

## ABSTRAK

Jika dihubungkan dengan eksekusi Hak Tanggungan asas azas *droit de suite* dapat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik jika obyek Hak Tanggungan mempunyai hubungan dengan pihak ketiga (misalnya beralih kepada pihak ketiga melalui jual beli, pihak ketiga sebagai penyewa obyek Hak Tanggungan maupun pihak ketiga sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan) baik sebelum dibebani Hak Tanggungan maupun setelah dibebani Hak Tanggungan. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan, apa permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan apa solusinya. Penelitian tentang “Analisis Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Dari Asas *Droit De Suite* Dalam Eksekusi Hak Tanggungan” bertujuan untuk menjelaskan dan menganalisis perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan, permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan solusinya. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, studi kepustakaan dan studi dokumen. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan antara lain pendaftaran Hak Tanggungan untuk memenuhi asas publikasi, pengumuman penjualan lelang dalam eksekusi Hak Tanggungan dan larangan lelang terhadap harta milik pihak ketiga. Permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu perlindungan hukum terhadap pihak ketiga bukan pemilik obyek Hak Tanggungan merupakan perlindungan tidak langsung karena pihak ketiga tersebut tidak mempunyai hubungan hukum langsung terhadap perjanjian Hak Tanggungan. karena pihak ketiga bukan pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan. Masalah lainnya yaitu lamanya berperkara perdata yang menyebabkan pihak ketiga tidak segera mendoatkan haknya. Solusinya yaitu dengan melibatkan pihak ketiga terkait obyek Hak Tanggungan dalam perjanjian Hak Tanggungan dan upaya penyelesaian perkara perdata yang cepat, misalnya dengan membuat ketentuan bahwa putusan banding yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama tidak perlu dilakukan kasasi. Perlu ada klausula dalam perjanjian sewa menyewa mengenai eksekusi obyek perjanjian yang dibebani Hak Tanggungan baik sebelum maupun sesudah perjanjian sewa menyewa untuk melindungi penyewa sebagai pihak ketiga dalam perjanjian sewa menyewa kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perjanjian sewa menyewa.

**Kata Kunci : Perlindungan, Pihak Ketiga, Eksekusi, Hak Tanggungan**

## **ABSTRACT**

*If connected with the execution of the Droit principle principle droit de suite can harm third parties in good faith if the Underwriting Right object has a relationship with a third party (eg switching to a third party through buying and selling, third parties as tenants of Mortgage Rights objects or third parties as the object owner Mortgage Rights) both before being encumbered by Mortgage Rights and after being encumbered with Mortgage Rights. The problem in this research is how to protect third parties from the principle of droit de suite in executing the Mortgage, what are the problems faced in protecting the third party from the principle of droit de suite in executing the Underwriting Right and what is the solution. Research on "Protection Analysis of Third Parties from the Droit De Suit Principle in Execution of Mortgage" aims to explain and analyze the protection of third parties from the droit de suite principle in executing Underwriting Rights, problems encountered in protecting third parties from the droit de suite principle in the execution of Mortgage Rights and the solution. This research is a descriptive study with a sociological juridical approach. Data collection is done through interviews, literature studies and document studies. The results of this study indicate that the protection of third parties from the principle of droit de suite in the execution of Mortgage Rights includes registration of Mortgage Rights to fulfill the principles of publication, announcement of auction sales in the execution of Mortgage Rights and a ban on auction of third party property. Problems faced in protecting third parties from the principle of droit de suite in executing the Underwriting Right, namely legal protection for third parties not the owner of the Underwriting Right object, is an indirect protection because the third party has no direct legal relationship to the Underwriting Agreement. because a third party is not a party to the Underwriting Agreement. Another problem is the length of civil litigation which causes third parties not to get their rights immediately. The solution is to involve a third party related to the Underwriting Right object in the Underwriting Agreement and an effort to settle a quick civil case, for example by making a provision that an appeal decision that upholds a first-level court decision does not need to be appealed. There needs to be a clause in the lease agreement regarding the execution of the object of the agreement that is encumbered with a mortgage right both before and after the lease agreement to protect the tenant as a third party in the lease agreement in relation to the execution of the mortgage against the object of the lease agreement.*

**Keywords: Protection, Third Party, Execution, Mortgage Rights**