

**JURIDICAL REVIEW OF THE EXECUTION OF MORTGAGE
THROUGH PRIVATE SALE BASED ON LAW NUMBER 4 OF 1996
ON MORTGAGE ON LAND AND LAND-RELATED OBJECTS**

Author:

Ksatria Arjuna Putra Aarkansena¹ and Paripurna P.Sugarda²

ABSTRACT

This research aims to review the complexity of legal regulations governing this practice, investigate how the execution of mortgage rights is carried out in practice, and analyze the challenges and potential improvements in the regulations. Additionally, this study examines the implementation of the execution of mortgage objects through private sales and its obstacles within the existing legal framework regarding the execution of mortgage rights, namely: Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Land-Related Objects (“UU HT”) and the Indonesian Civil Code. The research method used is normative juridical by reviewing legal sources and analyzing them qualitatively. The data used in this study were obtained from literature studies consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as field studies in the form of interviews with practitioners such as a Notary & Land Deed Official, a Lawyers, and a Banker. This research provides an analysis of the sale of mortgage objects through private agreements in private sales, rather than through public auctions. The UUHT allows private sales of collateral if agreed upon by the grantor and the holder of the mortgage rights, ensuring higher prices and reduced auction costs. The Supreme Court emphasizes proper procedures and mutual consent, with agreements requiring clear consent, capacity, lawful cause, and no defects such as coercion or fraud. The private sale method is preferred due to its ease and higher potential returns, requiring mutual agreement and consent, and avoiding public auction issues. Private sales allow negotiated terms that benefit all parties, with the remaining funds returned to the debtor and the remaining debt obligations clearly explained, offering a flexible and fair alternative to public auctions.

Keywords: Mortgage Rights, Execution, Private Sale, Land and Property, Default of Agreement

¹ Student of the Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.

² Lecturer at Universitas Gadjah Mada Faculty of Law.

**TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PENJUALAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH**

Penulis:

Ksatria Arjuna Putra Aarkansena¹ and Paripurna P.Sugarda²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk meninjau kompleksitas peraturan hukum yang mengatur praktik ini, menyelidiki bagaimana proses eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dalam praktik serta menganalisis tantangan dan potensi perbaikan dalam peraturan. Selain itu, penelitian ini akan memeriksa penerapan eksekusi objek Hak Tanggungan dalam penjualan secara di bawah tangan dan hambatannya di bawah kerangka hukum yang berlaku mengenai eksekusi hak tanggungan, yaitu: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UU HT") dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan meninjau sumber-sumber hukum dan dianalisis secara kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari studi literatur yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta studi lapangan berupa wawancara dengan praktisi yaitu Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengacara, dan Bankir. Penelitian ini memberikan analisis dari penjualan objek Hak Tanggungan melalui perjanjian di bawah tangan dalam penjualan secara pribadi, bukan melalui lelang umum. UU HT memungkinkan penjualan jaminan secara pribadi jika disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dengan memastikan harga lebih tinggi dan mengurangi biaya lelang. Putusan Mahkamah Agung menekankan prosedur yang tepat dan persetujuan bersama, dengan perjanjian yang memerlukan persetujuan jelas, kapasitas, sebab yang sah, dan tidak ada cacat seperti pemaksaan atau penipuan. Metode eksekusi yaitu penjualan pribadi, lebih disukai karena kemudahan dan potensi pengembalian yang lebih tinggi, memerlukan kesepakatan bersama dan persetujuan, serta menghindari masalah lelang publik. Penjualan pribadi memungkinkan persyaratan yang dinegosiasikan, yang menguntungkan semua pihak, dengan sisa dana dikembalikan kepada debitur dan kewajiban utang yang tersisa dijelaskan dengan jelas, menawarkan alternatif yang fleksibel dan adil untuk lelang publik.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Eksekusi, Penjualan Pribadi, Tanah dan Properti, Cidera Janji

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

² Dosen Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.