

ABSTRAK

Pelaksanaan eksekusi terhadap rumah sebagai jaminan Hak Tanggungan merupakan upaya untuk merealisasikan hak kreditur dengan menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan dikarenakan debitur tidak dapat melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Tentunya dalam pelaksanaan eksekusi terdapat permasalahan-permasalahan yang muncul, salah satunya adalah rumah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan masih dikuasai oleh Pihak lain. Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui landasan hukum, pelaksanaan eksekusi dan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi terhadap rumah sebagai jaminan Hak Tanggungan yang masih dikuasai oleh Pihak lain di Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta upaya mengatasinya.

Penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan memperoleh data melalui penelitian lapangan secara langsung berupa wawancara dan dilengkapi dengan data-data dari buku atau literatur. Metode analisa data yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah analisis kualitatif yang digunakan dengan menganalisis data-data kualitatif yaitu data yang diperoleh dari studi lapangan dan studi kepustakaan untuk diuraikan secara rinci teori-teori, permasalahan, dan hasil penelitian yang kemudian akan dianalisa untuk mendapatkan jawaban dan kesimpulan dari pelaksanaan eksekusi terhadap rumah sebagai jaminan hak tanggungan yang dikuasai oleh Pihak lain.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap rumah sebagai jaminan Hak Tanggungan yang masih dikuasai oleh Pihak lain didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan eksekusi terhadap rumah sebagai jaminan Hak Tanggungan yang masih dikuasai oleh Pihak lain memiliki prosedur yang sama dengan pelaksanaan eksekusi pada umumnya, yaitu dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri, pemberian peringatan (*aanmaning*), perintah eksekusi dan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal setelah dilelang objek tersebut masih dikuasai oleh Pihak lain, maka pembeli lelang dapat melakukan permohonan eksekusi riil atau pengosongan ke Pengadilan Negeri. Hambatan utama dalam pelaksanaan eksekusi ini dibagi menjadi dua, yaitu hambatan yuridis dan hambatan non yuridis. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kedua hambatan tersebut dapat dilakukan secara preventif maupun dengan upaya hukum.

Kata Kunci: *Eksekusi, Jaminan, Hak Tanggungan, Pengadilan Negeri, Penjualan Lelang*