



ANALISIS HUKUM HAK TANGGUNGAN TERHADAP SANDA TANAH PADA MASYARAKAT BANJAR

Muhammad Syaupi

Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Indonesia

e-mail: Syaupio324@gmail.com

Received 25-04-2026 | Revised form 10-05-2026 | Accepted 19-06-2026

Abstract

The practice of land pledges (*sanda tanah*) is still prevalent in Banjar society as a mechanism for obtaining loans by using land as collateral. This practice is based on kinship ties, trust, and customary customs, involving the transfer of land certificates or ownership of land to creditors without encumbrance and registration of a Mortgage Right as stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. This study aims to analyze the practice of land pledges in Banjar society, examine the use of land as collateral in accordance with Indonesian positive law, and analyze the forms of legal protection for creditors and debtors in the practice of land pledges that are not registered as Mortgage Rights. The research method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach through a literature review of relevant primary, secondary, and tertiary legal materials. The results indicate that the practice of land pledges does not qualify as collateral because they do not involve the preparation of a Mortgage Right Granting Deed (APHT) and are not registered with the Land Office. Consequently, creditors do not obtain preferential rights or executorial powers as Mortgage Right holders do. On the other hand, debtors also face the risk of legal uncertainty regarding the status of the land used as collateral. While the practice of land mortgages offers advantages such as convenience, speed, and relatively low costs, they have the potential to give rise to disputes and do not provide optimal legal protection for the parties. Therefore, the use of land as collateral for debt should be carried out through a Mortgage Right mechanism in accordance with Indonesian positive law to ensure legal certainty, legal protection, and orderly land administration.

Keywords: Mortgage Right, land mortgages, Banjar community, land collateral, legal protection.

Abstrak

Praktik sanda tanah masih banyak ditemukan dalam masyarakat Banjar sebagai mekanisme memperoleh pinjaman dengan menjadikan tanah sebagai jaminan utang. Praktik ini dilakukan berdasarkan hubungan kekeluargaan, kepercayaan, dan kebiasaan adat dengan cara menyerahkan sertifikat atau penguasaan atas tanah kepada kreditur tanpa melalui pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik sanda tanah pada masyarakat Banjar, mengkaji penggunaan tanah sebagai jaminan yang sesuai dengan hukum positif Indonesia, serta menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam praktik jaminan tanah yang tidak didaftarkan sebagai Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sanda tanah tidak memenuhi syarat sebagai jaminan kebendaan karena tidak melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Akibatnya, kreditur tidak memperoleh hak preferen maupun kekuatan eksekutorial sebagaimana dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Di sisi lain, debitur juga menghadapi risiko ketidakpastian hukum terkait status tanah yang dijadikan jaminan. Meskipun praktik sanda tanah memiliki kelebihan berupa kemudahan, kecepatan, dan biaya yang relatif rendah, praktik tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dan tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak. Oleh karena itu, penggunaan tanah sebagai jaminan utang seharusnya dilakukan melalui mekanisme

Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum positif Indonesia guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, sanda tanah, masyarakat Banjar, jaminan tanah, perlindungan hukum.

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Fenomena penggunaan tanah bersertifikat sebagai jaminan utang tanpa didaftarkan sebagai Hak Tanggungan masih banyak ditemukan dalam praktik masyarakat Banjar melalui mekanisme “sandan tanah”. Praktik tersebut dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak, kuitansi, surat pernyataan, atau penguasaan fisik sertifikat tanah tanpa melalui pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Kondisi ini menjadi persoalan penting karena bertentangan dengan ketentuan hukum jaminan kebendaan di Indonesia yang mensyaratkan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum serta kekuatan eksekutorial kepada kreditur. Berdasarkan Pasal 10 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Apabila tidak didaftarkan, maka kedudukan kreditur hanya sebatas kreditur konkuren sehingga tidak memperoleh hak preferen atas objek jaminan.¹ Menurut pendapat Rachmadi Usman, Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang memberikan kepastian, perlindungan hukum, serta kedudukan yang diutamakan bagi kreditur melalui proses pendaftaran resmi.² Dengan demikian, praktik *sandan tanah* yang tidak didaftarkan sebagai Hak Tanggungan berpotensi menimbulkan sengketa, ketidakpastian hukum, dan lemahnya perlindungan hukum bagi para pihak.

Kajian mengenai Hak Tanggungan sebelumnya umumnya berfokus pada prosedur pembebanan Hak Tanggungan, kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan, serta kedudukan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan. Penelitian Debora Princes Elizabeth Mandang membahas objek Hak Tanggungan pada hak pakai atas tanah menurut

¹ “UU No. 4 Tahun 1996,” Database Peraturan | JDIH BPK, pasal 10-13, diakses 9 Mei 2026, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>.

² Rachmadi Usman, *Hukum jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*, with Rachmadi Usman (2024), hlm. 36, <https://penerbitlitnus.co.id/portfolio/hukum-jaminan-kebendaan-tanah-hak-tanggungan/>.

UU Hak Tanggungan dan menitikberatkan pada aspek normatif pembebanan serta eksekusinya.³ Selain itu, penelitian Levana Puspa Wijaya membahas Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perspektif UU Nomor 4 Tahun 1996 pada lembaga keuangan koperasi.⁴ Kajian lain oleh Winda Saraswati meneliti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktik bisnis perbankan.⁵ Namun, penelitian-penelitian tersebut masih memiliki kekurangan karena belum secara khusus mengkaji praktik *sandan tanah* pada masyarakat Banjar yang menggunakan tanah bersertifikat sebagai jaminan utang tanpa pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Akibatnya, belum terdapat analisis mendalam mengenai kedudukan hukum, akibat hukum, dan perlindungan hukum terhadap praktik tersebut dalam perspektif hukum positif Indonesia.

Tulisan ini hadir untuk merespons kekurangan tersebut dengan menganalisis secara normatif praktik *sandan tanah* pada masyarakat Banjar yang menggunakan tanah bersertifikat sebagai jaminan tanpa didaftarkan sebagai Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk pertama menganalisis peraktik *sandan tanah* pada masyarakat Banjar yang tidak dibebani Hak Tanggungan kedua mengkaji Praktik Jaminan Tanah yang Benar Menurut Hukum Positif Indonesia, dan ketiga menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dan debitur dalam praktik jaminan tanah yang tidak didaftarkan sebagai Hak Tanggungan.

Penelitian ini berargumen bahwa penggunaan tanah bersertifikat sebagai jaminan utang tanpa pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan tidak memberikan kepastian hukum dan tidak melahirkan hak preferen bagi kreditur sebagaimana diatur dalam hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Praktik *sandan tanah* pada masyarakat Banjar pada dasarnya lebih mencerminkan hubungan perjanjian utang-piutang secara perorangan dibandingkan hubungan jaminan kebendaan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Oleh karena itu, pendaftaran Hak Tanggungan menjadi unsur penting untuk menjamin

³ Debora Princes Elizabeth Mandang, "HAK PAKAI ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO. 4 TAHUN 1996," *LEX PRIVATUM* 6, no. 3 (2018): hlm. 5, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexprivatum/article/view/20414>.

⁴ Levana Puspa Wijaya dan S. H. Septarina Budiwati, "Analisis Yuridis Terhadap Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perspektif Uu Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Pada KSP Mitra Mandiri Mojolaban)" (s1, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020), hlm. vii, <https://eprints.ums.ac.id/86170/>

⁵ 030210240 N. WINDA SARASWATI, "SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI SARANA PENGIKATAN JAMINAN DALAM PELAKSANAAN BISNIS PERBANKAN" (thesis, UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2006), hlm. 58, <http://lib.unair.ac.id>.

perlindungan hukum, kepastian hukum, dan kepastian eksekusi terhadap objek jaminan tanah.

PEMBAHASAN

A. praktik Sanda Tanah Pada Masyarakat Banjar

Sanda tanah merupakan salah satu praktik hukum adat yang masih hidup dalam masyarakat Banjar sebagai sarana memperoleh pinjaman dengan menjadikan tanah sebagai jaminan. Dalam praktiknya, pemilik tanah menyerahkan sertifikat tanah atau penguasaan atas tanah kepada pihak pemberi pinjaman sebagai jaminan atas utang yang diterimanya.⁶ Hubungan hukum tersebut umumnya dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa melalui prosedur formal sebagaimana diatur dalam hukum jaminan kebendaan nasional. Oleh karena itu, sanda tanah lebih mencerminkan hubungan keperdataan yang dilandasi kepercayaan dan kebiasaan masyarakat daripada hubungan jaminan kebendaan yang bersifat formal. Meskipun demikian, mengenai sengketa sanda pada masyarakat Banjar menunjukkan bahwa praktik ini masih banyak digunakan karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan mudah dibandingkan prosedur pembebanan jaminan melalui lembaga formal.⁷

Dalam pelaksanaannya, seseorang yang membutuhkan dana akan menyerahkan sertifikat tanah atau hak penguasaan atas tanah kepada pihak pemberi pinjaman. Kesepakatan antara para pihak dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan berdasarkan rasa saling percaya. Selama utang belum dilunasi, sertifikat tanah biasanya berada dalam penguasaan kreditur.⁸ Dalam beberapa praktik tertentu, kreditur juga memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah

⁶ Lahmudinur Lahmudinur dkk., "Praktik Transaksi Gadai (Sanda) Lahan Pertanian Di Kabupaten Hulu Sungai Selatan: Tinjauan Sosio-Hukum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah," *Interdisciplinary Explorations in Research Journal* 3, no. 1 (2025): hlm. 277-278.

⁷ Muhamad Rahmani Abduh dan H. M. Hanafiah, "Penyelesaian Sengketa dalam Kasus Sanda pada Masyarakat Banjar," *AL-BANJARI* (UIN Antasari Banjarmasin), 30 Juni 2021, hlm.57-58, file:///C:/Users/MSI-PC/Downloads/admin,+Muhamad+Rahmani+Abduh.pdf.

⁸ "(PDF) PRAKTEK JUAL SANDA DALAM MASYARAKAT PETANI DI HULU SUNGAI TENGAH," hlm.94, diakses 15 Juni 2026, https://www.researchgate.net/publication/289365429_PRAKTEK_JUAL_SANDA_DALAM_MASYARAKAT_PETANI_DI_HULU_SUNGAI_TENGAH.

tersebut sampai utang dilunasi. Mekanisme semacam ini berkembang sebagai bagian dari kebiasaan masyarakat yang mengutamakan penyelesaian masalah secara kekeluargaan dan tidak berbelit-belit.⁹

Praktik sanda tanah tidak dapat dilepaskan dari karakter sosial masyarakat Banjar yang menjunjung tinggi nilai kepercayaan, hubungan kekeluargaan, serta semangat tolong-menolong. Dalam kehidupan masyarakat Banjar, hubungan sosial yang erat sering kali menjadi dasar terbentuknya berbagai hubungan hukum, termasuk dalam transaksi utang-piutang.¹⁰ Karena adanya kepercayaan yang tinggi antaranggota masyarakat, keberadaan akta notaris maupun dokumen hukum formal sering dianggap tidak terlalu diperlukan. Nilai budaya tersebut menyebabkan praktik sanda tanah tetap bertahan meskipun sistem hukum nasional telah menyediakan mekanisme jaminan yang lebih memberikan kepastian hukum.¹¹

Di samping memiliki kelebihan berupa kemudahan, kecepatan, dan biaya yang relatif murah, praktik sanda tanah juga mengandung berbagai kelemahan. Tidak adanya pencatatan resmi menyebabkan status tanah yang dijadikan jaminan tidak diketahui oleh pihak ketiga. Selain itu, tidak terdapat kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi wanprestasi. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa, terutama apabila tanah dialihkan kepada pihak lain atau dijadikan jaminan kembali dalam hubungan hukum yang berbeda.¹²

B. Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan yang Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang

⁹ Lahmudinur dkk., "Praktik Transaksi Gadai (Sanda) Lahan Pertanian Di Kabupaten Hulu Sungai Selatan," hlm.278-279.

¹⁰ Lahmudinur dkk., "Praktik Transaksi Gadai (Sanda) Lahan Pertanian Di Kabupaten Hulu Sungai Selatan," hlm. 278.

¹¹ Rahmani Abduh dan Hanafiah, "Penyelesaian Sengketa dalam Kasus Sanda pada Masyarakat Banjar," hal.57.

¹² "(PDF) Analisis Hukum Keuntungan Dari Barang Sanda Atau Gadai Di Kandungan Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (Praktek Penerapan Di Kabupaten Hss)," *ResearchGate*, advance online publication, 9 Juni 2026, hlm.986, <https://doi.org/10.62976/ijjel.v3i2.1070>.

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.¹³ Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Oleh karena itu, penggunaan tanah sebagai jaminan utang yang memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak harus dilakukan melalui mekanisme Hak Tanggungan.¹⁴

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahapan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Tahap pertama diawali dengan adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur sebagai dasar lahirnya jaminan.¹⁵ Setelah itu, para pihak melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT memuat identitas para pihak, data objek tanah yang dijamin, nilai tanggungan, serta hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya, APHT wajib didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya jaminan kebendaan tersebut. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan baru lahir dan mempunyai kekuatan hukum sejak tanggal dicatat dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan.¹⁶

Melalui pendaftaran Hak Tanggungan, kreditur memperoleh hak preferen dan hak eksekutorial atas objek jaminan.¹⁷ Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melakukan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum

¹³ Dwina Natania dkk., "PENYAMPAIAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH DIBERLAKUKANNYA PERATURAN MENTERI ATR/KBPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (2020): hlm. 275.

¹⁴ Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Notaire*, 1 Februari 2020, hlm. 152.

¹⁵ "UU No. 4 Tahun 1996," Database Peraturan | JDIIH BPK, pasal 10, diakses 9 Mei 2026, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>.

¹⁶ Database Peraturan | JDIIH BPK, "UU No. 4 Tahun 1996," pasal 13.

¹⁷ Yulia Risa, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS WANPRESTASI DEBITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN," *Normative Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 November (2017): hlm.79-80.

sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁸ Selain itu, asas publisitas yang diwujudkan melalui pendaftaran memberikan kepastian hukum karena pihak ketiga dapat mengetahui bahwa tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, mekanisme Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat dibandingkan praktik sanda tanah yang hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak.¹⁹

C. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Praktik Sanda Tanah

Perlindungan hukum terhadap kreditur dan debitur dalam praktik *sanda tanah* menjadi persoalan penting karena tidak adanya pembebanan Hak Tanggungan menyebabkan hubungan hukum para pihak tidak memperoleh perlindungan maksimal dari negara. Kreditur tidak memperoleh hak eksekutorial dan hak preferen, sedangkan debitur juga berpotensi kehilangan kepastian mengenai status tanah yang dijadikan jaminan. Dalam kondisi tertentu, praktik *sanda tanah* bahkan dapat membuka peluang penyalahgunaan sertifikat oleh kreditur karena penguasaan fisik sertifikat berada di tangan pemberi pinjaman.²⁰

Meskipun demikian, perlindungan hukum bagi para pihak tetap ada karena hubungan hukum antara kreditur dan debitur masih dianggap sebagai hubungan perjanjian utang-piutang biasa sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian. Bagi kreditur, perlindungan hukum diberikan melalui hak untuk menagih pelunasan utang dan mengajukan gugatan perdata apabila debitur melakukan wanprestasi. Sementara itu, debitur memperoleh

¹⁸ "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN | jurnal Rektum," hlm.105-106, diakses 15 Juni 2026, <https://jurnal.universitasdarmaagung.ac.id/jurnalrectum/article/view/1445>.

¹⁹ Budi Suranto Bangun dan Gunawan Widjaja, "Asas Publisitas Hak Tanggungan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum; Kajian Terhadap Peletakan Sita Terhadap Atas Tanah Yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan," *Jurnal Sosial Teknologi* 5, no. 12 (2025): hlm.80, <https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v5i12.32548>.

²⁰ Zike Martha dan Rizki Fadillah, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996," *JURNAL LEGISIA* 14, no. 2 (2022): hlm. 206-208, <https://doi.org/10.58350/leg.v14i2.200>.

perlindungan hukum karena kreditur tidak dapat secara sepihak mengambil alih atau menjual tanah tanpa melalui proses hukum.²¹

Namun, perlindungan hukum tersebut masih bersifat terbatas karena tidak adanya pendaftaran Hak Tanggungan menyebabkan kreditur tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung terhadap objek jaminan. Selain itu, debitur maupun kreditur sama-sama menghadapi risiko sengketa apabila tanah dialihkan, dijual, atau dijamin kembali kepada pihak lain. Oleh sebab itu, penggunaan tanah sebagai jaminan utang seharusnya dilakukan melalui mekanisme Hak Tanggungan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua pihak.²²

Dalam perspektif hukum pertanahan, perlindungan hukum terhadap objek jaminan hanya dapat diperoleh apabila proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendaftaran Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum terhadap objek tanah, identitas para pihak, jumlah utang, dan hak-hak kreditur atas objek jaminan. Oleh karena itu, penggunaan tanah bersertifikat sebagai jaminan seharusnya dilakukan melalui mekanisme hukum formal agar tercipta perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur maupun debitur.²³

Di sisi lain, praktik *sanada* tanah pada masyarakat Banjar menunjukkan masih kuatnya pengaruh hukum adat dan budaya kekeluargaan dalam hubungan utang-piutang masyarakat. Praktik tersebut berkembang karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan tidak memerlukan biaya administrasi seperti pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.²⁴ Namun, perkembangan sistem hukum nasional menuntut adanya kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan

²¹ S. H. I Wayan Bandem dkk., "AKIBAT HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIANHUTANG-PIUTANG," *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, no. 1 (2020): hlm. 1-4, <https://doi.org/10.47532/8pys0c97>.

²² Ridel Adisetia, "EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR," *LEX ET SOCIETATIS* 5, no. 10 (2017): hlm. 139-141, <https://doi.org/10.35796/les.v5i10.18501>.

²³ Sanabila Adha Nur'Aida dan Sumiati, "Hak Tanggungan: Kunci Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Debitur," *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum* 14, no. 2 (2025): hlm. 125-126, <https://doi.org/10.34304/jf.v14i2.463>.

²⁴ Rahmani Abduh dan Hanafiah, "Penyelesaian Sengketa dalam Kasus Sana pada Masyarakat Banjar," hlm. 57-58.

agar sengketa tanah dapat diminimalisasi. Oleh sebab itu, diperlukan peningkatan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap tanah yang dijadikan jaminan utang.

PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan, dapat disimpulkan bahwa peran notaris dalam perjanjian jual beli tanah memiliki posisi yang sangat krusial dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum transaksi. Melalui pembuatan akta autentik, notaris memastikan bahwa seluruh proses dilakukan sesuai ketentuan hukum, termasuk verifikasi terhadap identitas pihak-pihak yang terlibat, keabsahan objek tanah, dan terpenuhinya unsur-unsur sah dalam perjanjian sebagaimana tercantum dalam KUHPerdota. Tidak hanya berfungsi sebagai pencatat administratif, notaris juga bertindak sebagai penjaga legalitas yang mampu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh notaris bukan hanya menjadi alat bukti, melainkan juga perlindungan hukum yang konkret bagi semua pihak.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik *sanda* tanah yang masih berkembang dalam masyarakat Banjar merupakan bentuk jaminan utang yang berlandaskan pada hubungan kekeluargaan, kepercayaan, dan kebiasaan adat. Dalam praktiknya, tanah bersertifikat dijadikan jaminan dengan cara menyerahkan sertifikat atau penguasaan atas tanah kepada kreditur tanpa melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan tanpa pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Meskipun praktik tersebut dianggap lebih sederhana, cepat, dan murah oleh masyarakat, secara hukum positif Indonesia mekanisme tersebut tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Akibatnya, hubungan hukum yang lahir hanya sebatas perjanjian utang-piutang biasa dan tidak melahirkan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa penggunaan tanah sebagai jaminan yang sesuai dengan hukum positif Indonesia harus dilakukan melalui mekanisme Hak Tanggungan yang meliputi adanya perjanjian pokok utang-piutang, pembuatan APHT oleh PPAT, serta pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut

merupakan syarat lahirnya Hak Tanggungan yang memberikan hak preferen dan kekuatan eksekutorial kepada kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Dengan demikian, sistem Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan asas publisitas yang tidak dimiliki dalam praktik sana tanah.

Selain itu, perlindungan hukum bagi para pihak dalam praktik *sana* tanah masih bersifat terbatas. Kreditur tidak memperoleh hak preferen maupun hak eksekutorial atas objek jaminan, sedangkan debitur juga menghadapi risiko penyalahgunaan sertifikat atau timbulnya sengketa mengenai status tanah yang dijamin. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan, penggunaan tanah sebagai jaminan utang seharusnya dilakukan melalui pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa mengabaikan nilai-nilai sosial dan budaya yang hidup dalam masyarakat Banjar.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisetia, Ridel. "EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR." *LEX ET SOCIETATIS* 5, no. 10 (2017). <https://doi.org/10.35796/les.v5i10.18501>.
- Bangun, Budi Suranto, dan Gunawan Widjaja. "Asas Publisitas Hak Tanggungan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum; Kajian Terhadap Peletakkan Sita Terhadap Atas Tanah Yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan." *Jurnal Sosial Teknologi* 5, no. 12 (2025): 4357–67. <https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v5i12.32548>.
- Database Peraturan | JDIH BPK. "UU No. 4 Tahun 1996." Diakses 9 Mei 2026. <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>.
- I Wayan Bandem, S. H., S. H. I Wayan Wisadnya, dan S. H. Timoteus Mordan. "AKIBAT HUKUM PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIANHUTANG-PIUTANG." *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, no. 1 (2020): 60–81. <https://doi.org/10.47532/8pysoc97>.
- Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Notaire*, 1 Februari 2020.
- Lahmudinur, Lahmudinur, Riska Adella Prastiyo Putri, Azmi Rahmatina, dan Silahuddin

- Silahuddin. “Praktik Transaksi Gadai (Sanda) Lahan Pertanian Di Kabupaten Hulu Sungai Selatan: Tinjauan Sosio-Hukum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.” *Interdisciplinary Explorations in Research Journal* 3, no. 1 (2025): 276–83.
- Mandang, Debora Princes Elizabeth. “HAK PAKAI ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO. 4 TAHUN 1996.” *LEX PRIVATUM* 6, no. 3 (2018). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexprivatum/article/view/20414>.
- Martha, Zike, dan Rizki Fadillah. “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996.” *JURNAL LEGISIA* 14, no. 2 (2022): 204–13. <https://doi.org/10.58350/leg.v14i2.200>.
- Natania, Dwina, Lastuti Abubakar, dan Nanda A. Lubis. “PENYAMPAIAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH DIBERLAKUKANNYA PERATURAN MENTERI ATR/KBPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK.” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (2020): 273–91.
- Nur’Aida, Sanabila Adha, dan Sumiati. “Hak Tanggungan: Kunci Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Debitur.” *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum* 14, no. 2 (2025): 120–30. <https://doi.org/10.34304/jf.v14i2.463>.
- “(PDF) Analisis Hukum Keuntungan Dari Barang Sanda Atau Gadai Di Kandang Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (Praktek Penerapan Di Kabupaten Hss).” *ResearchGate*, advance online publication, 9 Juni 2026. <https://doi.org/10.62976/ijijel.v3i2.1070>.
- “(PDF) PRAKTEK JUAL SANDA DALAM MASYARAKAT PETANI DI HULU SUNGAI TENGAH.” Diakses 15 Juni 2026. https://www.researchgate.net/publication/289365429_PRAKTEK_JUAL_SANDA_DALAM_MASYARAKAT_PETANI_DI_HULU_SUNGAI_TENGAH.
- “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN | jurnal Rektum.” Diakses 15 Juni 2026. <https://jurnal.universitasdarmaagung.ac.id/jurnalrektum/article/view/1445>.
- Rahmani Abduh, Muhamad, dan H. M. Hanafiah. “Penyelesaian Sengketa dalam Kasus Sanda pada Masyarakat Banjar.” *AL-BANJARI (UIN Antasari Banjarmasin)*, 30 Juni

2021. <file:///C:/Users/MSI-PC/Downloads/admin,+Muhamad+Rahmani+Abduh.pdf>.
- Risa, Yulia. “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS WANPRESTASI DEBITUR PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.” *Normative Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 November (2017): 78–93.
- Usman, Rachmadi. *Hukum jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*. With Rachmadi Usman. 2024. <https://penerbitlitnus.co.id/portfolio/hukum-jaminan-kebendaan-tanah-hak-tanggungan/>.
- Wijaya, Levana Puspa, dan S. H. Septarina Budiwati. “Analisis Yuridis Terhadap Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perspektif Uu Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Pada KSP Mitra Mandiri Mojolaban).” S1, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020. <https://eprints.ums.ac.id/86170/>
- WINDA SARASWATI, 030210240 N. “SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI SARANA PENGIKATAN JAMINAN DALAM PELAKSANAAN BISNIS PERBANKAN.” Thesis, UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2006. <http://lib.unair.ac.id>.