat PK didasarkan pada penerimaan komprehensif terhadap bukti baru (*novum*) berkode P.PK-1, yang berupa Surat Nomor WBG.CM3/DPS.004446/2018 perihal penolakan restrukturisasi kredit. Keberadaan *novum* ini dinilai bersifat menentukan (*kescisief*) karena menyingkap tabir iktikad tidak baik dari pihak perbankan yang sengaja disembunyikan dalam persidangan tingkat pertama dan kasasi. Hakim PK berargumen bahwa dengan diterbitkannya surat penolakan tersebut bersamaan dengan Surat Pernyataan *Default* pada tanggal 27 September 2018, maka hubungan kontraktual komersial yang bersifat aktif antara bank dan debitur sebenarnya telah berakhir demi hukum. Status kredit debitur telah dikunci secara permanen dalam kategori "MACET". Konsekuensi logisnya, ketidakpastian restrukturisasi tidak lagi dapat dijadikan tameng bagi bank untuk menunda pelelangan agunan.³¹

Melalui titik tolak tersebut, *ratio decidendi* Mahkamah Agung tingkat PK meluncurkan kritik yudisial yang tajam terhadap jangka waktu penundaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Bank Mandiri. Hakim PK menyatakan bahwa pembiaran proses pengeksekusian agunan selama 3 (tiga) tahun 7 (tujuh) bulan (September 2018 sampai Juni 2022) merupakan sebuah anomali penegakan hukum jaminan kebendaan. Dalam penalaran hukum majelis, hak *parate executie* dalam Pasal 6 UUHT diciptakan untuk memulihkan likuiditas kreditor secara instan, bukan sarana investasi denda komersial. Ketika agunan yang diserahkan debitur terbukti bernilai sangat tinggi, marketable, dan jauh melebihi nilai kewajibannya, kreditor memiliki kewajiban seketika (*immediate obligation*) untuk menjual agunan tersebut guna meminimalisir kerugian materiil kedua belah pihak.³²

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum dan Penalaran Hukum: Pembedahan Nilai Keadilan Substansial*, (Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 2016), hlm. 112.

³¹ Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 245.

³² M. Hadi Shubhan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Analisis Teoretis Parate Executie dan Hak Preferen Kreditor*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 78.

Mahkamah Agung tingkat PK secara tegas menolak argumentasi hukum Bank Mandiri yang menyatakan bahwa denda keterlambatan tetap berhak dihitung selama eksekusi belum selesai berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Di sinilah letak terobosan akademis tertinggi dari Putusan Nomor 273 PK/Pdt/2025, di mana pengadilan menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan pada fase pelaksanaan eksekusi, bukan pada fase pembuatan perjanjian. Hakim PK menilai bank telah memanfaatkan keunggulan ekonominya (*economische overwicht*) untuk memperpanjang nafas denda komersial secara tidak sah. Taktik mengulur waktu pelelangan dikualifikasikan oleh hakim sebagai perbuatan manipulatif yang bertujuan mematikan kapasitas keuangan debitur agar bank dapat menguasai aset agunan pada nilai limit lelang yang rendah.

Konstruksi penalaran hukum ini membawa konsekuensi radikal terhadap kekuatan mengikat klausula baku pembukuan sepihak perbankan. Bank Mandiri mendasarkan tagihan Rp115 Miliar pada klausul kontrak yang menyatakan debitur menerima mutlak setiap catatan utang yang diterbitkan bank. Namun, Majelis Hakim PK mematahkan argumentasi tersebut dengan menegaskan bahwa setiap klausul kontrak komersial tunduk pada batas moralitas keperdataan yang bersumber dari asas kepatutan dan itikad baik Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Pembukuan internal perbankan diturunkan derajat pembuktiannya dari bukti sempurna menjadi bukti sepihak yang dapat digugurkan (*rebuttable presumption*) apabila terbukti memuat penumpukan bunga dan denda eksessif yang lahir dari itikad tidak baik kreditur.³³

Sebagai manifestasi dari keadilan korektif (*corrective justice*), Majelis Hakim Peninjauan Kembali mengambil alih wewenang perbankan dalam menentukan jumlah kewajiban utang debitur. Langkah intervensi ini menemukan legitimasi konseptualnya dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mewajibkan hakim untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Otoritas yudisial ini menegaskan bahwa peran pengadilan tidak boleh terjebak sebagai corong undang-undang tertulis atau kontrak baku yang rigid semata. Ketika klausula internal perbankan nyata-nyata melanggar kepatutan dan mencederai rasa keadilan ekonomi, hakim berdasarkan fungsi menegakkan hukum dan keadilan memiliki kewenangan konstitusional untuk menyaring serta mengoreksi isi kesepakatan tersebut. Oleh karena itu, dalam amar putusannya, Mahkamah Agung secara berani memotong (*cutting down*) total tagihan bank secara signifikan. Pengadilan menetapkan bahwa nilai utang yang sah, adil, dan patut dipenuhi oleh PT Piala Jaya hanyalah sebesar Rp57.512.478.453,71. Angka ini merujuk secara akurat pada nilai baki debet riil pada tanggal 27 September 2018, yaitu momentum ketika bank pertama kali menerbitkan Surat Pernyataan *Default* dan menolak proposal restrukturisasi kredit debitur.³⁴

Melalui eliminasi yudisial ini, Mahkamah Agung secara mutlak menghapus utang denda keterlambatan sebesar Rp39 Miliar dan bunga berjalan sebesar Rp27 Miliar yang ditumpuk bank selama 3 tahun masa penundaan lelang. Hakim PK menilai angka Rp115 Miliar yang ditagih bank merupakan bentuk penggelembungan utang yang tidak sah (*unconscionable debt inflation*) karena bersumber dari PMH kreditor yang mengulur-ulur waktu eksekusi. Penghapusan komponen denda dan bunga komersial ini menjadi sanksi keperdataan langsung bagi bank yang mengabaikan asas kehati-hatian dan kepatutan dalam pengelolaan aset kredit macet.³⁵

³³ Agus Yudha Hernoko, "Kekuatan Pembuktian Klausula Baku Pembukuan Sepihak Perbankan Pasca Intervensi Yudisial," *Jurnal Yuridika*, Vol. 33, No. 1 (2018), hlm. 89-104.

³⁴ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*, Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5076, Pasal 5 ayat (1).

³⁵ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern: Sanksi Keperdataan dan Moralitas Kreditur Separatis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), hlm. 210.

Sebagai kompensasi hukum atas dihapusnya denda komersial perbankan, Majelis Hakim Agung tingkat PK menggunakan instrumen bunga legalitas sebesar 6% per tahun. Bunga 6% ini diperintahkan hakim untuk dihitung sejak tanggal pernyataan *default* (27 September 2018) hingga lelang agunan benar-benar terlaksana di masa mendatang. Penerapan bunga legalitas 6% per tahun ini merupakan keputusan yang sangat berbobot akademis karena hakim menghidupkan kembali fungsi regulasi historis *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (AB) Pasal 13 *jo.* Lembaran Negara Tahun 1848 Nomor 22 yang membatasi pengenaan bunga moratoris eksekusi demi tegaknya keadilan pasar keperdataan di Indonesia.³⁶

Rasionalitas hukum pemotongan utang dan pengenaan bunga 6% ini secara otomatis meruntuhkan legalitas formal permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan bank melalui KPKNL Kupang. Berdasarkan hukum acara perdata pelelangan umum, setiap peluncuran lelang eksekusi wajib didasarkan pada jumlah utang yang pasti, jelas, dan tidak berada dalam sengketa (*liquid and undisputed debt*). Karena angka utang Rp115 Miliar yang dicantumkan bank dalam Pengumuman Lelang Kedua terbukti bersumber dari kalkulasi PMH, maka permohonan lelang tersebut dinyatakan cacat substansial dan tidak sah. Mahkamah Agung menegaskan bahwa KPKNL tidak boleh memfasilitasi pelelangan objek Hak Tanggungan yang bersandar pada nilai tagihan yang melanggar asas kepatutan keperdataan.³⁷

Oleh karena itu, amar Putusan PK Nomor 273 PK/Pdt/2025 memerintahkan kepada KPKNL Kupang selaku Tergugat II untuk mengabulkan tuntutan provisi debitur, yaitu menghentikan dan menangguhkan segala bentuk permohonan lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan atas nama PT Piala Jaya. Perintah penangguhan lelang ini ditujukan untuk melindungi hak-hak kepemilikan debitur agar aset agunannya tidak beralih kepada pihak ketiga pemenang lelang pada harga limit yang keliru. Hal ini mencerminkan keberhasilan pengadilan dalam menyeimbangkan perlindungan hukum bagi debitur tanpa menghapuskan hak jaminan kebendaan pokok milik kreditur separatis.

Jika dianalisis dari teori penemuan hukum (*rechtsvinding*), Putusan PK ini merupakan perwujudan nyata dari metode interpretasi teleologis atau sosiologis³⁸. Mahkamah Agung tidak lagi terjebak pada bunyi harfiah Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menjual atas kekuasaan sendiri kepada bank. Hakim PK melihat dampak sosial-ekonomi yang destruktif apabila perbankan dibiarkan memanfaatkan ketidakberdayaan pelaku usaha di masa krisis untuk menimbun keuntungan denda. Penemuan hukum ini menggeser bandul penegakan hukum jaminan kebendaan nasional dari yang semula condong pada perlindungan mutlak kreditor (*creditor-oriented*) menuju pada keseimbangan proporsional yang berkeadilan substansial (*debtor protection balance*).³⁹

Putusan PK ini sekaligus menjadi yurisprudensi tetap yang meredefinisi sifat eksekutorial jaminan Hak Tanggungan di Indonesia. Otoritas tertinggi peradilan perdata menegaskan bahwa keabsahan formal sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki titel eksekutorial tidak membuat kreditur kebal terhadap tuntutan PMH apabila dalam mengeksekusi hak tersebut kreditur melanggar moralitas kontrak privat. Pemegang Hak Tanggungan diwajibkan mematuhi rambu-rambu itikad baik dan parameter waktu eksekusi yang wajar demi menjaga integritas sistem keuangan perbankan dari praktek predator komersial.

³⁶ Setiawan, *Wettelijke Rente: Penerapan Bunga Legalitas 6% dalam Yurisprudensi Kontemporer*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2016), hlm. 55.

³⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Pelelangan Fungsi dan Prosedur Eksekusi Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 198.

³⁸ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Membedah Watak Sosial-Ekonomi Hukum Perdata Jaminan*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2015), hlm. 77.

³⁹ Shidarta, *Penemuan Hukum Melalui Metode Interpretasi Teleologis dalam Sengketa Perdata Komersial*, (Jakarta: Genta Publishing, 2022), hlm. 134.

Melalui *legal reasoning* yang kokoh ini, Mahkamah Agung berhasil menyelesaikan pertentangan norma (*antinomi*) antara kepastian hukum eksekusi dengan keadilan substansial secara elegan. Pengadilan membiarkan hak jaminan bank tetap hidup, namun memangkas cara-cara tidak patut dalam pelaksanaan hak tersebut. Secara doktrinal, penegakan keadilan substansial menitikberatkan pada perwujudan keadilan nyata secara materiel, bukan sekadar pemenuhan prosedural formal di atas kertas. Pengadilan dalam hal ini menolak rigiditas hukum yang mengeksploitasi kelemahan posisi tawar salah satu pihak, guna memulihkan keseimbangan hak kontraktual yang berkeadilan. Pemotongan nilai utang debitur kembali ke angka riil tahun 2018 merupakan keputusan solutif yang memulihkan hak subjektif para pihak pada posisi tawar yang seimbang dan mencerminkan esensi hukum perdata nasional yang berlandaskan Pancasila.⁴⁰

Implikasi dari rasionalitas hukum putusan PK ini membawa dampak luas (*landmark decision*) bagi restrukturisasi standardisasi operasional perbankan di Indonesia. Bank-bank tidak lagi dapat memperlakukan denda keterlambatan sebagai instrumen pendapatan tanpa batas waktu akhir ketika debitur sudah kolaps. Putusan ini memaksa divisi manajemen risiko bank untuk bertindak responsif, prudent, dan patut dalam menindaklanjuti setiap permohonan restrukturisasi dan meluncurkan lelang eksekusi secara tepat waktu demi menghindari pembatalan lelang massal oleh pengadilan di masa depan.

Bagi dunia akademis, *legal reasoning* Putusan PK Nomor 273 PK/Pdt/2025 menyediakan yurisprudensi mutakhir yang sangat kaya akan doktrin-doktrin hukum perdata tingkat tinggi. Kasus ini mematangkan pemahaman teoretis mengenai keterbatasan asas kebebasan berkontrak ketika berhadapan dengan asas kepatutan serta bagaimana pengadilan dapat menggunakan hukum perikatan umum untuk mengintervensi kesepakatan jaminan kebendaan yang pincang secara struktural. Keberanian yudisial ini menempatkan putusan ini sebagai objek studi utama yang sangat berbobot ilmiah tinggi bagi perkembangan hukum bisnis di Indonesia.

Secara keseluruhan, penalaran hukum dalam Putusan PK ini berhasil membuktikan bahwa hukum jaminan tidak dapat dipisahkan dari akar filosofisnya untuk menciptakan kemakmuran bersama yang berkeadilan. Pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik PT Piala Jaya bukan merupakan kekalahan bagi kepastian industri perbankan, melainkan sebuah kemenangan bagi pemulihan moralitas penegakan hukum privat komersial yang patut, jujur, dan beradab di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis hukum doktrinal yang telah dipaparkan, dapat disimpulkan bahwa sifat absolut hak eksekusi mutlak kreditor separatis yang diakomodasi dalam Pasal 6 UUHT secara inheren mengalami pembatasan yudisial oleh asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) dan asas itikad baik (*good faith*) yang bersumber dari Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1339 KUHPperdata. Karakter jaminan Hak Tanggungan yang bersifat *accessoir* (perjanjian buntut) menegaskan bahwa penegakan hak kebendaan perbankan tidak boleh berjalan di ruang hampa, melainkan wajib tunduk pada moralitas hukum perikatan umum. Otoritas pengadilan melalui keadilan substansial berwenang menyaring pelaksanaan *parate executie* perbankan guna memastikan bahwa instrumen kaku kepastian hukum tidak dieksploitasi menjadi tindakan kesewenang-wenangan komersial yang mengorbankan kedudukan hukum debitur yang berada dalam posisi tawar lebih lemah.

Parameter yuridis untuk mengklasifikasikan tindakan penundaan lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan sebagai PMH Pasal 1365 KUHPperdata dipicu oleh adanya unsur penyalahgunaan keadaan secara ekonomi. Pembiaran proses pelelangan agunan yang clear,

⁴⁰ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Struktur Ilmu Hukum Indonesia yang Berlandaskan Keadilan Substansial*, (Bandung: Laboratorium Hukum FH Unpar, 2015), hlm. 92.

marketable, dan bernilai tinggi dalam interval waktu yang eksekutif, yakni mencapai 3 tahun 7 bulan setelah status debitur macet—terbukti memenuhi unsur kesalahan dan pelanggaran hak subjektif debitur. Bank terbukti secara sadar memanfaatkan superioritas ekonominya untuk mengulur waktu pelelangan demi menggelembungkan nilai utang secara sepihak (*undue debt inflation*) melalui penumpukan denda akumulatif dan bunga berjalan, yang pada akhirnya melenyapkan hak debitur atas surplus dana likuidasi aset jaminan tersebut.

Pada aspek lain, *legal reasoning* Majelis Hakim Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 273 PK/Pdt/2025 yang membatalkan permohonan lelang eksekusi didasarkan pada inkonsistensi kalkulasi nilai tagihan bank yang dinilai cacat substansial dan tidak sah. Melalui metode penemuan hukum progresif, pengadilan melakukan re-kalkulasi utang secara radikal dengan memotong tagihan bank dari Rp115 Miliar kembali ke posisi baki debit riil sebesar Rp57 Miliar per tanggal *default* pertama kali tahun 2018, serta menghapus puluhan miliar rupiah komponen denda bunga komersial eksekutif bank selama penundaan lelang. Sebagai gantinya, pengadilan menetapkan sanksi berupa pengenaan bunga legalitas sebesar 6% per tahun, yang secara otomatis meruntuhkan legalitas formal pendaftaran lelang di KPKNL karena tidak didasarkan pada utang yang pasti dan tidak bersengketa (*liquid and undisputed debt*).

Sebagai langkah konkret atas kebaruan yurisprudensi ini, disarankan kepada otoritas regulator perbankan, khususnya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bersama Bank Indonesia, untuk segera merumuskan regulasi standarisasi mengenai batas penanganan waktu eksekusi agunan yang wajar bagi kredit bermasalah guna mencegah praktek predator komersial perbankan yang sengaja menimbun denda. Bagi lembaga perbankan nasional, putusan ini wajib dijadikan pedoman mitigasi risiko agar divisi *asset recovery* bertindak lebih responsif, transparan, dan patut dalam mengeksekusi Pasal 6 UUHT sesaat setelah debitur dinyatakan *default* tanpa melakukan pembiaran penundaan lelang yang tidak logis. Selain itu, direkomendasikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk merekonstruksi formulasi draf baku Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Langkah ini dilakukan dengan menyisipkan klausul batas toleransi penanganan default atau pengenaan denda pasca-macet yang adil, agar akta otentik tersebut terhindar dari sanksi pembatalan yudisial oleh pengadilan atas dasar doktrin penyalahgunaan keadaan ekonomi di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2019). *Perkembangan Hukum Perbankan dan Lembaga Jaminan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- A'isyah, Nur & Sujayadi. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Debitur atas Eksekusi Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 9(2), 512-527.
- Andria, Roni. (2021). Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Asas Keadilan dan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Doctrinal*, 6(1), 88-103.
- Anggraeni, D. N. (2020). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek eksekusi hak tanggungan yang dikuasai pihak ketiga. *Novum: Jurnal Hukum*, 7(3), 112-121. Retrieved from <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/30263/27731>
- Anshori, Abdul Ghofur. (2018). Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Kredit Bank sebagai Bentuk PMH. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 25(2), 289-307.
- Aris, Muhammad. (2021). Tinjauan Yuridis Klausula Baku Perbankan dan Doktrin Undue Influence. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 4(2), 165-179.
- Badrulzaman, Mariam Darus. (2015). *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga: Penjelasan Yuridis Asas Keadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Badruzaman, Mariam Darus. (2019). *Mencari Sistem Hukum Jaminan yang Adil dan Seimbang bagi Debitur dan Kreditur*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Christy, Gunawan, et al. (2020). Hak Cipta Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia. *Notarius*, 13(2), 612-629.
- Devi, Shinta. (2021). Penerapan Asas Proporsionalitas pada Fase Eksekusi Jaminan Kredit Perbankan. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 10(3), 434-449.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat atas Pelanggaran Hak Subjektif*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Eliza, Rahmi, Djumikasih, & Rumi Suwardiyati. (2025). Asas Keadilan Sebagai Dasar Dalam Penetapan Bunga Dalam Perjanjian Utang Piutang Perbankan. *WARKAT: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 112-118.
- Eryanto, Veri Junaidi, & Nugroho. (2023). Dekonstruksi Hak Eksekutorial Perbankan Berdasarkan Asas Keadilan Hukum Privat. *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 12(1), 55-72.
- Fahrurrozi, M., & Syaifuddin, M. (2023). Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan akibat cacat hukum prosedur lelang. *Intelektualita: Jurnal Keislaman dan Kemasyarakatan*, 12(2), 145-158.
- Fitriani, Rizki. (2024). Pembatasan Otoritas Kreditor Preferen dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT. *Jurnal Hukum Peratun*, 7(1), 23-41.
- Fuady, Munir. (2018). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer Doktrin Penyalahgunaan Keadaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. (2019). *Hukum Perbankan Modern: Sanksi Keperdataan dan Moralitas Kreditur Separatis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Gunawan, Ferry. (2021). Korelasi Perbuatan Melawan Hukum Kreditor dengan Pembatalan Risalah Lelang. *Jurnal Lex Renaissance*, 6(4), 711-728.
- Harahap, Yahya. (2018). *Kekuasaan Mahkamah Agung dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hernoko, Agus Yudha. (2015). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hernoko, Agus Yudha. (2018). Kekuatan Pembuktian Klausula Baku Pembukuan Sepihak Perbankan Pasca Intervensi Yuridikal. *Jurnal Yuridika*, 33(1), 89-104.
- Hetarie, Michael Imgran. (2022). Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer. *Jurnal Hukum Pattimura*, 2(2), 143-155.
- Hutagalung, S. (2021). Upaya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh debitur wanprestasi. *Dharmasiswa: Jurnal Master Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, 789-802. Retrieved from <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1159&context=dharmasiswa>
- Ibrahim, Johannes. (2022). *Cross Default dan Klausula Baku: Penyalahgunaan Posisi Dominan Perbankan dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Khairandy, Ridwan. (2019). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Khairandy, Ridwan. (2020). Penerapan Doktrin Misbruik van Omstandigheden dalam Dinamika Sengketa Perbankan di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 27(3), 441-460.
- Khairandy, Ridwan. (2021). *Kebebasan Berkontrak dan Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Perbankan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (n.d.).
- Kosasih, Johannes Ibrahim. (2021). *Accessoir Perjanjian Kredit dan Pembatasan Yudisial Hak Kreditur*. Sidoarjo: PT Margi Wahana Publikasi.

- Lestari, Puji. (2021). Penundaan Eksekusi Jaminan Kebendaan Akibat Itikad Tidak Baik Kreditor. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(8), 1324-1339.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Perdata Luar Biasa Peninjauan Kembali Nomor 273 PK/Pdt/2025 (19 Maret 2025).
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor 3830 K/PDT/2023 (20 Desember 2023).
- Mertokusumo, Sudikno. (2016). *Teori Hukum dan Penalaran Hukum: Pembedahan Nilai Keadilan Substansial*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka.
- Ningrum, Natasa Rahayu Cahya. (2022). Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Perspektif Keadilan Substansial. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 52(3), 412-428.
- Panggabean, Henry P. (2023). *Fungsi Mahkamah Agung dalam Menerapkan Doktrin Hukum Privat Progresif melalui Putusan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Alumni.
- Patrik, Purwahid. (2018). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Penyalahgunaan Hak dalam Hukum Privat*. Bandung: Mandar Maju.
- Pengadilan Negeri Kupang, Putusan Perdata Gugatan, Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Kpg perihal Perbuatan Melawan Hukum (3 November 2022).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pem. (n.d.).
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019. (n.d.).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1562). (n.d.).
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. (n.d.).
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Coronavirus Disease 2019. (n.d.).
- Poesoko, Herowati. (2017). *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Pratama, Aditya. (2022). Re-kalkulasi Nilai Utang Macet Akibat Inflasi Denda Sekaligus Penundaan Lelang. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 16(2), 245-261.
- Pratama, R. A., & Hartanto, R. (2024). Analisis yuridis pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan asas kepastian hukum dan keadilan. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(4), 12345-12358. Retrieved from <https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/14623>
- Rahardjo, Satjipto. (2015). *Hukum Progresif: Membedah Watak Sosial-Ekonomi Hukum Perdata Jaminan*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Rambe, A. S., & Nasution, M. A. (2023). Perlindungan hukum terhadap debitur atas tindakan penundaan eksekusi lelang oleh bank. *Jurnal Notarius*, 2(1), 45-58. Retrieved from <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17052/10226>
- Saputra, Gede. (2023). Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Terhadap Developer Wanprestasi Berdasarkan Asas Kepastian. *Jurnal Hukum Bisnis*, 11(2), 89-101.
- Saputra, Rendy. (2019). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Perbankan Dari Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Baku. *Jurnal Hukum Unesa*, 7(3), 102-119.
- Satrio, J. (2017). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan: Keadilan Korektif Sengketa Komersial*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Satrio, J. (2017). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Setiawan. (2015). *Aneka Masalah Hukum Perdata: Parameter Kesalahan dalam Kontrak Komersial*. Bandung: PT Alumni.
- Setiawan, B. (2022). Tinjauan yuridis pembatalan risalah lelang eksekusi hak tanggungan akibat perbuatan melawan hukum. *Rechtsnormen: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 101-115. Retrieved from <https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/478/304>
- Shidarta. (2022). *Penemuan Hukum Melalui Metode Interpretasi Teleologis dalam Sengketa Perdata Komersial*. Jakarta: Genta Publishing.
- Sidharta, Bernard Arief. (2015). *Refleksi Struktur Ilmu Hukum Indonesia yang Berlandaskan Keadilan Substansial*. Bandung: Laboratorium Hukum FH Unpar.
- Sinaga, Niru Anita & Nurlily Darwis. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian Komersial. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2), 145-159.
- Sinaga, Ronald. (2018). Klausula Eksonerasi Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen dan Kontrak Adhesi. *Jurnal Hukum Progresif*, 14(1), 34-48.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2016). *Perbankan Indonesia: Tinjauan Hukum terhadap Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Sujatmiko, E. (2016). Upaya pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan utang. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 46(2), 210-225. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/54669-ID-upaya-pembatalan-lelang-eksekusi-hak-tan.pdf>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. (Tahun 1945).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841).
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3817).
- Usman, Rachmadi. (2021). *Hukum Pelelangan Fungsi dan Prosedur Eksekusi Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wijaya, Hendra. (2022). Penerapan Bunga Moratoris dan Bunga Legalitas 6% dalam Sengketa Kredit Macet. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 17(2), 201-215.
- Yuniarti, Eka. (2019). Konstruksi Hukum Perlindungan Adhered Party Dalam Kontrak Adhesi Kredit Bank. *Jurnal Repertorium*, 8(2), 177-191.