

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERKAIT PELUNASAN KREDIT  
MACET OLEH PERBANKAN TERHADAP DEBITUR  
BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN**

**DISERTASI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Rangka Memperoleh  
Gelar Doktor Ilmu Hukum**



**DIAJUKAN OLEH :**

**NAMA : IRFANSYAH**

**NIM: 1930112012**

**Komisi Promotor:**

**Prof. Dr. Yulia Mirwati, S.H.,CN.,M.H.**

**Dr. M. Hasbi, S.H.,M.H.**

**Dr. Wetria Fauzi, S.H.,M.Hum.**

**PROGRAM STUDI DOKTOR HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2026**

## ABSTRAK

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan bagian dari penegakan hukum jaminan sebagai upaya terakhir yang ditempuh oleh kreditur dalam pengembalian utang. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya belum seperti yang dicita-citakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dimana prosesnya mudah, murah dan cepat. Oleh sebab itu, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah menemukan upaya penyelesaian problem normatif dan penerapan hukum yang seharusnya. Belum lengkapnya aturan menyebabkan kaidah hukum dalam hukum jaminan tidak terlaksana dengan baik saat pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan kontribusi konseptual yang memiliki validitas teoritis dan praktis. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum (*legal research*) yang hanya diberlakukan khusus pada ilmu hukum. Adapun pendekatan yang digunakan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan sejarah (*historical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dengan demikian, hasil penelitian yang didapati adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit Macet Debitur, belum memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi Debitur yang dalam pelaksanaannya mencerminkan proses yang mudah, murah dan, cepat sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian jaminan utang Debitur. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak *free and clear* dan belum lengkapnya hukum jaminan mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai penegakan hukum jaminan. Akibatnya tujuan eksekusi jaminan utang melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mudah, murah dan cepat sulit untuk diwujudkan, jauh dari makna kepastian hukum dan keadilan yang dialami oleh Debitur. Tidak ada Kepastian hukum dan keadilan terhadap Debitur dimana jaminan utang untuk mengambil pelunasan utang sering menyebabkan kerugian bagi Debitur demikian juga dengan pihak ketiga yang membeli tidak mudah, terhambat bahkan tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibeli.

**Kata kunci: Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Kredit Macet, Debitur**

## ABSTRACT

The execution of Mortgage Rights is part of the enforcement of collateral law as a last resort taken by creditors in debt repayment. The Auction of Mortgage Rights Execution in practice is not as envisioned by Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, where the process is easy, cheap and fast. Therefore, the objective to be achieved in this study is to find efforts to resolve normative problems and the proper application of the law. The incomplete regulations cause the legal principles in collateral law not to be implemented properly during the implementation of the Auction of Mortgage Rights Execution. In addition, this study is also expected to be able to provide conceptual contributions that have theoretical and practical validity. To achieve the objectives of the study, this study is categorized as legal research which is only applied specifically to legal science. The approaches used are the statute approach, conceptual approach, historical approach and case approach. Thus, the research results obtained are that the Execution Auction of Mortgage Rights in resolving Debtors' Bad Credit, has not provided legal certainty and justice for Debtors which in its implementation reflects an easy, cheap and fast process as a last resort in resolving Debtors' debt guarantees. The Execution Auction of Mortgage Rights is not free and clear and the incompleteness of the guarantee law regulates the Execution of Mortgage Rights as enforcement of the guarantee law. As a result, the purpose of executing debt guarantees through the Execution Auction of Mortgage Rights which is easy, cheap and fast is difficult to realize, far from the meaning of legal certainty and justice experienced by Debtors. There is no legal certainty and justice for Debtors where debt guarantees to take debt repayment often cause losses for Debtors as well as third parties who buy are not easy, hampered and even unable to control the auction object that has been purchased.

**Keywords: Execution Auction of Mortgage Rights, Bad Credit, Debtors**

