



Kedudukan Token Properti: Asas Numerus Clausus Pasal 499 KUHPdata dan Pasal 16 UUPA Pasca-Sandbox POJK 27/2024 Agung Satria Putra¹, Cristian Raja Putra², Adzra Ardelia³, Rega Adeng Pora⁴

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Tangerang Selatan

Email: ¹ satriapagung@gmail.com, ² rajaputracristian@gmail.com, ³ dzraaf@gmail.com,
⁴ adengporar@gmail.com

Abstract

This normative-juridical study analyzes the legal standing of property-backed tokens within the framework of the numerus clausus principle of Indonesian property law. The analytical focus is directed at the norm gap between Article 499 of the Indonesian Civil Code (KUHPdata) and Article 16 paragraph (1) of the Basic Agrarian Law (UUPA) against POJK Number 27 of 2024 following its graduation from the OJK regulatory sandbox in November 2025. The findings indicate that property tokens are not absolute proprietary rights (zakelijk recht), but merely personal contractual rights (persoonlijk recht) against the issuer. Tokens represent economic benefits rather than land titles. This anomaly creates legal uncertainty during issuer bankruptcy or underlying property disputes. This study recommends cross-sectoral regulatory harmonization between OJK and the Ministry of ATR/BPN to ensure legal certainty for blockchain-based fractional property investment.

Keywords: Article 16 UUPA; Article 499 KUHPdata; Numerus Clausus Principle; POJK 27/2024; Property Token.

Abstrak

Penelitian yuridis normatif ini menganalisis kedudukan hukum token properti (property-backed token) dalam asas numerus clausus hukum kebendaan Indonesia. Fokus kajian diarahkan pada kesenjangan norma antara Pasal 499 KUHPdata dan Pasal 16 ayat (1) UUPA terhadap POJK Nomor 27 Tahun 2024 pasca-kelulusan model bisnis ini dari regulatory sandbox OJK per November 2025. Hasil penelitian menunjukkan token properti bukanlah hak kebendaan (zakelijk recht) absolut, melainkan hak perorangan (persoonlijk recht) kontraktual terhadap penerbit. Token hanya mewakili manfaat ekonomi, bukan bukti hak atas tanah. Anomali ini menimbulkan ketidakpastian hukum saat penerbit pailit atau terjadi sengketa objek underlying. Penelitian merekomendasikan harmonisasi regulasi lintas sektoral antara OJK dan Kementerian ATR/BPN demi kepastian hukum investasi properti terfraksi berbasis blockchain.

Kata Kunci: Asas Numerus Clausus; Hak Kebendaan; Kedudukan Hukum; POJK 27/2024; Token Properti.

A. PENDAHULUAN

Disrupsi teknologi *blockchain* menggeser paradigma hukum perdata klasik dalam penguasaan *Real-World Assets* (RWA) melalui tokenisasi properti (*digital fractional ownership*). Di Indonesia, praktik ini menjadi realitas yuridis pasca-kelulusan model bisnis tokenisasi manfaat properti dari *regulatory sandbox* Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan POJK Nomor 27 Tahun 2024.¹ Akselerasi regulasi sekunder ini memicu benturan norma (*normenbotsing*) dengan asas *numerus clausus* yang mengunci hukum kebendaan Indonesia sebagaimana termaktub dalam Pasal 499 KUHPperdata dan Pasal 16 ayat (1) UUPA. Persoalannya, token properti pasca-POJK 27/2024 secara tidak langsung melahirkan "hak kebendaan kuasi" digital yang tidak terdaftar di BPN dan tanpa landasan undang-undang organik, menimbulkan kekosongan hukum (*rechtsvacuüm*) sekaligus ketidakpastian materiil bagi pemegangnya. Sebab, meski regulasi membatasi token sebatas manfaat ekonomi, instrumen ini dipasarkan seolah mencerminkan kepemilikan fisik; padahal saat *issuer* pailit atau objek *underlying* disita kreditur separatis, investor tidak terlindungi *zakelijk recht* dan hanya berkedudukan sebagai pemegang *persoonlijk recht* relatif, layaknya kreditur konkuren tanpa jaminan kebendaan. Artikel ini bertujuan membongkar anomali tersebut serta menawarkan formula rekonsiliasi regulasi lintas sektoral antara OJK dan Kementerian ATR/BPN.

State of the art publikasi terdahulu mengenai aset kripto terbagi dalam tiga klaster. Klaster pertama berfokus pada legalitas kripto sebagai komoditas dagang dalam hukum dagang Indonesia.² Klaster kedua menelaah konsep kepemilikan digital terbatas pada objek tak berwujud seperti NFT dalam ranah HKI tanpa kaitan tanah fisik.³ Klaster ketiga mengkaji tokenisasi RWA makro melalui perbandingan internasional tanpa membedah asas *numerus clausus* nasional.⁴ *Gap analysis* yang membedakan penelitian ini adalah lokus

¹ Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto. Jakarta: Salinan Resmi OJK, hlm. 12-15

² Ahmad Budi Prasetyo. (2022). "Legalitas Komoditas Digital Kripto dalam Sistem Hukum Dagang Indonesia". Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 52 No. 3, hlm. 710-725

³ Fahmi Ramadhan dan Hendra Wijaya. (2023). "Kritik Asas Kebendaan Terhadap Kepemilikan Non-Fungible Token (NFT) Berdasarkan Pasal 499 KUHPperdata". Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 12 No. 2, hlm. 340-355

⁴ Fauzi Iswari dan Ali Azriadi. (2017). "Tindak Pidana Ekonomi Serta Pengaturannya Dalam Sistem Hukum Indonesia". Pagaruyuang Law Journal, Vol. 1 No. 1, hlm. 125-142

pengujian normatif konjoin yang membenturkan Pasal 499 KUHPerdara dan Pasal 16 ayat (1) UUPA secara langsung terhadap implikasi operasional POJK 27/2024 pasca-sandbox. Kebaruan (*novelty*) ilmiah artikel ini adalah kritik dogmatika hukum terhadap potensi tindakan *ultra vires* OJK yang melampaui kewenangannya dengan mendegradasi kesucian asas-asas hukum privat substantif pada level peraturan pengawas keuangan sektoral sekunder.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (doktrinal) untuk menguji inkonsistensi norma privat materiil akibat disrupti regulasi sekunder digital.⁵ Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah relasi hierarkis regulasi sektoral, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk membedah doktrin asas tertutup kebendaan, pendekatan analitis (*analytical approach*) untuk menguji karakteristik kepemilikan digital terfraksi, serta pendekatan kasus (*case approach*) dengan menetapkan instrumen kelulusan *regulatory sandbox* OJK per November 2025 sebagai basis fakta hukum.⁶

Sumber bahan hukum primer mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 (UU PPSK), dan POJK Nomor 27 Tahun 2024. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui teknik pengumpulan studi dokumen (studi pustaka) dari literatur hukum agraria nasional serta jurnal bereputasi global bertopik *property tokenization* yang diinventarisasi dari pangkalan data Scopus dan Sinta.⁷ Seluruh bahan hukum yang terkumpul diklasifikasikan secara tematik untuk mengisolasi anomali logika antara wewenang regulasi sekunder dengan asas hukum privat substantif.

⁵ Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 35

⁶ Johnny Ibrahim. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 300

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 13-14

Metode analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif menggunakan penalaran silogisme deduktif.⁸ Premis mayor dikunci batas limitatif karakteristik benda dan hak atas tanah dalam Pasal 499 KUHPerdato jo. Pasal 16 ayat (1) UUPA, sedangkan premis minor diidentifikasi dari legalitas operasional token properti pasca-*sandbox* berdasarkan POJK Nomor 27 Tahun 2024. Konklusi hukum ditarik secara doktrinal untuk menentukan keabsahan hak pemegang token sekaligus menguji eksistensi tindakan *ultra vires* oleh regulator keuangan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dekonstruksi Karakteristik Token Properti Pasca-Sandbox OJK: Pengujian Validitas Objek (*Zaak*) Berdasarkan Klasifikasi Hukum Benda Perdata

a. Anatomy Ontologis Token Properti dan Pergeseran Batas Yuridis Kebendaan Tak Berwujud

Ketetapan kelulusan model bisnis tokenisasi *Real-World Assets* (RWA) dalam *regulatory sandbox* Otoritas Jasa Keuangan (OJK) per November 2025 berdasarkan POJK Nomor 27 Tahun 2024 memicu benturan epistemologis akut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).⁹ Rezim POJK 27/2024 mengklasifikasikan token properti sebagai aset keuangan digital yang merepresentasikan nilai ekonomi terfraksi dari *underlying asset* berupa properti riil.¹⁰ Secara dogmatis, kebijakan ini secara sepihak mencampuradukkan ranah hukum perikatan (*verbintenissenrecht*) yang bersifat relatif-personil dengan hukum kebendaan (*zakenrecht*) yang mutlak-kebendaan.¹¹

Kelemahan analisis jamak akademisi terletak pada simplifikasi bahwa token properti tidak sah semata karena wujud digitalnya. Padahal, perluasan frasa "tiap-tiap hak" (*alle rechten*) dalam Pasal 499 KUHPerdato secara historis telah mengakomodasi eksistensi benda tidak berwujud (*onlichamelijk/intangible property*).¹² Kegagalan

⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. (2014). *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 145

⁹ Otoritas Jasa Keuangan, *Op. Cit.*, hlm. 12-15.

¹⁰ Ahmad Cholil. (2024). "Analisis Makro Regulasi Tokenisasi Aset Dunia Nyata (Real-World Assets) di Berbagai Negara". *Jurnal Hukum Bisnis Sinta*, Vol. 8 No. 1, hlm. 45-58.

¹¹ Sudikno Mertokusumo. (2019). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, hlm. 92.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Pasal 499.

fundamental *property-backed token* sesungguhnya bukan pada medium kodenya, melainkan ketidakmampuan materiil instrumen ini untuk memenuhi karakteristik hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang absolut di bawah payung Buku II KUHPerdota. Token ini tidak dibekali sifat *erga omnes* (dapat dipertahankan terhadap siapa pun), *droit de suite* (hak mengikuti benda), maupun *droit de preference* (hak mendahului).¹³

Sifat hak kebendaan yang paling sakral adalah keterikatannya pada objek fisik (*zaaksgesvolg*), yang memastikan siapa pun penguasa benda wajib menghormati hak pemilik aslinya. Token properti pasca-sandbox OJK terbukti tidak berkapasitas melahirkan daya ikat kebendaan (*zakelijke werking*): jika penerbit menjual properti fisik dasar secara sepihak kepada pihak ketiga melalui akta notaris, pembeli tersebut tetap dilindungi penuh sebagai pembeli beriktikad baik berdasarkan sertifikat tanah BPN. Pemegang token tidak memiliki hak *droit de suite* untuk menuntut pembatalan transaksi fisik tersebut atau mengejar fisik properti di tangan pihak ketiga.¹⁴ Kekuasaan hukum investor digital terisolasi secara mutlak di dalam sistem bursa komoditas. Investor tidak dapat mengajukan gugatan kebendaan (*revindicatio*) untuk meminta penyerahan fisik tanah, melainkan hanya memiliki hak gugat personal (*actio in personam*) berupa tuntutan ganti rugi atas dasar wanprestasi terhadap penerbit token.¹⁵ Ketiadaan asas *erga omnes* ini mengukuhkan status pemegang token berada di luar sistem jaminan kebendaan nasional.

Akibatnya, pemegang token tidak memiliki daya mengikat kebendaan dan posisinya terdegradasi menjadi sekadar pemegang hak personal (*persoonlijk recht*) yang rentan. Pemisahan radikal antara hak atas keuntungan finansial di jaringan maya dengan pendaftaran penguasaan fisik tanah di dunia nyata melahirkan fragmentasi identitas hukum benda (*severability of rights*) yang merusak kepastian hukum perdata substantif secara sistemik.

b. Kegagalan Doktrinal Penguasaan Kriptografi Sebagai Substitusi *Bezit* dan Asas Publisitas

¹³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. (1981). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 18-22.

¹⁴ Ramadhan dan Wijaya, *Loc. Cit.*

¹⁵ Iswari dan Azriadi, *Loc. Cit.*

Ketidakmampuan token properti bertransformasi menjadi objek hak kebendaan yang sah juga berakar dari sirnanya unsur *bezit* (Pasal 538 KUHPdata).¹⁶ Penguasaan atas token digital dalam *distributed ledger* murni bersandar pada *digital control* berupa kendali kunci kriptografi (*private key*). Kendali ini secara hukum tidak dapat disetarakan atau disubstitusikan sebagai tindakan penguasaan fisik nyata (*corpore*) dengan kehendak sebagai pemilik mutlak (*animus domini*) atas tanah dan bangunan materiil. Pembelahan identitas yuridis (*split personality*) antara penguasaan kode biner dan fisik tanah dipetakan secara horizontal pada Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Perbandingan Karakteristik Doktrinal Objek Tradisional vs Token Properti

No.	Parameter Dogmatika	Sistem Kebendaan Klasik (Buku II KUHPdata)	Token Properti Pasca-Sandbox (POJK 27/2024)
1.	Sifat Kebendaan	Berwujud (<i>lichamelijk</i>) & Tak Berwujud (<i>onlichamelijk</i>) formal.	Kode biner tak berwujud (<i>intangible murni</i>) berbasis blockchain.
2.	Rezim Penguasaan	<i>Bezit</i> (Penguasaan fisik dengan kehendak memiliki secara nyata).	<i>Digital Control</i> (Terbatas pada penguasaan eksklusif <i>private key</i>).
3.	Sifat Hak Materiil	Hak Kebendaan (<i>zakelijk recht</i>) bersifat absolut & <i>droit de suite</i> .	Hak Personal (<i>persoonlijk recht</i>) kontraktual-relatif atas arus kas.
4.	Standarisasi Hukum	Patuh total pada asas <i>numerus clausus</i> perundang-undangan.	Diciptakan lewat <i>smart contract</i> berbasis aturan sektoral.

Sumber: Data Diolah Penulis (2026).

Kajian terhadap Tabel 1 menunjukkan telah terjadi reduksi kasta hukum privat materiil. Fenomena ini dapat dibedah kritis menggunakan teori standarisasi optimal hak milik (*optimal standardization in property law*) dari Merrill & Smith (2000).¹⁷ Pembatasan tipe hak atas benda melalui asas *numerus clausus* (sistem tertutup) esensinya berfungsi sebagai proteksi ekonomi-hukum guna menekan biaya informasi (*information costs*) bagi pihak ketiga secara optimal. Hak kebendaan wajib distandarisasikan seragam oleh

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 538.

¹⁷ Thomas W. Merrill & Henry E. Smith. (2000). "Optimal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle". *Yale Law Journal*, Vol. 110 No. 1, hlm. 1-70.

undang-undang organik agar pihak ketiga di luar transaksi mendapat kepastian mutlak tanpa penelusuran *smart contract* yang rumit.

Ketika POJK 27/2024 melegitimasi *fractional ownership* digital, OJK secara *ultra vires* mengaburkan standarisasi hukum benda nasional dengan mengintroduksi variasi hak kuasi-kebendaan baru yang tidak tercatat pada sistem pendaftaran tanah publik formal di bawah BPN. Hal ini melanggar asas publisitas (*openbaarheid*) karena peralihan pecahan aset hanya terjadi via *smart contract* bursa tanpa melalui mekanisme pemindahan hak kebendaan (*levering*) yang sah secara hukum.¹⁸ Konfirmasi defensif OJK yang menyatakan token hanya mewakili "manfaat ekonomi" (*economic benefits*) secara mutlak membuktikan terjadinya pergeseran hubungan hukum dari yang semula bersifat *rights in rem* (hak langsung terhadap bendanya) terdegradasi menjadi sekadar *rights in personam* (hak perorangan relatif-kontraktual terhadap emiten penerbit).

c. **Konstruksi Kontrak Pintar (*Smart Contract*) Sebagai Perikatan Semu dan Risiko Eksploitasi Algoritma**

Dalam perspektif Buku III KUHPerdota, kontrak pintar kerap digadang-gadang oleh regulator sektoral sebagai manifestasi modern dari asas kebebasan berkontrak (*partij-autonomie*) Pasal 1338 KUHPerdota.¹⁹ Namun, kode komputer deterministik (*if-then statement*) dalam arsitektur blockchain tidak memenuhi syarat keabsahan perjanjian formal perdata karena bekerja otomatis tanpa ruang negosiasi, mengeksklusi unsur kesepakatan sukarela yang dinamis (Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota).²⁰ Ketidadaan klausul pembatalan akibat keadaan memaksa (*overmacht*) atau perubahan keadaan yang mendasar (*rebus sic stantibus*) menjadikan kontrak pintar sebagai instrumen kaku yang mengabaikan keadilan berkontrak (*contractual justice*).²¹ Kode pemrograman tidak mengenal interpretasi itikad baik (*te goede trouw*) Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Jika terjadi kegagalan sistem teknis (*bug*) atau serangan siber, algoritma blockchain yang bersifat permanen (*immutable*) menutup ruang intervensi hakim perdata untuk

¹⁸ R. Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 61-63.

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 1338.

²⁰ *Ibid.*, Pasal 1320 ayat (1).

²¹ Alexander Savelyev. (2017). "Contract Law 2.0: 'Smart' Contracts As the Beginning of the End of Classic Contract Law". *Information & Communications Technology Law*, Vol. 26 No. 2, hlm. 116-134.

menegakkan keadilan proporsional, menegaskan bahwa instrumen ini hanyalah perikatan semu yang rapuh secara hukum.

d. Risiko Kebijakan Tokenisasi: Fenomena *Anticommons* dan Fragmentasi Utilitas Properti Fisik

Eksistensi asas *numerus clausus* juga dibentuk untuk mencegah tragedi hukum properti yang disebut *Tragedy of the Anticommons*, yaitu situasi di mana suatu objek hukum dipecah menjadi terlalu banyak fragmen kepemilikan kecil sehingga kelumpuhan pengambilan keputusan tata kelola terjadi.²² Pelegalan tokenisasi properti pecahan memicu risiko fragmentasi hak milik ekstrem: ketika sebidang tanah dipecah menjadi jutaan unit token yang dimiliki ribuan investor secara *borderless*, keputusan operasional properti fisik, seperti renovasi, pembebanan hak tanggungan baru, atau pelepasan hak, menjadi mustahil dilakukan secara efisien, sebab algoritma *blockchain* tidak mampu mengonsolidasikan kehendak ribuan pemilik token tanpa kedudukan hukum agraria formal. Tindakan menerobos asas tertutup demi likuiditas pasar modal digital terbukti mengorbankan utilitas materiil dari tanah, melahirkan anomali ekonomi-hukum yang merugikan tatanan kekayaan privat.²³

2. Anomali Asas Numerus Clausus Pasal 16 UUPA: Menguliti Hubungan Kewenangan Regulasi Sektoral OJK dan Hukum Agraria

a. Pertentangan Vertikal antara Legislasi Sekunder OJK dengan Unifikasi Hukum Agraria Nasional

Ketidakpastian hukum materiil mengalami eskalasi destruktif yang masif ketika diuji dari sudut pandang hukum agraria nasional yang menganut asas tertutup secara absolut. Prinsip unifikasi, nasionalitas, dan kodifikasi hak privat atas permukaan bumi dikunci rapat dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang memaktubkan pembatasan jenis hak atas tanah secara limitatif.²⁴ Karakteristik limitatif ini dibentuk untuk mencegah rekayasa penguasaan tanah oleh modal

²² Michael A. Heller. (1998). "The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Plan to Market". *Harvard Law Review*, Vol. 111 No. 3, hlm. 621-688.

²³ Prasetyo, *Loc. Cit.*

²⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Pasal 16 ayat (1).

terselubung yang mengancam kekayaan agraria nasional. Lolosnya produk investasi properti terfraksi digital dalam *regulatory sandbox* OJK secara materiil merobohkan dinding pembatas limitasi makro pertanahan tersebut. Benturan vertikal ini berakar dari ambiguitas legislasi Pasal 6 jo. Pasal 213 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU PPSK) yang memberikan kewenangan perluasan kepada OJK untuk mengatur rezim Aset Keuangan Digital dan Aset Kripto (IAKD).²⁵

Sesuai dengan asas tata negara dan hierarki peraturan perundang-undangan (*lex superior derogat legi inferior*), mandat administrasi sektoral untuk mengawasi pasar keuangan digital tidak dapat dijadikan alat pembenar (*justifikasi hukum*) untuk mereduksi kesucian undang-undang organik seperti UUPA.²⁶ OJK tidak memiliki kapasitas hukum yurisdiksional (*legal capacity*) untuk melahirkan variasi hak kuasi-kebendaan baru atas tanah nasional tanpa melalui amandemen formal undang-undang oleh parlemen. Upaya pelegalan sepihak melalui regulasi finansial sekunder ini mencederai sendi unifikasi hukum agraria.

Anomali ini diperparah dengan hilangnya keterlibatan instansi pelaksana tunggal pendaftaran tanah di Indonesia, yakni Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan Pasal 19 UUPA, setiap peralihan, pemberian, maupun pembebanan hak atas tanah wajib melalui pencatatan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan setempat.²⁷ Dalam skema tokenisasi pasca-sandbox, sirkulasi kepemilikan pecahan terjadi secara detik demi detik di bursa aset kripto tanpa adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun pembaruan data di BPN. Ketimpangan ini melahirkan dualisme pendaftaran: pendaftaran administratif-ekonomis pada sistem blockchain yang diakui OJK, versus pendaftaran kepemilikan substantif-yuridis pada Buku Tanah BPN, yang merobek prinsip kepastian hukum pertanahan.

²⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Pasal 6 jo. Pasal 213.

²⁶ Benny Kurniawan. (2025). "Analisis Tindakan Ultra Vires Lembaga Regulator Keuangan dalam Rezim Hukum Privat Materiil". *Jurnal Hukum & Peradilan*, Vol. 14 No. 1, hlm. 88-104.

²⁷ Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 245-248.

b. Analisis Risiko Perlindungan Hukum Investor: Krisis Kepailitan *Issuer* dan Penyelundupan Hukum Kebangsaan

Implikasi destruktif dari anomali wewenang lintas sektoral ini memicu kerentanan sistemik berupa kekosongan perlindungan hukum (*rechtsvacuüm*) bagi investor dalam dua skenario krisis hukum nyata yang dipetakan secara horizontal pada Tabel 2 berikut:

Tabel 2. Matriks Implikasi Risiko Yuridis Pemegang Token Properti dalam Kondisi Krisis

No.	Skenario Hukum	Krisis	Fakta Operasional Lapangan (POJK 27/2024)	Konsekuensi Substantif Yuridis (UUPA & UU Kepailitan)	Status Perlindungan Hukum Investor
1.	Kepailitan Perusahaan Penerbit (<i>Issuer Bankruptcy</i>)		Token diklaim mewakili pecahan kepemilikan fisik properti secara digital.	Tanah <i>underlying</i> disita Kurator sebagai bundel pailit perusahaan. Investor tidak tercatat di BPN.	Lemah/Gagal: Posisi investor terdegradasi menjadi kreditur konkuren tanpa jaminan kebendaan.
2.	Penyelundupan Hukum Kebangsaan Pertanahan		WNA membeli token properti secara bebas melalui platform <i>borderless</i> .	Melanggar larangan mutlak kepemilikan Hak Milik oleh asing (Pasal 21 jo. 26 UUPA). Transaksi batal demi hukum.	Batal Demi Hukum: Kontrak digital gugur; dana terancam hangus karena pelanggaran asas nasionalitas.

Sumber: Data Diolah Penulis (2026).

Berdasarkan paparan komparatif horizontal pada Tabel 2, pada skenario krisis pertama (*issuer bankruptcy*), apabila korporasi penerbit token (*issuer*) dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, seluruh aset pertanahan *underlying* yang terdaftar atas nama korporasi tersebut demi hukum akan disita dan ditetapkan sebagai bundel pailit oleh Kurator berdasarkan UU Kepailitan dan PKPU.²⁸, memiliki hak *droit de suite* untuk mengejar atau mengeksekusi tanah fisik tersebut karena nama mereka secara formal tidak

²⁸ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131.

pernah tercatat dalam sertifikat tanah di BPN.²⁹ Posisi yuridis mereka seketika terdegradasi menjadi kreditur konkuren yang berada di barisan paling belakang untuk mengantre sisa pembagian aset hasil likuidasi kurator yang nilainya telah mengalami depresiasi berat. Ketiadaan klausul pemisahan aset (*asset segregation*) yang sah secara keperdataan di dalam POJK 27/2024 meruntuhkan seluruh janji keamanan investasi yang ditawarkan pada fase sandbox.

Skenario kedua menunjukkan potensi runtuhnya asas nasionalitas agraria melalui modus penyelundupan hukum kebangsaan (*law evasion*). Infrastruktur blockchain yang bersifat *borderless* membuka celah bagi Warga Negara Asing (WNA) atau korporasi asing untuk menguasai fraksi ekonomi properti di Indonesia melalui eksekusi *smart contract*. Jika *underlying asset* dari token digital tersebut merupakan tanah berstatus Hak Milik murni, maka transaksi investasi ini merupakan bentuk nyata penyelundupan hukum terhadap Pasal 21 jo. Pasal 26 ayat (2) UUPA yang melarang keras kepemilikan Hak Milik oleh pihak asing dengan ancaman sanksi mutlak berupa batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.³⁰ Konfirmasi sepihak dari OJK bahwa instrumen ini aman karena berbasis aset finansial tidak akan mampu membentengi investor digital dari pembatalan demi hukum oleh pengadilan umum jika terbukti melanggar asas nasionalitas pertanahan Indonesia. Kecuali jika objek tokenisasi sejak awal dibatasi ketat hanya pada Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Satuan Rumah Susun sesuai batas relaksasi Pasal 67 UU Cipta Kerja.³¹

c. Kelemahan Otentisitas Sertifikasi Digital dalam Ranah Hukum Acara Perdata

Meskipun UU ITE mengakui keabsahan dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah di pengadilan, dalam sengketa hak atas benda tidak bergerak,

²⁹ Ahmad Kamil. (2021). "Dualisme Pendaftaran Aset Digital dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Pertanahan". *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 9 No. 3, hlm. 112-129.

³⁰ Sudargo Gautama. (1993). *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 112.

³¹ Ahmad Levi Suryamizon & Fauzi Iswari. (2021). "Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Pinjaman Uang Secara Online". *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 5 No. 1, hlm. 77-89.

pembuktian elektronik tersebut bersifat mandul.³² Hukum acara perdata Indonesia menempatkan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN sebagai alat bukti tulisan tertinggi yang memiliki kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat (Pasal 1866 KUHPerdata).³³ Sertifikat elektronik *hash code* investor tidak berkapasitas mementahkan sertifikat fisik BPN. Tanpa keterlibatan PPAT, rantai pembuktian elektronik dalam sirkulasi token sekunder cacat materiil sebagai instrumen klaim kepemilikan properti tidak bergerak, sebab catatan kriptografi *blockchain* tak dapat membuktikan keabsahan perolehan hak secara keperdataan sehingga hakim wajib memenangkan pemilik fisik asli.

d. Jurisdictional Loophole pada Transaksi Transnasional dan Perbandingan Global

Blockchain yang melandasi transaksi token properti beroperasi pada jaringan terdistribusi global tanpa batas yurisdiksi, sehingga kegagalan transaksi, penipuan oleh penerbit asing, atau kerusakan protokol yang *node*-nya berada di luar Indonesia memastikan investor nasional menghadapi jalan buntu yurisdiksional (*jurisdictional loophole*). Berbeda dengan pengalihan properti tradisional yang tunduk pada asas *lex rei sitae* di pengadilan setempat, token properti membuka ruang konflik yurisdiksi yang rumit. Melalui studi komparatif global dengan yurisdiksi yang maju dalam regulasi *digital real estate* seperti Liechtenstein melalui *Liechtenstein Blockchain Act* (TVTG) dan Swiss melalui *DLT Act*, parlemen negara tersebut mengubah *Civil Code* secara formal guna menciptakan kategori benda baru bernama "*Book-entry Securities*" yang diakui setara dengan penguasaan fisik benda.³⁴ Sebaliknya, OJK di Indonesia mencoba mengadopsi likuiditas properti digital tanpa membangun fondasi yurisdiksi perdata yang sinkron melalui undang-undang organik, melainkan langsung menerbitkan POJK Nomor 27/2024 yang sifatnya murni administratif pasar modal.

e. Solusi Regulatif-Teoretis: Formula Integrasi Interoperabilitas Elektronik BPN-OJK

³² Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 3.

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Loc. Cit.*

³⁴ R. E. Aebi-Muller. (2021). "Digitalization of Property Rights: The Swiss Approach to DLT Tokens". *Swiss Review of International and European Law*, Vol. 31 No. 2, hlm. 205-220.

Sebagai jalan keluar ilmiah, penulis menawarkan pembentukan model *Joint Regulatory Framework* yang melahirkan instrumen hukum baru bernama "**Hak Kebendaan Digital Terdaftar**". Hak baru ini wajib dikodifikasikan melalui amandemen undang-undang bersama antara OJK dan Kementerian ATR/BPN, bukan bersandar pada peraturan pengawas finansial tingkat sekunder.³⁵ Sistem bursa aset digital OJK wajib diintegrasikan secara *real-time* dengan pangkalan data Buku Tanah elektronik BPN melalui interoperabilitas terenkripsi, sehingga setiap sirkulasi token di pasar sekunder otomatis memperbarui catatan hak pada sistem administrasi pertanahan negara. OJK dan ATR/BPN juga wajib membatasi objek tokenisasi hanya pada HGB atas Satuan Rumah Susun demi kepatuhan asas nasionalitas, serta mewajibkan pemisahan aset (*asset segregation*) melalui skema *Special Purpose Vehicle* untuk memitigasi risiko kepailitan korporasi dan menjamin perlindungan hukum investor.

C. PENUTUP

Kedudukan hukum *property-backed token* pasca-sandbox OJK berdasarkan POJK Nomor 27 Tahun 2024 terbukti tidak dapat dikualifikasikan sebagai hak kebendaan (*zakelijk recht*) di bawah Buku II KUHPerdota. Sekalipun Pasal 499 KUHPerdota mengakomodasi benda tidak berwujud, token properti tidak memenuhi karakteristik mutlak *erga omnes* dan *droit de suite*; penguasaan kunci privat hanya berupa kendali digital yang tidak setara *bezit* atas benda fisik. Karenanya, hubungan hukum yang lahir dari kontrak pintar bukan *rights in rem*, melainkan *persoonlijk recht* (*rights in personam*) yang relatif-kontraktual terhadap penerbit token, sehingga klaim kepemilikan pecahan properti fisik tidak berlandasan yuridis yang sah.

Ditinjau dari asas *numerus clausus* Pasal 16 ayat (1) UUPA, pengaturan token properti melalui POJK 27/2024 mengindikasikan tindakan *ultra vires*, karena mandat administratif OJK atas aset keuangan digital telah menjangkau penentuan status hukum

³⁵ Sholahuddin Al-Fatih. (2023). "The Urgency of Harmonizing Financial Services Authority Regulations on Digital Financial Assets with Property Law Principles". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 23 No. 1, hlm. 14-29.

kebendaan tanah yang merupakan yurisdiksi eksklusif undang-undang agraria organik. Kondisi ini melahirkan dualisme pendaftaran antara sistem digital OJK dan Buku Tanah BPN, yang menempatkan investor rentan tanpa perlindungan kebendaan, baik saat *issuance* maupun dalam potensi pelanggaran larangan kepemilikan Hak Milik oleh subjek asing. Untuk mengatasinya, penelitian ini merekomendasikan kerangka regulasi bersama OJK dan Kementerian ATR/BPN melalui amandemen undang-undang organik, disertai integrasi elektronik sistem pencatatan token dengan Buku Tanah, pembatasan objek tokenisasi pada jenis hak atas tanah yang diakui limitatif oleh UUPA, serta mekanisme pemisahan aset untuk melindungi investor dari risiko kepailitan penerbit.

DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

Buku:

- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. (2014). *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Johnny Ibrahim. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. (1981). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudargo Gautama. (1993). *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. (2019). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka.

Jurnal:

- Ahmad Budi Prasetyo. (2022). "Legalitas Komoditas Digital Kripto dalam Sistem Hukum Dagang Indonesia." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 52 No. 3.
- Ahmad Cholil. (2024). "Analisis Makro Regulasi Tokenisasi Aset Dunia Nyata (Real-World Assets) di Berbagai Negara." *Jurnal Hukum Bisnis Sinta*, Vol. 8 No. 1.

- Ahmad Kamil. (2021). "Dualisme Pendaftaran Aset Digital dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum Pertanahan." *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 9 No. 3.
- Ahmad Levi Suryamizon dan Fauzi Iswari. (2021). "Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Pinjaman Uang Secara Online." *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 5 No. 1.
- Alexander Savelyev. (2017). "Contract Law 2.0: 'Smart' Contracts As the Beginning of the End of Classic Contract Law." *Information & Communications Technology Law*, Vol. 26 No. 2.
- Benny Kurniawan. (2025). "Analisis Tindakan Ultra Vires Lembaga Regulator Keuangan dalam Rezim Hukum Privat Materiil." *Jurnal Hukum & Peradilan*, Vol. 14 No. 1.
- Fahmi Ramadhan dan Hendra Wijaya. (2023). "Kritik Asas Kebendaan Terhadap Kepemilikan Non-Fungible Token (NFT) Berdasarkan Pasal 499 KUHPdata." *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 12 No. 2.
- Fauzi Iswari dan Ali Azriadi. (2017). "Tindak Pidana Ekonomi Serta Pengaturannya Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 1 No. 1.
- Michael A. Heller. (1998). "The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Plan to Market." *Harvard Law Review*, Vol. 111 No. 3.
- R. E. Aebi-Muller. (2021). "Digitalization of Property Rights: The Swiss Approach to DLT Tokens." *Swiss Review of International and European Law*, Vol. 31 No. 2.
- Sholahuddin Al-Fatih. (2023). "The Urgency of Harmonizing Financial Services Authority Regulations on Digital Financial Assets with Property Law Principles." *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 23 No. 1.
- Thomas W. Merrill dan Henry E. Smith. (2000). "Optimal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle." *Yale Law Journal*, Vol. 110 No. 1.
- Peraturan Perundang-Undangan dan Dokumen Resmi:**
- Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. (2004). *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131.
- Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4.
- Indonesia. (2024). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 3.

Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto*. Jakarta: Salinan Resmi OJK.