

## ABSTRAK

Suatu Bank memiliki fungsi salah satunya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat. Dalam menyalurkan kredit, maka bank sebagai kreditur akan memerlukan suatu jaminan dalam bentuk aset tetap (salah satunya tanah) untuk menjamin debitur dapat mengembalikan sejumlah dana yang dipinjamnya. Adapun tanah yang diberikan debitur dapat merupakan milik sendiri dan atau pihak ketiga. Terhadap tanah ini akan dilakukan pengikatan dengan cara hak tanggungan yang diatur di dalam Undang- Undang No. 4 Tahun 1996. Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini akan membahas mengenai konstruksi hukum (kedudukan), tanggung jawab hukum pihak ketiga sebagai pemilik hak atas tanah, serta bagaimana hambatan dan upaya mengatasi hambatan dalam eksekusi hak tanggungan milik pihak ketiga. Untuk menjawab permasalahan ini, maka teknik analisis bahan penelitian akan menggunakan metode normatif. Sedangkan penafsiran bahan- bahan penelitian dan pengambilan kesimpulan akan menggunakan metode penafsiran hukum secara konstekstual dan metode berfikir deduktif. Dari hasil penelitian, ditemukan bahwa Hak Tanggungan atas tanah ini mengikat secara hukum atas perbuatan perikatan yang dibuat oleh debitur dan kreditur dengan konsekuensi kehilangan aset milik pihak ketiga jika debitur mengalami wanprestasi. Kehilangan aset ini dikarenakan Bank harus melakukan lelang terhadap aset tersebut guna melunasi seluruh hutang debitur kepada Bank. Tujuan sita jaminan adalah agar tergugat tidak memindahkan atau membebaskan harta kekayaan kepada pihak ketiga. Inilah yang menjadi salah satu tujuan sita jaminan yaitu untuk menjaga keutuhan keberadaan harta kekayaan tergugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.