

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Kredit memiliki peranan strategis dalam menunjang kelancaran aktivitas ekonomi sekaligus meningkatkan produktivitas masyarakat. Namun demikian, pemberian kredit tidak terlepas dari resiko, terutama kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh debitur. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank mensyaratkan adanya jaminan kebendaan berupa tanah atau bangunan yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang selanjutnya disingkat UUHT). Hak Tanggungan yang diberikan berfungsi sebagai jaminan untuk membayar utang kepada kreditur.¹ Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang kepada kreditur, sekaligus memberikan perlindungan hukum melalui kedudukan yang diutamakan (*preferen*) serta kewenangan eksekutorial untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan apabila debitur cidera janji.

Walaupun demikian, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan kerap menimbulkan persoalan hukum ketika objek jaminan telah dialihkan kepada pembeli sebelum proses lelang dilakukan. Pembeli tersebut seringkali tidak mengetahui adanya Hak Tanggungan yang melekat pada objek yang dibeli karena asas *droit de suite* menyebabkan hak tanggungan tetap mengikuti

¹ I. Ketut Oka Setiawan, *Hukum pendaftaran tanah & hak tanggungan*, Cetakan pertama (Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 105.

objeknya. Dengan demikian, walaupun objek Hak Tanggungan beralih kepada pihak lain, kewajiban utang yang melekat tidak ikut hapus, melainkan tetap mengikuti peralihan tersebut sehingga tidak menghilangkan tanggungan yang ada.² Jika objek dimiliki oleh pembeli yang sudah membayar atau membeli melalui kesepakatan hukum, bank masih bisa melakukan lelang tanpa menghiraukan kondisi pembeli tersebut.³ Keberadaan pembeli dalam penguasaan objek Hak Tanggungan memunculkan kompleksitas hukum baru yang tidak jarang menimbulkan sengketa di masyarakat. Banyak pembeli merasa memiliki hak atas objek karena telah melakukan transaksi jual beli sebelumnya, meskipun tidak melalui prosedur yang benar.

Fenomena penguasaan terhadap objek pihak Hak Tanggungan oleh pembeli umumnya terjadi ketika proses jual beli tanah dilakukan secara tidak resmi tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT).⁴ Transaksi seperti ini marak terjadi dalam praktik di masyarakat karena berbagai alasan seperti ketidaktahuan, penghindaran biaya, dan kepercayaan personal. Banyak pembeli merasa puas dengan kwitansi atau perjanjian sederhana sebagai alat bukti pembelian. Akan tetapi, dokumen semacam itu tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah menurut ketentuan PP Nomor 24

² Boris Tampubolon, *Panduan Memahami (Masalah) Hukum Di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021), 95.

³ Rahcmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 212.

⁴ Arief Budiono, *Praktik profesional hukum*, Cetakan I (Surakarta, Jawa Tengah, Indonesia: Muhammadiyah University Press, 2022), 227.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, posisi pembeli menjadi lemah, terutama ketika pihak bank hendak melakukan eksekusi terhadap objek tersebut. Ketidaksesuaian antara kenyataan dan peraturan ini menjadi faktor seringnya terjadi perselisihan. Masyarakat sering kali tidak menyadari bahwa transaksi pembelian perlu dilakukan melalui PPAT untuk mendapatkan kekuatan hukum yang utuh.⁵ Dengan demikian, konflik yang terjadi antara pembeli dan bank merupakan konsekuensi yang logis dari rendahnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat.

Situasi ini terlihat jelas dalam contoh kasus Anton, yang membeli rumah dari Siti melalui perjanjian bawah tangan pada bulan Maret 2023 dengan harga 170.000.000 tanpa memeriksa sertifikat terlebih dahulu. Setelah membayar, Anton mulai tinggal di rumah tersebut dengan keyakinan bahwa transaksinya telah sah secara hukum. Namun, kemudian terungkap bahwa rumah itu telah dijadikan jaminan utang oleh Siti kepada bank sejak tahun 2021.⁶ Ketika Siti tidak memenuhi kewajibannya sehingga dinyatakan wanprestasi pada akhir 2024, bank menggunakan haknya berdasarkan Pasal 6 UUHT untuk mengeksekusi dengan metode lelang yang dilaksanakan pada Juni 2025. Keadaan ini menempatkan Anton dalam situasi berisiko kehilangan rumah yang sudah ia bayar dan tempati. Posisi ini mencerminkan kenyataan hukum di mana pembeli tidak memiliki perlindungan yang cukup. Meskipun Anton memiliki niat baik untuk

⁵ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya* (Medan: umsu press, 2022), 136.

⁶ "Catatan Konsultasi Hukum di LBH Surabaya," Juni 2025.

mengambil alih utang Siti, hukum positif tidak secara otomatis memberikan pengakuan atas haknya. Kelemahan dalam proses administratif jual beli merupakan penyebab utama hilangnya perlindungan hukum untuk Anton. Studi kasus ini diperoleh penulis selama menjalani kegiatan magang di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Surabaya, sehingga data dan informasi yang digunakan bersumber langsung dari pengalaman praktik di lapangan.

Pembeli kerap berusaha untuk melakukan perlawanan terhadap lelang eksekusi (*derden verzet*) agar proses lelang dapat dihentikan. Meskipun begitu, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 (yang selanjutnya disingkat PMK/213/2020) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menetapkan batasan bagi siapa saja yang mengizinkan untuk mengajukan pembatalan terhadap pelaksanaan lelang. Menurut ketentuan tersebut, pihak yang dapat mengajukan keberatan adalah pemilik sah objek, ahli waris yang memiliki bukti akta otentik, atau pihak yang memiliki perjanjian notariil sebelum pemasangan hak tanggungan. Pembeli seperti Anton tidak termasuk dalam kategori tersebut. Akibatnya, upaya hukum yang tersedia bagi pembeli menjadi sangat terbatas. Banyak perlawanan dari pihak ketiga yang langsung dinyatakan tidak dapat diterima karena dianggap tidak memiliki kedudukan hukum. Keadaan ini semakin menunjukkan lemahnya posisi pembeli dalam sengketa yang berkaitan dengan Hak Tanggungan.

Fenomena ini muncul dalam beberapa putusan pengadilan yang menunjukkan bahwa posisi pembeli lemah. Contohnya Putusan No.

2/PDT/2021/PT YYK, di mana pihak ketiga menolak pelaksanaan lelang terhadap objek yang di kuasainya. Namun, pengadilan menolak perlawanan tersebut karena pembeli tidak bisa membuktikan bahwa ia memiliki hak atas objek tersebut menurut hukum pertanahan. Putusan tersebut menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara tidak resmi atau di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk menghalangi pelaksanaan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan. Dalam pertimbangan hakim, hak pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen tetap harus dihormati, meskipun objek tersebut dikuasai oleh pihak lain secara fisik.⁷ Putusan tersebut menegaskan bahwa pembeli berada dalam posisi hukum yang lemah untuk menolak eksekusi Hak Tanggungan jika tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah.⁸ Hal ini dikarenakan UUHT memberikan kedudukan preferen kepada kreditur, serta aturan lelang tidak memberikan kesempatan bagi pembeli untuk mengajukan keberatan tanpa bukti yang sah. Kondisi ini menunjukkan adanya celah hukum dalam perlindungan preventif bagi pembeli.

Situasi ini menciptakan ketegangan antara hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan pembeli tanah sebagai pihak yang menguasai tanah melalui jual beli. Di satu sisi, kreditur berhak melakukan eksekusi yang dijamin oleh hukum, sementara di sisi lain, pembeli merasa perlu mendapatkan jaminan hukum atas tanah yang sudah mereka beli.

⁷ Dina Oktiana and Firman Muntaqo, *Lelang Hak Tanggungan Yang Objeknya di Kuasai Pihak Ketiga*, 2024, 87-89.

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 89.

Ketegangan ini menimbulkan sejumlah pertanyaan mengenai apakah pembeli tanah yang objeknya sudah terikat Hak Tanggungan memiliki landasan hukum untuk menolak pelaksanaan lelang eksekusi, dan bagaimana perlindungan hukum apa yang seharusnya diterima oleh pembeli tersebut.

Persoalan utama dalam sengketa ini terletak pada penafsiran doktrin terkait dengan itikad baik. Dalam konteks hukum perdata, itikad baik dipahami dalam dua aspek: itikad baik secara subjektif (kejujuran atau niat baik seseorang) dan itikad baik secara objektif (kepatutan dan ketelitian).⁹ Bagi seseorang pembeli tanah, menunjukkan itikad baik tidak hanya cukup dengan melunasi pembayaran kepada penjual. Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, kriteria pembeli beritikad baik telah dipersempit secara teknis, pembeli wajib melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan hak penjual dan memastikan bahwa objek tersebut tidak tengah dalam sengketa atau dibebani hak jaminan.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat adanya persoalan hukum yang belum sepenuhnya terselesaikan terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 (yang selanjutnya disingkat SEMA No. 4/2016) memang memberikan pedoman bagi hakim dalam

⁹ Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian* (Grasindo, 2010), 45.

memutuskan perkara, namun dalam praktiknya aturan tersebut belum mampu mengakomodasi kondisi di mana pembeli secara faktual telah bertindak dengan itikad baik, tetapi tidak memenuhi persyaratan normatif sebagaimana ditentukan SEMA tersebut.

Dalam situasi ini di mana pembeli melakukan transaksi tanpa mencermati sertifikat asli, muncul perdebatan mengenai apakah perlindungan hukum masih layak untuk diberikan. Di satu sisi, pembeli merasa telah beritikad baik secara subjektif karena tidak menyadari adanya beban Hak Tanggungan. Sebaliknya dari sudut pandang hukum objektif, pembeli dianggap lalai (*gross negligence*) karena tidak mematuhi prinsip kehati-hatian dalam transaksi properti. Kelalaian ini sering kali mengakibatkan hilangnya status itikad baik pembeli di hadapan pengadilan, sehingga kedudukan mereka tidak mendapat perlindungan ketika berhadapan dengan hak eksekusi bank.

Namun, mengabaikan perlindungan bagi pembeli sepenuhnya bisa berpotensi merusak prinsip keadilan. Perlindungan hukum seharusnya tidak hanya berlandaskan pada syarat administrasi formal, tetapi juga harus mempertimbangkan situasi pembeli yang sering kali menjadi korban penipuan oleh penjual yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, penting untuk menentukan sejauh mana itikad baik seorang pembeli dapat membatasi atau setidaknya menunda asas *droit de suite* bagi pemegang Hak Tanggungan sebagai isu hukum yang signifikan dalam penelitian ini.

Dari penjelasan tersebut, diperlukan sebuah kajian hukum yang mendalam untuk menganalisis kedudukan hukum pembeli tanah yang objeknya telah lebih dulu dibebani Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi, serta untuk menilai sejauh mana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli tanah. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna memberikan kepastian hukum serta kejelasan bagi para pihak yang berkepentingan, khususnya kreditur, pembeli tanah, dan aparat penegak hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya karena tidak hanya membahas perlindungan hukum pembeli beritikad baik secara umum, melainkan secara khusus menganalisis kedudukan hukum pembeli terhadap objek yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi serta benturan antara hak kreditur preferen dengan perlindungan pihak ketiga.

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan permasalahan penelitian diatas, maka rumusan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana kedudukan hukum pembeli beritikad baik dalam sengketa eksekusi Hak Tanggungan?
- 1.2.2 Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad

baik atas objek lelang eksekusi Hak Tanggungan?

1.3 Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1.3.1 Mengkaji serta menganalisis kedudukan hukum pembeli yang beritikad baik dalam sengketa terkait objek lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 1.3.2 Mengetahui dan menjelaskan bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli tanah yang objeknya didahului pembebanan Hak Tanggungan, baik yang bersifat preventif maupun represif, guna mewujudkan kepastian serta keadilan hukum.

1.4 Kegunaan

Penelitian ini diharapkan memiliki beberapa kegunaan sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan hukum jaminan kebendaan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu memperkaya literatur akademik mengenai Hak Tanggungan, terutama yang berkaitan dengan kedudukan hukum serta perlindungan hukum bagi pembeli tanah sebagai pihak

ketiga dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Dari sisi praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Bagi pembeli tanah, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dan pedoman dalam memahami resiko hukum serta upaya perlindungan hukum ketika membeli tanah yang telah atau diduga dibebani Hak Tanggungan.
- b. Bagi kreditur, penelitian ini dapat menjadi referensi dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan secara hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa dengan pihak ketiga.
- c. Bagi aparat penegak hukum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan pertimbangan dalam memeriksa serta menjatuhkan putusan terhadap perkara yang berkaitan engan perlawanan pihak ketiga dalam pelaksanaan lelang eksekusi.
- d. Bagi akademisi dan peneliti, penelitian inni dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan kajian lanjutan terkait isu perlindungan hukum pihak ketiga dalam hukum jaminan kebendaan.

1.5 Keaslian

Adapun keaslian dalam penelitian ini didasarkan pada perbandingan

penelitian satu dengan penelitian lainnya sebagai berikut:

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang Diusulkan
1.	Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) (Sinta Rahmawati, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang, 2021)	1. Bagaimana kedudukan hukum pemenang lelang apabila terdapat perlawanan pihak ketiga? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap perlawanan pihak ketiga?	Konflik antara hak pemenang lelang dengan keberatan atau perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga yang menguasai objek..	Penelitian sebelumnya membahas perlindungan hukum dalam sengketa kepemilikan tanah secara umum, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada objek tanah yang dibebani Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi, serta menguji kedudukan hukum pembeli di luar kriteria SEMA No. 4 Tahun 2016.
2.	Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi di Wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang	1. Bagaimana pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan melalui mekanisme parate eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020	Mengangkat isu mengenai legalitas parate eksekusi, kesesuaian mekanisme lelang dengan peraturan, dan akibat hukum dari	Penelitian ini memiliki fokus yang berbeda karena mengkaji kedudukan hukum dan perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam pelaksanaan lelang eksekusi

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang Diusulkan
	(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020) (Nur Syifa Putri Ameilia, Skripsi, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023)	di wilayah KPKNL Semarang? 2. Bagaimanakah akibat hukum adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di wilayah KPKNL Semarang?	perlawanan pihak ketiga yang diajukan setelah lelang terlaksana.	Hak Tanggungan. Penelitian ini tidak hanya membahas prosedur dan perlindungan hukum, tetapi juga menganalisis pertimbangan hakim dalam menilai aspek sosiologis itikad baik pembeli lelang, khususnya terhadap pembeli yang secara faktual bertindak jujur namun berhadapan dengan konflik hak kebendaan dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.
3.	Tinjauan Yuridis Perlawanan Pihak ke Tiga (Derden Verzet) Terhadap Sita Eksekutorial Dalam Perkara Perdata (Studi Penelitian di Pengadilan Negeri Medan Kelas 1-A	1. Bagaimana proses perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dalam perkara perdata? 2. Bagainana akibat hukum terhadap sita eksekutorial	Mencakup mekanisme derden verzet dalam sengketa sita eksekusi, perlindungan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh tindakan	Penelitian penulis berbeda karena mengkaji perlindungan hukum dan kedudukan hukum pembeli beritikad baik dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang Diusulkan
	Khusus) (Delima Pane, Skripsi, Universitas HKBP Nommensen, 2024)	yang telah dilaksanakan oleh pengadilan bila perlawanan pihak ketiga (Derden verzet) di kabulkan?	penyitaan, serta penerapan pasal 195 HIR dan pasal 378-380 Rv.	Tanggungan, bukan jual beli tanah biasa. Selain itu, penelitian penulis lebih menitikberatkan pada analisis aspek sosiologis dalam penilaian itikad baik pembeli lelang, khususnya terkait tingkat pengetahuan hukum, akses informasi, dan pertimbangan kepatutan yang digunakan hakim dalam menentukan ada tidaknya itikad baik pada pelaksanaan lelang eksekusi.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif yang menitikberatkan pada analisis dasar hukum bagi pihak ketiga yang menguasai objek Hak Tanggungan, khususnya terkait dengan hak untuk menolak pelaksanaan lelang serta upaya hukum yang dapat ditempuh

ketika objek tersebut dilelang. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, yakni dengan mengkaji norma hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli, serta berbagai literatur hukum yang relevan.¹⁰

Penelitian ini menitikberatkan pada pengkajian ketentuan hukum yang mengatur Hak Tanggungan, jual beli tanah, serta pelaksanaan lelang eksekusi, khususnya terkait kedudukan hukum pembeli tanah yang objeknya telah didahului pembebanan Hak Tanggungan. Dengan demikian, penelitian hukum normatif dipandang tepat karena permasalahan yang dikaji bersifat normatif dan berkaitan langsung dengan penerapan norma hukum yang berlaku.

1.6.2 Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, antara lain:

1.6.2.1 Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji.¹¹ Pendekatan

¹⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1 (Mataram: Mataram University Press, 2020), 47–48.

¹¹ *Ibid.*, 56.

ini digunakan untuk memahami pengaturan hukum mengenai Hak Tanggungan, kedudukan pembeli tanah, serta pelaksanaan lelang eksekusi.

1.6.2.2 Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah dan memahami berbagai konsep, asas, serta doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, terutama yang berkaitan dengan asas *droit de suite*, asas *droit de preference*, kedudukan pembeli tanah, itikad baik pembeli tanah, serta perlindungan hukum. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji pendapat para ahli hukum yang relevan guna memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan yang diteliti.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang mencakup berbagai uti bahan hukum sebagai berikut:

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan, serta

dokumen resmi negara. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-Undang, buku, hasil penelitian dalam jurnal.¹² Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku dan jurnal yang relevan dengan isu yang sedang dikaji.

1.6.3.3 Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, serta ensiklopedia hukum.¹³

¹² Ibid., 61.

¹³ Ibid., 62.

Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier yang dipakai terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum.

1.6.4 Metode Analisa Data/Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah tahap terakhir dalam penelitian, sebelum sampai pada kesimpulan dan saran. Tahapan ini sangatlah penting dalam penelitian, karena dengan menganalisis dapat diketahui benar atau tidaknya kesimpulan yang akan diambil. Bahan hukum yang sudah terkumpul akan dikelompokkan dan diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya bahan hukum yang telah terkumpul diolah dan dikaji secara mendalam, sehingga dapat digunakan untuk memperoleh jawaban yang jelas dan akurat. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis yuridis deskriptif. Analisis dilakukan dengan cara mengkaji dan menafsirkan bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian dihubungkan dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan. Bahan hukum tersebut dianalisis secara sistematis dan logis untuk mendapatkan gambaran utuh mengenai kedudukan hukum pembeli tanah yang objeknya didahului pembebanan Hak Tanggungan serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh pembeli dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Hasil analisis kemudian digunakan untuk menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan umum ke permasalahan hukum yang bersifat khusus.