

PROBLEMATIKA TANAH BEKAS *EIGENDOM VERPONDING* YANG DIGUNAKAN OLEH DEBITUR SEBAGAI JAMINAN KEPADA KREDITUR

M Zainul Mustofa

Fakultas Hukum Universitas Airlangga

m.zainul.mustofa-2024@fh.unair.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis permasalahan hukum yang timbul dari penggunaan tanah bekas *eigendom verponding*, sebuah warisan hukum kolonial, sebagai jaminan dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Latar belakang historis status tanah ini, yang belum sepenuhnya terkonsolidasi dalam sistem hukum agraria nasional pasca-kemerdekaan, sering kali menciptakan ketidakpastian hukum. Permasalahan utama muncul ketika tanah dengan status *eigendom verponding* digunakan sebagai agunan kredit, meliputi aspek-aspek seperti keabsahan kepemilikan, hambatan prosedural dalam proses konversi dan pendaftaran hak, kesulitan dalam membebaninya secara sah dan efektif dengan Hak Tanggungan, hingga potensi sengketa dan kesulitan eksekusi jika debitur wanprestasi akibat perbedaan interpretasi atau dokumen administrasi yang tidak lengkap. Studi ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam aspek-aspek hukum yang menyebabkan kerentanan dalam transaksi agunan yang melibatkan objek tanah ini, serta dampaknya yang signifikan terhadap kepastian hukum. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini mengidentifikasi norma dan praktik terkait untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai kompleksitas isu ini dan implikasinya. Diharapkan temuan penelitian ini dapat berkontribusi pada upaya menciptakan kepastian hukum yang lebih kuat dalam praktik pemberian kredit dengan tanah bekas *eigendom verponding* sebagai jaminan.

Kata Kunci: Tanah Bekas *Eigendom Verponding*, Agunan Kredit, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This research examines the legal problems arising from the use of former eigendom verponding land, a legacy of colonial law, as collateral in loan agreements between debtors and creditors. The historical background of the status of this land, which has not been fully consolidated within the national agrarian legal system post-independence, often creates legal uncertainty. The main problems arise when land with eigendom verponding status is used as credit collateral, encompassing aspects such as the validity of ownership, procedural obstacles in the process of converting and registering rights, difficulties in legally and effectively encumbering it with Mortgage Rights, up to the potential for disputes and difficulties in execution should the debtor default due to differing interpretations or incomplete administrative documents. This study aims to deeply analyze the legal aspects that cause vulnerability in collateral transactions involving this land object and its significant impact on legal certainty. Using a normative legal research method with a statutory and conceptual approach, this study identifies related norms and practices to provide a comprehensive overview of the complexity of this issue and its implications. It is expected that the findings of this research can contribute to efforts towards creating stronger legal certainty in the practice of providing credit with former eigendom verponding land as collateral.

Keywords: *Former Eigendom Verponding Land, Credit Collateral, Mortgage Rights.*

PENDAHULUAN

Pada era kolonial, sistem hukum pertanahan di wilayah Hindia Belanda didominasi oleh dualisme. Di satu sisi, berlaku hukum adat yang mengatur hak-hak atas tanah bagi penduduk pribumi. Di sisi lain, diberlakukan hukum agraria Barat, yang memberikan hak-hak atas tanah dengan karakteristik berbeda, salah satunya adalah hak *Eigendom*. Hak *Eigendom* ini, yang terdaftar dalam bentuk *Verponding*, pada dasarnya merupakan hak kepemilikan penuh dengan karakteristik yang mirip dengan hak eigendom dalam hukum perdata Belanda. Hak ini memberikan kewenangan yang luas kepada pemegangnya, termasuk hak untuk mengalihkan dan menjadikan tanah sebagai jaminan. Namun, dualisme hukum ini menimbulkan ketidakpastian dan ketidakadilan dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Menyadari kondisi tersebut, Pemerintah Indonesia kemudian

menerbitkan UUPA 1960 sebagai wujud unifikasi hukum pertanahan nasional. UUPA 1960 bertujuan untuk meletakkan dasar bagi penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berlandaskan pada kepentingan nasional dan prinsip keadilan sosial. Salah satu amanat penting UUPA 1960 adalah konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria Barat menjadi hak-hak baru menurut UUPA, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Khusus untuk hak *Eigendom Verponding*, UUPA memberikan ketentuan bahwa hak tersebut akan dikonversi menjadi Hak Milik apabila memenuhi syarat-syarat tertentu dan pemegang hak melakukan pendaftaran dalam jangka waktu yang ditentukan (Siregar, 2022).

Proses konversi ini semestinya memberikan kepastian hukum atas status tanah yang sebelumnya berstatus *Eigendom Verponding*. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa proses konversi hak *Eigendom Verponding* tidak berjalan mulus dan masih menyisakan banyak persoalan hingga saat ini. Terdapat banyak tanah bekas *Eigendom Verponding* yang status konversinya belum jelas, baik karena pemegang hak asli tidak melakukan pendaftaran ulang, dokumen kepemilikan asli hilang, atau muncul sengketa-sengketa kepemilikan baru pasca-UUPA. Kondisi ini menciptakan kekosongan atau ketidakpastian hukum mengenai subjek maupun objek hak atas tanah tersebut (Mujiburohman, 2021). Problematika ini menjadi semakin kompleks ketika tanah yang berstatus bekas *Eigendom Verponding* tanpa status hukum yang jelas tersebut digunakan oleh seorang debitur untuk dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang dengan kreditur. Dalam praktik perbankan atau perjanjian kredit lainnya, jaminan kebendaan seperti tanah merupakan instrumen penting untuk melindungi kepentingan kreditur apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Jaminan idealnya memiliki kepastian hukum yang tinggi agar mudah dieksekusi jika diperlukan. Akan tetapi, tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum jelas status konversinya, bahkan mungkin masih bersengketa, sangat rentan menimbulkan masalah hukum. Kepastian mengenai siapa pemilik sah tanah tersebut menjadi tidak terang, sehingga hak tanggungan yang dibebankan di atasnya (jika dimungkinkan) menjadi lemah atau bahkan batal demi hukum karena objek jaminannya tidak memenuhi syarat sah. Akibatnya, kreditur menghadapi risiko besar berupa kesulitan, hambatan, bahkan kegagalan dalam melakukan eksekusi jaminan apabila debitur tidak dapat melunasi utangnya. Hal ini tidak hanya merugikan kreditur secara finansial, tetapi juga menciptakan ketidakpastian dalam lalu lintas hukum dan perekonomian.

Persoalan mengenai tanah bekas *Eigendom Verponding* yang dijadikan jaminan kepada kreditur tidak hanya berhenti pada ketidakjelasan status konversinya, tetapi juga merambah ke berbagai lapisan kompleksitas hukum dan administratif yang memperparah kondisi ketidakpastian tersebut. Salah satu aspek penting yang menjadi akar masalah adalah sulitnya melakukan penelusuran historis dan identifikasi subjek serta objek hak atas tanah *Eigendom Verponding* secara akurat. Catatan-catatan kepemilikan pada masa kolonial Belanda, termasuk register *Verponding*, seringkali tidak lengkap, tidak terdigitalisasi, atau bahkan hilang. Hal ini menyulitkan pihak yang berkepentingan, termasuk debitur yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut atau kreditur yang ingin memverifikasi status jaminan, untuk membuktikan secara sah rantai kepemilikan dari pemilik *Eigendom* awal hingga pihak yang mengklaim hak saat ini (Ahlanissa & Aidi, 2023). Masalah ini diperumit lagi dengan adanya pewarisan hak yang mungkin telah berpindah tangan melalui beberapa generasi, seringkali tanpa pencatatan yang memadai sesuai hukum yang berlaku setelah kemerdekaan. Akibatnya, muncul klaim-klaim tumpang tindih (*overlapping claims*) atas bidang tanah yang sama, baik antar sesama ahli waris *Eigendom* maupun antara ahli waris *Eigendom* dengan pihak ketiga yang mungkin telah menguasai fisik tanah secara lama atau bahkan telah memperoleh hak atas tanah nasional melalui program pendaftaran tanah lainnya. Selain itu, proses konversi hak *Eigendom Verponding* yang diamanatkan UUPA 1960 juga menghadapi kendala implementasi. Batas waktu pengajuan permohonan konversi, meskipun telah beberapa kali diperpanjang, mungkin terlewatkan oleh banyak pemegang hak karena berbagai alasan, termasuk kurangnya informasi, kendala birokrasi, atau biaya yang terlibat.

Bagi tanah yang tidak dikonversi sesuai ketentuan, status hukumnya menjadi "tanah yang dikuasai langsung oleh Negara" menurut UUPA, meskipun secara fisik mungkin masih dikuasai atau diklaim oleh pihak tertentu. Status "tanah yang dikuasai langsung oleh Negara" ini seharusnya memberikan kewenangan kepada Negara untuk menata kembali pemanfaatannya, namun dalam praktiknya seringkali menimbulkan sengketa berkepanjangan dengan pihak-pihak yang merasa memiliki hak historis atau penguasaan fisik atas tanah tersebut. Ketika tanah dengan latar belakang kompleks ini diajukan sebagai jaminan utang, kreditur dihadapkan pada risiko hukum yang sangat tinggi. Verifikasi status kepemilikan dan riwayat tanah menjadi tugas yang rumit, bahkan bagi lembaga keuangan yang memiliki tim legal. Pembebanan Hak Tanggungan yang mensyaratkan tanah sebagai objek jaminan harus memiliki status hak yang jelas dan terdaftar (seperti Hak Milik, HGB, HGU, atau Hak Pakai) menjadi sulit dilakukan secara sah di atas tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi atau masih bersengketa (mudakir iskandar syah, 2019). Meskipun secara fisik tanah tersebut ada dan bernilai ekonomis, ketiadaan kepastian hukum atas hak yang melekat

padanya membuat jaminan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebagai agunan yang kuat. Dalam skenario terburuk, apabila debitur wanprestasi, upaya kreditur untuk mengeksekusi jaminan (misalnya melalui lelang) akan terganjal oleh pertanyaan fundamental mengenai siapa pemilik sah tanah tersebut dan apakah Hak Tanggungan yang dibebankan sah secara hukum.

Proses litigasi untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan atau legalitas jaminan bisa memakan waktu bertahun-tahun dan biaya yang tidak sedikit, tanpa jaminan bahwa kreditur akan berhasil memulihkan piutangnya (Dr. Habib Adjie, S.H., 2021). Sehingga, problematika tanah bekas *Eigendom Verponding* yang digunakan sebagai jaminan mencerminkan kegagalan sistem dalam menuntaskan persoalan agraria warisan kolonial, yang berdampak langsung pada ketidakpastian dalam transaksi ekonomi yang melibatkan tanah sebagai agunan. Hal ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang tersebut, tetapi juga secara lebih luas menghambat investasi, mempersulit pembangunan, dan mengikis kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah nasional yang seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

PERMASALAHAN

Permasalahan pokok yang dihadapi adalah ketidakpastian status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding* yang masih ada di Indonesia, di mana tanah-tanah tersebut belum sepenuhnya dan secara tuntas dikonversi sesuai dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksananya, sehingga menimbulkan ketidakjelasan krusial mengenai legalitas kepemilikannya pasca-UUPA 1960. Ketidakjelasan status hukum ini kemudian berimbas pada problematika hukum yang signifikan ketika tanah bekas *Eigendom Verponding* tersebut hendak digunakan sebagai objek perjanjian jaminan utang. Khususnya dalam konteks pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, status tanah yang belum jelas dan tidak terdaftar secara sempurna menjadi hambatan utama yang dapat menggugurkan keabsahan jaminan tersebut. Akibat lebih lanjut, dampak dari ketidakjelasan status hukum tanah ini dan ketidaksesuaianya sebagai objek jaminan yang valid menimbulkan implikasi negatif yang luas, meliputi terganggunya kepastian hukum dalam berbagai transaksi keperdataan yang melibatkan tanah tersebut, menurunnya efektivitas proses penegakan hukum, terutama dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, serta secara umum berdampak menghambat kelancaran investasi, pembangunan, dan pada akhirnya memengaruhi pertumbuhan ekonomi nasional karena aset tanah tidak dapat berfungsi optimal secara hukum.

TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menelusuri secara mendalam persoalan hukum yang muncul pada titik persinggungan antara warisan hukum agraria masa kolonial, khususnya tanah berstatus *Eigendom Verponding*, dengan praktik transaksi ekonomi saat ini, yaitu penggunaan tanah sebagai jaminan kredit. Secara spesifik, penelitian ini diarahkan untuk menggali dan menganalisis status hukum yang pasti dari tanah bekas *Eigendom Verponding* di bawah ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960, guna memahami sejauh mana proses konversi telah memberikan kepastian atau justru menyisakan ketidakjelasan. Penelitian ini juga berupaya untuk mengidentifikasi secara rinci berbagai problematika hukum yang nyata terjadi ketika tanah dengan status *Eigendom Verponding* yang belum jelas tersebut diajukan atau digunakan oleh debitur sebagai jaminan utang kepada pihak kreditur. Bentuk-bentuk masalah ini dapat sangat beragam, mulai dari keraguan atas validitas kepemilikan, potensi sengketa akibat tumpang tindih klaim, hingga kesulitan dalam proses pembebanan hak jaminan yang sah serta dampaknya terhadap kekuatan eksekutorial jaminan.

METODELOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan Penelitian Hukum Normatif Dimana Pilihan metodologi ini didasarkan pada sifat permasalahan yang diteliti, yaitu mengkaji isu-isu hukum yang muncul akibat interaksi antara sistem hukum agraria kolonial (hak *Eigendom Verponding*) dengan sistem hukum nasional pasca-UUPA 1960, serta penerapannya dalam ranah perjanjian jaminan utang. Penelitian hukum normatif ini secara khusus berfokus pada studi terhadap norma-norma hukum, asas-asas hukum, dan teori-teori hukum yang relevan untuk menganalisis status dan problematika hukum objek tanah serta implikasinya terhadap hubungan keperdataan, khususnya jaminan. Dalam pelaksanaan penelitian hukum normatif ini, beberapa pendekatan spesifik akan digunakan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif.

Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) akan diterapkan untuk menelaah secara cermat hierarki dan substansi peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Ini

meliputi analisis mendalam terhadap Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya yang mengatur tentang konversi hak-hak barat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang terkait dengan pembebanan jaminan atas tanah, serta regulasi lain yang relevan di bidang pertanahan, perdata, dan perbankan.

Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) akan digunakan untuk mengkaji dan mendefinisikan konsep-konsep serta asas-asas hukum yang relevan dengan topik, seperti konsep kepastian hukum, asas publisitas dalam pendaftaran tanah, konsep jaminan kebendaan, dan syarat sahnya objek jaminan. Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*) dapat digunakan, manakala tersedia, untuk menganalisis putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa atas tanah bekas *Eigendom Verponding* atau kasus eksekusi jaminan yang melibatkan objek tanah serupa, guna memahami interpretasi dan penerapan norma hukum oleh hakim dalam praktik peradilan.

Sumber data dalam penelitian hukum normatif ini adalah bahan hukum sekunder dan tersier. Bahan hukum sekunder terdiri dari literatur hukum yang relevan, seperti buku-buku teks hukum agraria, hukum perdata, hukum jaminan, dan publikasi ilmiah (jurnal, hasil penelitian, disertasi) yang membahas isu serupa atau terkait. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, indeks, dan sumber lain yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan penelusuran literatur secara sistematis untuk menghimpun semua bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

PEMBAHASAN

1. Ketidakpastian Status Hukum Tanah Bekas *Eigendom Verponding*

Ketidakpastian status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding* ini berawal dari era kolonial, manakala di bumi Hindia Belanda diterapkan sebuah sistem pertanahan yang bersifat dualistik. Di satu sisi, terdapat pengakuan atas hukum adat yang mengatur hubungan masyarakat pribumi dengan tanahnya. Namun, di sisi lain, diberlakukan pula hukum agraria Barat yang diadopsi dari sistem Eropa, memberikan hak-hak atas tanah dengan karakteristik yang berbeda, salah satunya adalah hak *Eigendom*. Hak *Eigendom* ini, yang pencatatannya dilakukan dalam register yang dikenal sebagai *Verponding*, pada esensinya merupakan hak kepemilikan yang paling tinggi pada masa itu, memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk menguasai, memanfaatkan, bahkan menjadikan tanah tersebut sebagai objek jaminan (Sajid Munandar Alam, Yossie Maria Yulianty Jakob, 2024:207). Dualisme ini, tak pelak, menciptakan disparitas dan ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan tanah di seluruh wilayah. Menyadari kondisi tersebut pasca-proklamasi kemerdekaan, Pemerintah Indonesia mengambil langkah fundamental melalui penerbitan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA 1960). Instrumen hukum ini lahir dengan visi besar untuk mengakhiri dualisme dan mewujudkan unifikasi hukum pertanahan nasional, meletakkan dasar penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berlandaskan pada prinsip keadilan sosial dan kepentingan bangsa. Dalam konteks unifikasi ini, UUPA 1960 secara tegas mengamanatkan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria Barat, termasuk hak *Eigendom Verponding*, menjadi hak-hak baru yang diakui oleh UUPA, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Konversi ini mensyaratkan pemegang hak untuk mengajukan permohonan pendaftaran dalam jangka waktu yang ditetapkan, dengan harapan proses ini akan memberikan kepastian hukum yang definitif atas status tanah tersebut di bawah sistem hukum nasional yang baru (Muhiburohman, 2021:117).

Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa proses konversi hak *Eigendom Verponding* ini mengalami hambatan signifikan dan tidak terlaksana secara menyeluruh sebagaimana diamanatkan UUPA 1960. Berpuluhan-puluhan tahun berlalu, masih terdapat bidang-bidang tanah yang sebelumnya berstatus *Eigendom Verponding* namun status konversinya tetap tidak jelas. Penyebabnya beragam, antara lain karena pemegang hak asli atau ahli warisnya tidak melakukan pendaftaran ulang sesuai ketentuan UUPA, atau karena dokumen kepemilikan asli yang tercatat dalam *Verponding* telah hilang, rusak, atau sulit dilacak secara akurat akibat kondisi administrasi pertanahan masa kolonial yang belum tertata modern. Kompleksitas ini diperparah dengan munculnya berbagai sengketa kepemilikan baru yang tumpang tindih di atas bidang tanah yang sama, baik antar sesama pihak yang mengklaim sebagai ahli waris *Eigendom* maupun dengan pihak ketiga yang telah menguasai fisik tanah secara lama atau telah memperoleh hak atas tanah tersebut melalui prosedur lain pasca-UUPA (Permadi & Bayu Setiawan, 2024:157). Sebagai konsekuensi langsung dari kegagalan atau ketidak sempurnaan proses konversi ini, status hukum kepemilikan tanah bekas *Eigendom Verponding* menjadi tidak pasti dan ambigu di bawah kerangka UUPA 1960. Meskipun UUPA menyatakan bahwa tanah yang tidak dikonversi sesuai ketentuan akan berstatus sebagai "tanah yang dikuasai langsung oleh Negara", dalam praktiknya, status ini seringkali tidak

serta-merta memberikan kejelasan mutlak dan justru memicu sengketa berkepanjangan dengan pihak-pihak yang merasa memiliki hak historis atau penguasaan fisik. Inilah yang menjadi esensi permasalahan pertama: adanya tanah bekas *Eigendom Verponding* yang status hukum kepemilikannya masih diliputi ketidakpastian pasca-berlakunya UUPA 1960, menciptakan kevakuman atau setidaknya ambiguitas mengenai subjek dan objek hak atas tanah tersebut dalam sistem hukum pertanahan nasional saat ini. Ketidakjelasan fundamental inilah yang kemudian menjadi pangkal dari problematika lebih lanjut dalam transaksi dan pemanfaatan tanah tersebut (Sutanto & Tarumanagara, 2022:99).

Untuk memahami secara mendalam permasalahan pertama mengenai ketidakpastian status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding*, perlunya merujuk kembali pada landasan hukum fundamental yang mengatur pertanahan di Indonesia pasca-kemerdekaan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA 1960). Lahirnya UUPA 1960 ini merupakan tonggak sejarah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria warisan kolonial dan mewujudkan unifikasi sistem hukum pertanahan nasional berdasarkan Pancasila. UUPA 1960 mengembangkan amanat besar, salah satunya adalah menata kembali hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum Barat, termasuk hak *Eigendom Verponding*, agar sesuai dengan sistem hukum nasional yang baru (Abdat & Winanti, 2021:73). Amanat ini secara spesifik termuat dalam Ketentuan Konversi UUPA 1960. Menurut Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960, hak *Eigendom* yang ada pada saat mulai berlakunya Undang-Undang ini akan berubah menjadi Hak Milik, dengan syarat subjek haknya adalah warga negara Indonesia dan tanah tersebut tidak digunakan untuk usaha-usaha pertanian besar atau perkebunan seperti yang diatur lebih lanjut. Konversi ini tidak terjadi secara otomatis, melainkan mensyaratkan adanya permohonan dan pendaftaran ulang oleh pemegang hak dalam jangka waktu tertentu. Peraturan pelaksanaan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran konversi hak-hak lama, diatur dalam peraturan pemerintah, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Namun, di sinilah letak problematika utamanya, implementasi dari amanat konversi ini, khususnya terkait hak *Eigendom Verponding*, tidak terlaksana secara tuntas dan merata dalam praktik. Banyak pemegang hak *Eigendom* di masa kolonial atau ahli warisnya yang tidak mengajukan permohonan konversi dan pendaftaran haknya menjadi Hak Milik dalam batas waktu yang telah ditentukan oleh peraturan pelaksana UUPA 1960. Faktor-faktor seperti kurangnya informasi, kendala administratif, hilangnya dokumen asli *Verponding*, serta munculnya sengketa atas kepemilikan di lapangan, semuanya berkontribusi pada mandeknya proses konversi ini. Akibat paling signifikan dari kegagalan proses konversi ini, ditinjau dari kacamata hukum formal UUPA 1960, adalah timbulnya ketidakjelasan status hukum definitif atas tanah bekas *Eigendom Verponding* tersebut (Wahyu et al., 2024). Secara prinsip, berdasarkan Pasal 2 UUPA 1960, bumi, air, dan ruang angkasa berada pada tingkatan tertinggi dalam penguasaan Negara. Dalam konteks hak-hak lama yang tidak dikonversi, penafsiran umum dalam hukum agraria Indonesia adalah bahwa tanah-tanah yang tidak berhasil dikonversi menjadi hak-hak di bawah UUPA, termasuk *Eigendom* yang tidak didaftarkan konversinya sesuai ketentuan Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960, statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Status ini berbeda dengan hak-hak perorangan atau badan hukum yang terdaftar.

Untuk memahami secara komprehensif problematika status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding*, diperlukan melihat latar belakangnya, ke masa di mana Burgelijk Wetboek (BW) Hindia Belanda berkuasa dalam mengatur aspek keperdataan, termasuk hak-hak kebendaan atas tanah. Di bawah rezim hukum kolonial nan dualistik tersebut, BW, khususnya Buku Kedua yang mengatur tentang benda, mengenal sebuah konsep hak atas tanah yang bersifat paling mutlak dan penuh, dinamakan hak *Eigendom*. Hak ini memberikan kekuasaan terluas kepada pemiliknya untuk menguasai, menggunakan, menikmati hasilnya, hingga mengalihkan kepemilikannya, serta menjadikannya sebagai jaminan utang. Pencatatan hak *Eigendom* atas tanah ini dilakukan dalam sistem yang dikenal sebagai *Verponding*. Jadi, hak *Eigendom Verponding* ini adalah representasi konkret dari konsep kepemilikan tanah berdasarkan BW di era kolonial. Namun, era kolonial berakhir, dan lahirlah Republik Indonesia. Dengan semangat unifikasi hukum dan keadilan sosial, negara menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA 1960). UUPA ini secara fundamental mengubah lanskap hukum pertanahan, mengakhiri dualisme, dan menggantikan berlakunya BW serta peraturan agraria kolonial lainnya untuk urusan tanah. UUPA memperkenalkan hak-hak atas tanah yang baru dan khas Indonesia, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan (Sulianto & Tanuwijaya, 2020:475).

Sebagai jembatan transisi dari sistem hukum lama ke sistem yang baru, UUPA 1960 memuat Ketentuan Konversi. Esensinya, ketentuan ini, terutama Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960, menyatakan bahwa hak *Eigendom* yang ada pada saat UUPA mulai berlaku akan dikonversi menjadi Hak Milik, asalkan memenuhi syarat subjek (warga negara Indonesia) dan objek tertentu. Konversi

ini mensyaratkan pendaftaran hak baru di kantor pertanahan dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan pelaksana UUPA. Mekanisme pendaftaran ini, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (dan kini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), menjadi fondasi kepastian hukum dalam sistem agraria nasional, menggantikan fungsi pencatatan lama seperti *Verponding* untuk hak-hak baru (Liadi, 2019:15). Namun, di sinilah letak pangkal permasalahan pertama nan krusial itu dimana proses konversi hak *Eigendom* yang lahir dari rahim BW ini tidak berjalan tuntas. Banyak hak *Eigendom Verponding* yang ada sebelum tahun 1960 tidak didaftarkan konversinya menjadi Hak Milik sesuai amanat UUPA dalam batas waktu yang diberikan.

Akibatnya, tanah-tanah yang semula berstatus *Eigendom* berdasarkan BW ini, setelah berlakunya UUPA, berada dalam posisi limbo hukum. BW sebagai dasar hukum *Eigendom* atas tanah telah digantikan oleh UUPA, namun tanah tersebut belum sepenuhnya masuk ke dalam sistem UUPA karena proses konversinya belum selesai atau bahkan tidak pernah diajukan. UUPA 1960 telah mencabut berlakunya BW sejauh mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (lihat Pasal 18 UUPA 1960). Tanah bekas *Eigendom Verponding* yang tidak dikonversi, tidak lagi memiliki dasar hukum yang kuat dari BW, pun belum memperoleh status hak yang jelas di bawah UUPA. Dalam konteks Pasal 2 UUPA 1960, tanah-tanah yang tidak dibebani hak oleh seseorang atau badan hukum di bawah UUPA dianggap dikuasai langsung oleh Negara (Liadi, 2019:16). Namun, seringkali masih ada pihak-pihak yang menguasai fisik tanah tersebut atau merasa memiliki hak historis berdasarkan catatan *Eigendom* lama, yang sayangnya tidak lagi diakui secara langsung oleh sistem UUPA.

2. Problematika Hukum dalam Penggunaan Tanah Bekas Eigendom Verponding sebagai Jaminan Utang

Setelah memahami bahwa permasalahan pertama berpusat pada ketidakpastian fundamental status hukum tanah bekas Eigendom Verponding pasca-UUPA 1960 akibat terhentinya proses konversi dari sistem BW, berikutnya melangkah ke permasalahan kedua yang merupakan konsekuensi langsung dari kondisi tersebut dalam konteks transaksi ekonomi modern. Dalam dunia perbankan dan transaksi kredit lainnya, aset berupa tanah seringkali menjadi instrumen vital sebagai jaminan kebendaan untuk melindungi kepentingan kreditur manakala debitur cidera janji atau wanprestasi. Tujuan utamanya adalah agar kreditur memiliki kepastian bahwa piutangnya dapat dipulihkan melalui eksekusi jaminan jika diperlukan. Di Indonesia, pasca-UUPA 1960, instrumen jaminan kebendaan atas tanah yang paling utama dan diakui secara formal adalah Hak Tanggungan. Pengaturannya secara spesifik terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Valayvi & Djuwityastuti, 2016:147). Undang-Undang ini menggantikan hipotek atas tanah yang sebelumnya diatur dalam BW, dan secara jelas menetapkan hak-hak atas tanah apa saja yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan. Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi dan didaftarkan menjadi salah satu hak atas tanah yang diakui di bawah UUPA (seperti Hak Milik), status hukumnya menjadi tidak pasti. Seperti yang diketahui sebelumnya, tanah tersebut tidak lagi berstatus Eigendom yang berdasarkan BW (yang sudah tidak berlaku untuk tanah), dan belum atau tidak memiliki status hak yang jelas di bawah UUPA.

Kondisi ini secara langsung berimplikasi pada ketidakmampuannya untuk memenuhi syarat formal sebagai objek jaminan yang sah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sebuah objek Hak Tanggungan mensyaratkan adanya hak atas tanah yang pasti dan terdaftar. Tanah bekas Eigendom Verponding yang status konversinya belum jelas atau tidak terkonversi, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan secara sah karena objeknya tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh undang-undang. Pada dasarnya, bahwa ketika seorang debitur hendak menjadikan tanah bekas *Eigendom Verponding* yang statusnya belum jelas ini sebagai agunan pinjaman kepada kreditur, mereka akan dihadapkan pada tembok hukum yang kokoh (Wahyuono et al., 2024:14). Kreditur, dalam melakukan analisis jaminan, akan menemukan bahwa tanah tersebut tidak memiliki sertifikat hak yang pasti (Hak Milik, HGB, dll.) di bawah sistem UUPA, dan catatan lama seperti *Verponding* tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian hak kebendaan yang kuat pasca-UUPA. Upaya untuk membebankan Hak Tanggungan di atas tanah dengan status hukum yang tidak jelas ini akan sangat sulit, bahkan cenderung tidak dimungkinkan secara hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (Khalisha Nabila Winanti & Noor Saptanti, 2024:208). Konsekuensinya sangat merugikan jika Hak Tanggungan tersebut "dipaksakan" untuk dibebankan (misalnya dengan mengabaikan prosedur yang benar atau adanya praktik yang tidak sesuai hukum), jaminan tersebut akan sangat lemah, berpotensi batal demi hukum, atau setidaknya menimbulkan sengketa yang rumit di kemudian hari. Kreditur menghadapi risiko besar berupa

kesulitan atau bahkan kegagalan total dalam melakukan eksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi. Proses litigasi untuk memperjuangkan hak kreditur atas jaminan yang tidak jelas ini bisa memakan waktu, biaya, dan energi yang sangat besar, tanpa kepastian keberhasilan (Rachmadi Usman, 2024:69).

Secara spesifik, problematika ini menyoroti kesulitan dan keabsahan hukum manakala tanah bekas *Eigendom Verponding* yang statusnya belum jelas hendak dijadikan agunan pinjaman, merupakan ekses langsung dari permasalahan pertama. Di era kontemporer, dalam setiap transaksi utang-piutang yang melibatkan nilai signifikan, khususnya di sektor perbankan dan keuangan, jaminan kebendaan atas tanah adalah pilar utama untuk memberikan rasa aman bagi kreditur. Instrumen legal yang menjadi tumpuan dalam hal ini adalah Hak Tanggungan, yang pengaturannya secara komprehensif dimuat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dimana Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan produk hukum pasca-UUPA 1960 yang secara tegas menggantikan konsep hipotek atas tanah yang sebelumnya dikenal dalam Buku Kedua BW (Ariz Purnomo, 2014:65). Ini sejalan dengan semangat Pasal 18 UUPA 1960 yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional tidak lagi didasarkan pada ketentuan BW. Undang-Undang Hak Tanggungan secara eksplisit menetapkan kriteria objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan gamblang menyatakan bahwa "Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan." Frasa "wajib didaftar" di sini merujuk pada pendaftaran hak di Kantor Pertanahan berdasarkan peraturan pelaksana UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pendaftaran inilah yang melahirkan sertifikat hak, sebagai tanda bukti yang kuat mengenai subjek dan objek hak atas tanah, serta memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, termasuk bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Martinus et al., 2024:11205).

Permasalahan ini muncul persis karena tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi dan didaftarkan sesuai amanat Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960 (sebagaimana diulas di masalah pertama) tidak memenuhi kriteria yang disyaratkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Tanah tersebut, meskipun secara fisik ada dan mungkin bernilai ekonomis, tidak memiliki status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar (Liadi, 2019:18). Hak *Eigendom* yang menjadi dasar kepemilikannya di masa lampau (berdasarkan BW) tidak lagi diakui sebagai dasar pembebasan Hak Tanggungan dalam sistem hukum agraria nasional saat ini. Dengan kata lain, objek jaminannya (tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum jelas statusnya) tidak termasuk dalam daftar hak atas tanah yang secara formal dan spesifik diizinkan oleh undang-undang untuk dibebani Hak Tanggungan. Konsekuensi hukumnya sangat fatal. Ketika seorang debitur mengajukan permohonan pembebasan Hak Tanggungan atas tanah bekas *Eigendom Verponding* yang statusnya belum jelas, permohonan tersebut secara legal tidak dapat diproses oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan karena objeknya tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah (Permadi & Bayu Setiawan, 2024:160). Jika pun, secara *hipotetis*, ada pembebasan Hak Tanggungan yang entah bagaimana terlaksana di atas tanah yang tidak memenuhi syarat ini, maka secara hukum, Hak Tanggungan tersebut berpotensi batal demi hukum karena cacat pada objek jaminan. Ketidakabsahan ini, menurut prinsip hukum, berarti Hak Tanggungan tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Posisi kreditur yang menerima jaminan berupa tanah dengan status *Eigendom Verponding* yang belum jelas konversinya. Kreditur tersebut, mungkin memegang dokumen *Verponding* lama atau bukti penguasaan fisik lainnya, tidak memiliki jaminan yang kuat dalam kerangka hukum pertanahan dan jaminan yang berlaku saat ini. Apabila debitur *wanprestasi*, upaya kreditur untuk mengeksekusi jaminan melalui lelang (sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan hak eksekusi pertama kepada pemegang Hak Tanggungan) akan terganjal oleh pertanyaan fundamental: apakah Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek yang cacat status hukum itu sah? Proses eksekusi menjadi sangat sulit, rumit, dan berisiko tinggi untuk gagal total di pengadilan karena jaminan tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang melekat pada Hak Tanggungan yang sah (Bakar, 2015:125). Kesulitan seperti itulah yang bersumber pada tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum jelas statusnya sebagai jaminan utang. Di era kolonial, sebagaimana diatur dalam *Burgelijk Wetboek* (BW), hak *Eigendom* atas tanah adalah hak kepemilikan yang paling komprehensif. Dalam kerangka BW, hak *Eigendom* ini sangat dimungkinkan dan bahkan menjadi objek utama untuk pembebasan jaminan kebendaan atas tanah melalui mekanisme hipotek (*hypothek*), yang diatur dalam Buku Kedua BW. Hipotek memberikan hak preferen (hak didahulukan) kepada kreditur atas hasil penjualan benda yang dibebani jika

debitur wanprestasi (Lubis & Harahap, 2023:2750). Jadi, pada masanya, *Eigendom Verponding* adalah bentuk jaminan yang kuat dan diakui secara legal berdasarkan BW.

Namun, UUPA 1960 datang sebagai pemutus mata rantai keberlakuan BW untuk urusan tanah. Pasal 18 UUPA 1960 secara tegas menyatakan bahwa "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan kebangsaan, serta tidak bertentangan dengan Undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain, dan dengan memperhitungkan unsur-unsur yang berdasarkan hukum agama (Sutanto & Tarumanagara, 2022:97). Dengan ketentuan dalam pasal 5, peraturan-peraturan tentang hak-hak atas bumi, air dan ruang angkasa dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai itu, yang berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, serta peraturan-peraturan lainnya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Frasa ini secara spesifik mencabut berlakunya ketentuan BW yang mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak *Eigendom* dan mekanisme hipotek atas tanah yang sebagai gantinya, UUPA memperkenalkan sistem hak atas tanah yang baru, dan mekanisme jaminan atas tanah juga diperbarui dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Ahlanissa & Aidi, 2023:2099). Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara formal menggantikan hipotek BW, disinilah inti kaitan BW dengan permasalahan kedua muncul Dimana tanah bekas *Eigendom Verponding* adalah peninggalan langsung dari sistem BW, lahir dari konsep *Eigendom* dan mekanisme pendaftaran *Verponding* di bawah BW.

Namun, dengan dicabutnya BW untuk urusan tanah oleh UUPA 1960 (Pasal 18 UUPA 1960), hak *Eigendom* itu sendiri, meskipun ada secara historis, tidak lagi memiliki dasar hukum yang kuat dan berdiri sendiri dalam sistem agraria nasional yang berlaku. Agar dapat "hidup" kembali dan diakui dalam sistem UUPA, termasuk bisa dijadikan objek jaminan, hak *Eigendom* ini wajib dikonversi menjadi salah satu hak yang diakui UUPA (misalnya Hak Milik) melalui proses pendaftaran sesuai Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960 dan peraturan pelaksanaannya. Permasalahan tanah bekas *Eigendom Verponding* yang gagal melewati jembatan konversi dari BW ke UUPA ini yang mengartikan bahwa hak *Eigendom* yang melekat padanya, yang dulu merupakan hak yang kokoh di bawah BW dan bisa dihipotekkan, kini menjadi "hak mati" atau setidaknya "hak beku" yang tidak terintegrasi dalam sistem UUPA (Wahyu et al., 2024:433). Akibatnya, ketika tanah ini hendak dijadikan jaminan, ia tidak memenuhi syarat sebagai objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Objek jaminan Hak Tanggungan haruslah salah satu hak atas tanah yang *sah dan terdaftar* di bawah UUPA. Tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi, meskipun asal-usulnya dari BW, tidak termasuk dalam kategori ini karena BW sudah tidak mengatur hak atas tanah, dan proses konversi ke dalam sistem UUPA belum terlaksana. Bisa dikatakan bahwa tanah bekas *Eigendom Verponding* ini adalah reliks dari masa lalu (era BW) yang belum sepenuhnya berhasil "bermigrasi" ke masa kini (era UUPA dan UU Hak Tanggungan). Akibatnya, meskipun di masa BW ia adalah objek jaminan yang valid melalui hipotek, di masa sekarang ia tidak bisa dijadikan objek jaminan yang valid melalui Hak Tanggungan, karena dasar hukum haknya di bawah BW sudah dicabut dan ia belum "dilahirkan kembali" sebagai hak yang diakui dalam sistem UUPA melalui konversi (Iman Widi Kurniawan, Etty Mulyati, 2015:251). Keterkaitan dengan BW adalah bahwa asal-usul haknya ada di sana, tetapi justru karena sistem BW untuk tanah sudah tidak berlaku dan proses transisinya (konversi ke UUPA) tidak tuntas, maka ia menjadi problematis sebagai objek jaminan di bawah undang-undang jaminan yang berlaku saat ini (Undang-Undang Hak Tanggungan).

3. Dampak Ketidakjelasan Status dan Objek Jaminan terhadap Kepastian Hukum serta Transaksi Ekonomi

Setelah menelusuri akar permasalahan pertama, yaitu ketidakpastian status hukum tanah bekas Eigendom Verponding akibat mandeknya konversi dari sistem BW ke UUPA, dan kemudian menganalisis permasalahan kedua, yaitu kesulitan fundamental dan ketidakabsahan hukum dalam menjadikannya sebagai objek jaminan utang di bawah Undang-Undang Hak Tanggungan, sampailah pada permasalahan ketiga. Permasalahan ini bukan lagi hanya tentang status tanah itu sendiri atau fungsinya sebagai jaminan semata, melainkan tentang dampak berantai (implikasi negatif) yang ditimbulkan oleh dua masalah sebelumnya terhadap sistem hukum dan perekonomian secara lebih luas (Abdat & Winanti, 2021:77). permasalahan ketiga ini adalah bagaimana kondisi ketidakjelasan status hukum tanah bekas Eigendom Verponding (Permasalahan Pertama) dan ketidakmampuannya untuk secara sah dijadikan objek jaminan (Permasalahan Kedua) secara signifikan mengikis kepastian hukum (*rechtszekerheit*) dalam berbagai transaksi keperdataan yang melibatkannya. Dalam sistem hukum modern, kepastian hukum atas hak kebendaan, terutama atas tanah yang merupakan aset bernilai tinggi, adalah prasyarat mutlak bagi kelancaran lalu lintas hukum. Ketika sebuah bidang tanah memiliki status yang abu-abu, tidak jelas siapa pemilik sahnya menurut hukum yang berlaku saat ini (UUPA), dan riwayat peralihan haknya sulit ditelusuri dengan pasti, maka

setiap transaksi yang dibangun di atas tanah tersebut, seperti jual beli, sewa-menyewa, hibah, apalagi pembebasan jaminan, akan senantiasa diliputi keraguan dan risiko hukum yang tinggi serta pihak-pihak yang bertransaksi tidak dapat sepenuhnya yakin bahwa hak yang mereka peroleh sah dan terlindungi secara hukum (Risa, 2017:83).

Lebih lanjut, permasalahan ini juga berdampak langsung pada efektivitas proses penegakan hukum. Ambil contoh kasus penegakan hukum yang paling relevan dengan konteks jaminan: eksekusi jaminan. Bawa proses litigasi untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan atau legalitas jaminan atas tanah bermasalah dapat memakan waktu bertahun-tahun dan biaya besar tanpa jaminan keberhasilan bagi kreditur (Wahyuono et al., 2024:19). Ini terjadi karena, seperti diulas di permasalahan kedua, jaminan yang dibebankan di atas objek yang statusnya tidak jelas cenderung cacat hukum. Ketika kreditur hendak melakukan eksekusi (misalnya melalui lelang) akibat debitur wanprestasi, mereka akan berhadapan dengan argumen atau gugatan mengenai ketidakabsahan jaminan itu sendiri atau sengketa kepemilikan atas tanahnya. Proses penegakan hukum yang seharusnya lancar dan pasti berdasarkan kekuatan eksekutorial jaminan (seperti Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki titel eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) menjadi terhambat dan rumit, hal ini menunjukkan adanya kegagalan sistem dalam memastikan hak-hak yang sah dapat dipulihkan melalui jalur hukum (Putri & Sihombing, 2022:244). Dalam skala yang lebih luas, permasalahan ini menggambarkan bagaimana ketidakjelasan status tanah bekas Eigendom Verponding dan problematikanya sebagai jaminan secara fundamental menghambat investasi, mempersulit pembangunan, dan mengikis kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah nasional. Para investor, baik domestik maupun asing, sangat membutuhkan kepastian hukum atas aset yang mereka tanamkan, terutama jika aset tersebut berupa tanah atau memerlukan tanah sebagai lokasi. Jika status hukum tanah tidak jelas, risiko investasi menjadi sangat tinggi, menghalangi minat mereka untuk berinvestasi di bidang-bidang tanah tersebut atau di wilayah yang banyak memiliki tanah dengan isu serupa.

Hal ini tentu berdampak negatif pada upaya pembangunan, baik pembangunan fisik maupun pembangunan ekonomi secara umum. Lebih jauh lagi, ketika masyarakat melihat bahwa tanah dengan riwayat Eigendom Verponding terus menerus menimbulkan sengketa, sulit dijadikan jaminan, dan proses hukumnya berlarut-larut, kepercayaan mereka terhadap sistem pendaftaran tanah nasional, yang seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan, dapat terkikis. Kepercayaan ini penting agar masyarakat mau mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga data pertanahan menjadi lengkap dan akurat, yang pada gilirannya sangat krusial untuk pembangunan dan stabilitas ekonomi. Akumulasi dan dampak sistemik dari dua permasalahan sebelumnya. Bisa dilihat bagaimana tanah bekas *Eigendom Verponding* yang tidak berhasil dikonversi dari sistem BW ke UUPA 1960 memiliki status hukum yang tidak pasti (Permasalahan Pertama), dan bagaimana ketidakpastian status tersebut menjadikannya objek jaminan yang bermasalah dan cenderung tidak sah dalam kerangka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Permasalahan Kedua). Salah satu tujuan fundamental diterbitkannya UUPA 1960 dan peraturan pelaksananya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 dengan jelas menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah (a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah... dan (b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan... serta (c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, dalam hal ini, tanah bekas *Eigendom Verponding* yang status konversinya belum jelas secara langsung menggugurkan tujuan mulia ini (Permadi & Bayu Setiawan, 2024:158). Masyarakat atau pihak yang berkepentingan tidak dapat memperoleh informasi yang pasti mengenai siapa pemilik sahnya di bawah sistem UUPA. Ketidakjelasan ini menciptakan kekhawatiran dan keraguan dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti jual beli, waris, hibah, apalagi menjadikannya sebagai jaminan dan kepastian mengenai hak milik yang dijamin oleh negara melalui sertifikat, yang seharusnya menjadi landasan setiap transaksi, tidak tersedia, sehingga transaksi keperdataan menjadi sangat berisiko dan rawan sengketa (Ahlanissa & Aidi, 2023:2089).

Dampak pada Efektivitas Proses Penegakan Hukum, khususnya terkait eksekusi jaminan. Dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan eksekutorial yang kuat kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan seperti pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa "Apabila debitör cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Bahkan, Pasal 14 UUHT menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang menjadikannya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Rozi et al., 2023:143). Namun, permasalahan ketiga ini menunjukkan bahwa

mekanisme penegakan hukum yang kuat ini menjadi tumpul ketika jaminan yang dibebankan (Hak Tanggungan) berada di atas objek (tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum jelas statusnya) yang secara hukum bermasalah (Pasal 4 ayat 1 UUHT). Proses eksekusi yang seharusnya cepat dan pasti melalui lelang, sebagaimana diatur UUHT, dapat dengan mudah digugat atau ditentang di pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan, misalnya dengan alasan bahwa objek jaminan tidak sah atau kepemilikannya masih dalam sengketa dan akibatnya, kreditur terpaksa menempuh jalur litigasi yang panjang dan mahal untuk memperjuangkan haknya, jauh dari efisiensi dan kepastian yang dijanjikan oleh UUHT (Ika Sistia Wulan Sari, 2022:323).

Dampak terhadap Kelancaran Investasi, Pembangunan, dan Kepercayaan Masyarakat. Di era BW, *Eigendom* adalah hak yang kuat dan bisa dihipotekkan untuk mendukung transaksi ekonomi. Namun, dengan transisi ke UUPA dan terhambatnya konversi *Eigendom Verponding*, tanah-tanah ini justru menjadi penghalang. Para pelaku ekonomi, baik investor maupun pengembang, sangat bergantung pada kepastian status hukum tanah sebagai aset dan jaminan seketika mereka berhadapan dengan tanah bekas *Eigendom Verponding* yang statusnya tidak jelas dan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan yang sah sesuai Pasal 4 UUHT, risiko yang harus ditanggung menjadi terlalu besar (Mujiburohman, 2021:125). Hal ini secara naratif menciptakan iklim yang tidak kondusif bagi investasi di sektor properti atau usaha lain yang membutuhkan tanah sebagai basisnya. Projek-proyek pembangunan bisa tertunda atau batal karena sulitnya memperoleh pembiayaan dengan jaminan tanah yang bermasalah. Lebih parahnya lagi, jika kasus-kasus sengketa tanah bekas *Eigendom Verponding* terus bermunculan dan penyelesaiannya berlarut-larut, hal ini akan mengikis kepercayaan masyarakat (termasuk pelaku ekonomi) terhadap sistem pendaftaran tanah nasional. Kepercayaan adalah fondasi penting bagi berjalannya sistem hukum dan ekonomi. Ketika fondasi itu rapuh, partisipasi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya bisa menurun, data pertanahan menjadi tidak akurat, dan siklus permasalahan terus berlanjut.

Permasalahan ketiga ini, yang melukiskan dampak negatif yang luas dari isu tanah bekas *Eigendom Verponding*, dapat dipandang sebagai potret nyata bagaimana "jejak langkah" Burgelijk Wetboek (BW) di masa lalu masih terus menimbulkan riak di permukaan sistem hukum agraria nasional yang kini telah didominasi oleh UUPA 1960. Di era BW, *Eigendom* adalah hak kepemilikan yang kokoh, sebuah tiang utama dalam lalu lintas hukum keperdataan dan ekonomi saat itu. Tanah dengan status *Eigendom* bisa dengan mudah menjadi objek transaksi dan jaminan melalui hipotek BW yang memberikan kerangka yang jelas (untuk zamannya) mengenai hak ini, cara perolehannya, pengalihannya, dan pembebanannya serta kejelasan yang ditawarkan BW pada masa itu (sekalipun dualistik dan tidak adil bagi penduduk pribumi) menciptakan semacam "kepastian" bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi hak-hak tanah ala Barat (Elza Syarief, 2014). Namun, seperti yang diketahui, Pasal 18 UUPA 1960 secara fundamental mencabut berlakunya BW untuk urusan tanah. Artinya, payung hukum yang menaungi hak *Eigendom* atas tanah, yang memberikan kekuatannya di masa lalu, telah ditarik. UUPA 1960 dan peraturan pelaksananya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperkenalkan sistem baru dengan hak-hak baru (Hak Milik, HGB, dll.) dan mekanisme pendaftaran yang baru pula. Untuk hak *Eigendom* yang berasal dari BW agar tetap diakui dalam sistem UUPA, ia harus "dilahirkan kembali" sebagai Hak Milik melalui proses konversi dan pendaftaran sesuai Pasal I Ketentuan Konversi UUPA 1960. Hal ini muncul karena banyak tanah bekas *Eigendom Verponding* yang gagal dalam proses transisi atau konversi ini. Tanah-tanah ini, yang secara historis berakar pada BW, kini berada dalam kevakuman hukum pasca-dicabutnya BW untuk urusan tanah. Mereka tidak lagi memiliki kekuatan hukum *Eigendom* yang utuh di bawah BW, namun juga belum memiliki status hak yang pasti (seperti Hak Milik yang terdaftar) di bawah UUPA, kondisi 'terjebak di antara dua sistem hukum' inilah yang secara langsung merusak kepastian hukum dalam lalu lintas keperdataan (Wahyu et al., 2024:435).

Di masa BW, kepastian didasarkan pada catatan *Verponding* dan ketentuan BW. Di masa UUPA, kepastian didasarkan pada sertifikat hak yang terdaftar di bawah PP Pendaftaran Tanah. Tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum dikonversi tidak memiliki keduanya secara sah di sistem yang berlaku saat ini. Pihak yang ingin bertransaksi dengan tanah ini (misalnya membeli atau menerimanya sebagai jaminan) tidak bisa lagi sepenuhnya mengandalkan bukti *Verponding* lama karena BW sudah dicabut untuk tanah, namun juga tidak bisa memperoleh sertifikat hak UUPA karena proses konversi belum selesai atau ada masalah lain. Akibatnya, transaksi menjadi sangat tidak pasti dan penuh risiko sengketa, bertentangan dengan tujuan Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum melalui pendaftaran. Kaitan dengan BW juga terlihat dalam hal efektivitas penegakan hukum. Di era BW, eksekusi hipotek atas *Eigendom* memiliki dasar hukum yang jelas. Namun, di era UUPA, mekanisme jaminan adalah Hak Tanggungan yang diatur Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, karena tanah bekas *Eigendom Verponding* yang belum terkonversi tidak memenuhi syarat sebagai objek Hak Tanggungan yang sah (Pasal 4 ayat 1 UUHT), maka upaya untuk menjadikannya jaminan dan kemudian mengeksekusinya menjadi sangat rumit (Dwi Tatak Subagyo, S.H., 2018:125). Proses eksekusi yang seharusnya cepat

dan berkekuatan hukum tetap (seperti dijelaskan di Pasal 6 dan Pasal 14 UUHT) menjadi terhambat oleh pertanyaan fundamental mengenai keabsahan jaminan itu sendiri, yang akarnya kembali pada status tanah yang tidak jelas pasca-transisi dari BW ke UUPA. Sengketa yang terjadi seringkali harus kembali menelusuri riwayat kepemilikan di masa BW, menambah kompleksitas dan lamanya proses penyelesaian hukum.

Kaitan dengan BW dalam konteks dampak ekonomi dan kepercayaan masyarakat adalah bahwa tanah bekas *Eigendom Verponding* yang bermasalah ini menjadi representasi fisik dari kegagalan menyelesaikan isu hukum warisan masa lalu dimana aset yang seharusnya bisa produktif dan menjadi modal pembangunan (seperti di era BW) justru menjadi "beban" atau setidaknya "aset beku" dalam sistem ekonomi modern karena status hukumnya yang tidak pasti (Permadi & Bayu Setiawan, 2024:160). Ketidakmampuan sistem hukum nasional untuk secara tuntas menyelesaikan isu ini, yang notabene berakar dari transisi BW ke UUPA, pada akhirnya mengikis kepercayaan pelaku ekonomi dan masyarakat terhadap efektivitas sistem hukum pertanahan itu sendiri dalam memberikan kepastian dan perlindungan. Mereka melihat bahwa warisan BW yang tidak terintegrasi mulus ke dalam UUPA masih terus menimbulkan masalah, menghambat kemudahan bertransaksi dan berinvestasi yang seharusnya difasilitasi oleh sistem hukum yang modern dan pasti.

KESIMPULAN

Status hukum tanah bekas *Eigendom Verponding* merupakan relik hukum kolonial yang belum sepenuhnya terintegrasi dalam sistem agraria nasional pasca-UUPA 1960, menimbulkan ketidakpastian fundamental terhadap kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Meskipun di era *Burgelijk Wetboek* (BW) tanah ini merupakan hak kepemilikan tertinggi dan objek jaminan yang kokoh, kegagalan dalam proses konversinya menyebabkan ia tidak dapat secara sah dijadikan objek jaminan dalam kerangka Undang-Undang Hak Tanggungan modern, menciptakan ketidakabsahan hukum yang fatal. Konsekuensi dari permasalahan ini tidak hanya terbatas pada sengketa kepemilikan dan kendala dalam pembebanan jaminan, tetapi juga meluas menjadi faktor krusial yang mengikis kepastian hukum (*rechtszekerheid*), menghambat penegakan hukum (khususnya eksekusi jaminan), serta melemahkan kepercayaan investor dan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah nasional, yang pada akhirnya memicu iklim tidak kondusif bagi investasi dan pembangunan ekonomi. Secara keseluruhan, dokumen ini menggambarkan bagaimana ketidakmampuan sistem hukum dalam menyelesaikan warisan masa lalu secara tuntas dapat menciptakan ketidakpastian yang berkelanjutan, mengubah potensi aset menjadi hambatan ekonomi dan sumber konflik yang berlarut-larut.

SARAN

1. Pemerintah mengambil langkah proaktif dalam menyelesaikan status hukum tanah tersebut. Hal ini dapat diwujudkan melalui inisiatif percepatan pendaftaran tanah sistematis, dengan prioritas pada wilayah-wilayah yang teridentifikasi memiliki warisan *Eigendom Verponding*. Selain itu, perlu dilakukan evaluasi komprehensif terhadap ketentuan konversi dalam UUPA 1960 dan peraturan pelaksananya, guna merumuskan mekanisme legalisasi yang lebih efektif dan berkeadilan, terutama bagi pihak yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara fisik dan beritikad baik dalam jangka waktu lama, sekaligus memastikan terciptanya kepastian hukum yang definitif.
2. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, secara proaktif mengambil langkah-langkah konkret untuk mempercepat proses konversi dan pendaftaran hak-hak atas tanah bekas *Eigendom Verponding* tersebut ke dalam hak-hak yang diakui UUPA, seperti Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Pemberian status hukum yang jelas dan terdaftar ini akan menghilangkan ambiguitas yang ada, memastikan kepastian hukum bagi pemegang hak dan kreditur, serta memungkinkan tanah-tanah tersebut berfungsi secara optimal sebagai objek jaminan yang sah dalam transaksi ekonomi modern, sehingga meminimalisir potensi sengketa dan kerugian finansial.
3. Pemerintah disarankan untuk merumuskan dan mengimplementasikan kebijakan nasional yang komprehensif dan berkelanjutan guna menuntaskan legasi permasalahan tanah bekas *Eigendom Verponding* ini. Kebijakan tersebut harus mampu menyediakan kerangka hukum yang definitif untuk mengklarifikasi status hak atas tanah, memfasilitasi proses konversi yang belum terselesaikan dengan mekanisme yang jelas dan efisien, serta secara aktif memulihkan fondasi kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah nasional sebagai pilar utama kepastian hukum dan stabilitas ekonomi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Elza Syarie. (2014). *Persertifikatan tanah bekas hak eigendom* (boy bayu (ed.)). Kepustakaan Populer Gramedia.
- Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M. H. (2018). *HUKUM JAMINAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JAMINAN FIDUSIA (Suatu Pengantar)* (Reza Syehma Bahtiar Layout: (ed.)). UWKS Press.
- mudakir iskandar syah. (2019). *PANDUAN MENGURUS SERTIFIKAT DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH* (bhuana ilmu Populer (ed.)).
- Rachmadi Usman. (2024). *HUKUM JAMINAN KEBENDAAN TANAH: Hak Tanggungan* (M. R. Naufal & Dicky Gea Nuansa (eds.); Cetakan I). PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum perdata (KUHPerdata)

Undang-undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Artikel/jurnal

- Abdat, A. A., & Winanti, A. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang Dikuasai Pihak Lain. *Borneo Law Review*, 5(1), 69–87. <https://doi.org/10.35334/bolrev.v5i1.1979>
- Ahlanissa, M. P., & Aidi, Z. (2023). Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2081–2092. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3489>
- Al, M., Giga, I., & Silalahi, W. (2024). *Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debtor*. 6(4), 11201–11208.
- Ariz Purnomo, M. A. (2014). Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan Yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit. *Unnes Law Journal*, 3(1), 62–68.
- Dr. Habib Adjie, S.H., M. H. (2021). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Redaksi Mandar Maju (ed.); Edisi Revi). CV. Mandar Maju.
- Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M. H. (2018). *HUKUM JAMINAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JAMINAN FIDUSIA (Suatu Pengantar)* (Reza Syehma Bahtiar Layout: (ed.)). UWKS Press.
- Elza Syarie. (2014). *Persertifikatan tanah bekas hak eigendom* (boy bayu (ed.)). Kepustakaan Populer Gramedia.
- Ika Sistia Wulan Sari, S. S. (2022). *KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH EIGENDOM VERPONDING DALAM PENGUSAAN TANAH OLEH PEMERINTAH*. 2(1), 316–330. <https://doi.org/10.53363/bureau.v2i1.135>
- Iman Widi Kurniawan, Etty Mulyati, B. R. (2015). *ANALISIS YURIDIS HAK EIGENDOM VERPONDING SEBAGAI JAMINAN KEBENDAAN* Iman. 18(83), 241–264.
- Khalisha Nabila Winanti, & Noor Saptanti. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial Dan Politik*, 1(2), 203–222. <https://doi.org/10.62383/demokrasi.v1i2.187>
- Liadi, W. S. (2019). Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Panorama Hukum*, 4(1), 11–18. <https://doi.org/10.21067/jph.v4i1.3884>
- Lubis, M. A., & Harahap, M. Y. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan Dalam Perkara Debitur Wanprestasi. *Jurnal Interpretasi Hukum* /, 4(2), 2746–5047. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhu>
- mudakir iskandar syah. (2019). *PANDUAN MENGURUS SERTIFIKAT DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH* (bhuana ilmu Populer (ed.)).
- Mujiburohman, D. A. (2021). Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom. *Jurnal Yudisial*, 14(1), 117. <https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>
- Permadi, I., & Bayu Setiawan, E. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai. *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, 7(2), 151–167. <https://doi.org/10.33474/yur.v7i2.20470>
- Putri, S. A., & Sihombing, I. E. (2022). *Legal Protection of Creditors Holding Collateral Rights whose Collateral become the Debtor's Owned*. 4(1), 239–246.

- Rachmadi Usman. (2024). *HUKUM JAMINAN KEBENDAAN TANAH: Hak Tanggungan* (M. R. Naufal & Dicky Gea Nuansa (eds.); Cetakan I). PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal*, 5(2), 78–93.
- Rozi, A. F., Qomariyah, S., Albatul, L. I., & Nur, L. F. (2023). *Analisis Konsep , Prinsip , dan Implemantasi Hukum Jaminan dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Bagi Kreditur dan Debitur di Indonesia*. 1, 141–146.
- Sajid Munandar Alam , Yossie Maria Yulianty Jakob, H. K. D. (2024). *Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Penguasaan Tanah Eigendom Verponding Universitas Nusa Cendana , Indonesia bangunan yang bersangkutan . Saat ini , dokumen verponding telah berubah menjadi Surat Nindya Karya selaku Tergugat I , Kementrian Pekerjaan Umum. 1(1), 206–214. <https://doi.org/https://doi.org/10.62383/referendum.v1i4.356>*
- Sari, A. K. (2015). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN Anisa*. 3(ISSN:2355-2646), 161–173.
- Siregar, A. F. (2022). Tinjauan Yuridis Atas Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Eks-Kerajaan Di Indonesia Oleh Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 1–20. <https://doi.org/10.24967/jcs.v7i1.1594>
- Sulianto, G., & Tanuwijaya, H. (2020). PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK EIGENDOM VERPONDINGSETELAH BERLAKUNYA UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA (STUDI KASUS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG NOMOR: 1401 K/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Adigama*, 3(2), 470–491.
- Sutanto, P., & Tarumanagara, H. U. (2022). *KEPEMILIKAN TANAH Pokok-pokok*. 4(2), 91–123.
- Valayvi, Y. K., & Djuwityastuti. (2016). Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Private Law*, 4(2), 142–151. [https://www.neliti.com/id/publications/164692/jaminan-hak-tanggungan-atas-tanah-milik- pihak-ketiga-dalam-perjanjian-kredit-di](https://www.neliti.com/id/publications/164692/jaminan-hak-tanggungan-atas-tanah-milik-pihak-ketiga-dalam-perjanjian-kredit-di)
- Wahyu, A. A., Fuad, F., & Machmud, A. (2024). *Aspek Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jaminan Fidusia*. 13, 429–445. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.935>
- Wahyuono, B., Haryadi, W. T., Surabaya, U. B., & Kredit, P. (2024). *KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK*. 14(2).