ACTANOVA DIGITAL ARCHIVE

OPEN ACCESS SCHOLARLY PRESERVATION & PERMANENT REPOSITORY

Akibat Hukum Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Tentang Penguatan Sektor Keuangan Bagi Kreditur dan Debitur Bank Perkreditan Rakyat di Kabupaten Sukoharjo

Authors: Titan Rossi Awanto, Susilowardani Susilowardani

Journal: Journal Customary Law - Vol. 1 No. 2 (2024)

Publisher: Indonesian Journal Publisher

Persistent DOI: https://doi.org/10.47134/jcl.v1i2.2512

Archived & Retrieved via ActaNova Gateway on: 22 October 2026, 21:29 UTC

DIGITAL PRESERVATION & ARCHIVAL INTEGRITY STATEMENT

This PDF is an authentic, preserved digital version of a peer-reviewed scholarly manuscript deposited into the ActaNova Archival Network. ActaNova guarantees long-term bitstream preservation, cryptographic checksum integrity, and uninterrupted global discovery under Open Archives Initiative Protocol (OAI-PMH) and Google Scholar metadata harvesting.

HOW TO CITE THIS RECORD:

Titan Rossi Awanto, Susilowardani Susilowardani. "Akibat Hukum Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Tentang Penguatan Sektor Keuangan Bagi Kreditur dan Debitur Bank Perkreditan Rakyat di Kabupaten Sukoharjo". Journal Customary Law, Vol. 1 No. 2 (2024). DOI:...

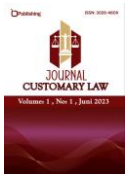
ActaNova Journal Metadata Preservation & Discovery Service

Media Digital Publikasi Indonesia

National Open Science & Long-Term Digital Repository Infrastructure

Bitstream Storage Verified | OAI-PMH Compliant | Crossref & DOAJ Compatible

Permanent Archival Node: https://actanova.mediadigitalpublikasi.com/journals



Customary Law Journal Volume: 1, Nomor 2, 2024, Hal: 1-8

Akibat Hukum Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Tentang Penguatan Sektor Keuangan Bagi Kreditur dan Debitur Bank Perkreditan Rakyat di Kabupaten Sukoharjo

Titan Rossi Awanto[1]*, Susilowardan[i2]

[1,2] Fakultas Hukum, Universitas Surakarta, Indonesia; titan.awanto@gmail.com, susilowardani99@gmail.com

Abstrak: Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor penyebab masalah pengurusan roya sertipikat tanah di Sukoharjo dan peran BPR Bank Sukoharjo dalam menyelesaikan pelayanan roya serta memastikan kepastian hukum dalam proses perubahan nama pemegang hak tanggungan yang seharusnya menjadi tanggung jawab kreditur sesuai UU nomor 4 tahun 2023 tentang Penguatan dan Pengoptimalan Sektor Keuangan. Penelitian ini menggunakan metode berjenis penelitian hukum empiris, sumber data didapatkan dari hasil wawancara dan studi kepustakaan. Perolehan penelitia yang sudah didapatkan selanjutnya dilaksanakan proses analisis secara kaulitatif. Hasil penelitian ini yakni (1) Adanya pelemparan tanggungjawab yang dilakukan bank perkreditan rakyat sebagai kreditur untuk proses ganti nama pemegang hak tanggungan kepada debitur yang seharusnya proses tersebut adalah kewajiban bank perkreditan rakyat sebagai pemegang hak tanggungan (2) yang seharusnya dilakukan bank perkreditan rakyat sebagai pemegang hak tanggungan adalah (a) melengkapi persyaratan proses perubahan nama pemegang hak tanggungan di kantor pertanahan (b) membayar biaya proses ganti nama pemegang hak tanggungan

Katakunci: Bank Perkreditan Rakyat, Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan

DOI: https://doi.org/10.47134.jcl.v1i2.2512
*Correspondensi: Titan Rossi Awanto
Email: titan.awanto@gmail.com

Received: 07-01-2024
Accepted: 16-02-2024
Published: 25-03-2024

Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract: *The purpose of this research is to identify the factors causing problems in the management of roya land certificates in Sukoharjo and the role of BPR Bank Sukoharjo in resolving roya services and ensuring legal certainty in the process of changing the name of the mortgage holder, which should be the responsibility of the creditor, in accordance with Law No. 4 of 2023 on Strengthening and Optimizing the Financial Sector. This research uses an empirical legal research method, with data sources obtained from interviews and literature studies. The findings from the research were then subjected to qualitative analysis. The results of this research are (1) The shifting of responsibility by the rural bank as the creditor for the process of changing the name of the mortgage holder to the debtor, which should be the obligation of the rural bank as the mortgage holder; (2) What the rural bank, as the mortgage holder, should do is (a) complete the requirements for the process of changing the name of the mortgage holder at the land office, and (b) pay the fees for the process of changing the name of the mortgage holder.*

Keywords: *Rural Bank, Changing name of the creditverband holder*

Pendahuluan

Terciptanya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tidak mampu menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Penerapan aturan tersebut

mewajibkan seluruh pihak terkait yaitu pihak yang berhutang, yang memberi hutang, PPAT, pengadilan, kantor pertanahan, dan notaris untuk melaksanakan perubahan dan persamaan persepsi dan sikap yang sama dari seluruh pihak yang berkaitan diantaranya.

Hak Tanggungan ialah hak yang menjamin suatu tanah atas pelunasan utang yang memberi kedudukan diutamakan untuk suatu kreditur pada kreditur lain (Aliminsyah & Padji, 2003). Dapat diartikan bahwasanya jika terjadi wanprestasi oleh pihak yang berhutang, maka pihak yang memberi hutang berhak melakukan penjualan dengan melaksanakan pelelangan atas tanah yang menjadi jaminan berdasarkan ketentuan aturan yang berkaitan, dan berhak mendahului kreditur lainnya (Manitik, 2018). Kedudukan diutamakan tersebut tentunya akan meminimalisir provinsi piutang negara berdasarkan aturan hukum yang ada.

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan diposisikan sebagai kreditur dan harus selalu berkedudukan sebagai kreditur, dikarenakan hak tanggungan tersebut dipergunakan dalam memberi jaminan atas tagihan kreditur (Firdaus & Arianti, 2004; Tobink & Nikholaus, 2003). Kreditur yang memperoleh kedudukan sebagai penerima akan ada ketika sesudah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sementara kreditur ada sesudah pelaksanaan pembukuan Hak Tanggungan yang berkaitan dalam buku tanah Hak Tanggungan.

Setelah keluarnya aturan mengenai pengoptimalan serta penguatan sektor keuangan yang menjadi permasalahan pada tahun 2023 berdasarkan UU No. 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, nama Bank Perkreditan Rakyat diwajibkan merubah nama menjadi Bank Perekonomian Rakyat pada pasal 314 yang berisi (Arifin & Fakhrudin, 2001):

“Nomenklatur "Bank Perkreditan Rakyat" yang sudah terlebih dahulu ada sebelum adanya Undang-Undang diartikan sama halnya dengan "Bank Perekonomian Rakyat" seperti yang tertera dalam Undang-Undang ini”

Serta dicantumkannya tenggat waktu bagi Bank Perkreditan Rakyat untuk mengubah namanya bahwa:

“Berubahnya nomenklatur "Bank Perkreditan Rakyat" menjadi "Bank Perekonomian Rakyat" dan "Bank Pembiayaan Rakyat Syariah" menjadi "Bank Perekonomian Rakyat Syariah" dilaksanakan maksimal 2 tahun dimulai semenjak Undang-Undang ini dibuat.”

Menurut penjelasan singkat tersebut maka masalah yang diangkat oleh penulis yakni, Apa akibat hukum bagi kreditur dan debitur atas proses ganti nama pemegang hak tanggungan? Serta Bagaimana seharusnya tanggungjawab kreditur atas proses ganti nama pemegang hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang yang mengatur Penguatan Sektor Keuangan?

Metode

Pada penelitian kali iniiakan mempergunakan metodeehukum normatiff melalui penggunaan sumber hukum primer yang didapatkan dari undang-undang, Bahan hukum sekunder yang dikumpulkan dari penelitian dan buku terkait. Metode perundang-undangan dan konseptual digunakan (Y. Wang, 2023; Zhang, 2023). Studi ini menggunakan analisis dan deskripsi

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan

Perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan terjadi jika piutang dengan jaminan Hak Tanggungan dirubah nama pemegangnya sebagai kreditur. Pergantian nama dapat terjadi karena rebranding, merger atau sebab lainnya, sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 16 UUHT. Hak Tanggungan dialihkan kepada kreditur baru jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dialihkan kepada kreditur baru (Lyanthi, 2023). Menurut penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT, "sebab-sebab lain" mencakup perihal lain kecuali cessie, subrogasi, dan pewarisan. Beberapa contoh dari "sebab-sebab lain" tersebut adalah peralihan perusahaan akibat perubahan nama perusahaan yang menyebabkan piutang berubah namanya (Majeed, 2019). Perubahan nama Pemegang Hak Tanggungan yang berbentuk perusahaan adalah suatu proses di mana satu perusahaan merubah namanya. Dalam perubahan nama, perusahaan yang mengubah namanya akan menggunakan nama dan identitasnya yang baru (Hayati, 2019). Setelah perubahan nama perusahaan, nama perusahaan pemegang hak tanggungan tidak lagi menggunakan nama lamanya untuk segala perbuatan hukum kedepannya. Menurut Pasal 16 ayat (1) UUHT, peralihan Hak Tanggungan tersebut berlangsung secara otomatis atas dasar hukum, sehingga tidak memerlukan pembuktian melalui akta dari PPAT. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan ini hanya dilaksanakan sesuai Akta yang memperlihatkan bukti perubahan nama hak tanggungan yang dijaminkan (Shi, 2020).

Ketentuan ini memiliki signifikansi besar dalam praktik perbankan. Dalam praktik perbankan, seringkali nama banknya berubah-ubah, yang berarti terjadi penggantian nama kreditur. Pencantuman ketentuan Pasal 16 UUHT ini membantu menghindari keraguan tentang apakah Hak Tanggungan ikut beralih ketika piutang tersebut dialihkan. Ketentuan ini selaras dengan sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan atau aksesor dari perjanjian utang-piutang (Hanák, 2022; Kan, 2021). Menurut asas publisitas dari Hak Tanggungan, peralihan tersebut wajib terdaftar di Kantor Pertanahan (Pasal 16 ayat (2) UUHT)

Akibat Hukum bagi Kreditur

Kreditur merupakan seseorang yang mempunyai piutang, yang mana dalam perihal ini kreditur tersebut berbentuk seseorang maupun lembaga hukum, lembaga pembiayaan, pegadaian ataupun lembaga penjamin lain. Hak atau kewajiban kreditur yakni memberi pinjaman untuk debitur berbentuk uang ataupun modal yang dipergunakan untuk menjalankan suatu usaha maupun penggunaan lainnya yang nantinya uang tersebut akan dipergunakan (Ojeda-Barrios, 2020). Dalam perihal ini kreditur berkewajiban membentuk siapapun yang ingin meminjam. Maka kreditur mempunyai hak untuk melakukan penahanan atas benda yang dimiliki oleh debitur untuk menjamin pinjaman sebelum melunasi hutang tersebut.

Sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan maka akibat hukum Bank sebagai penjamin, segala proses hukum yang terjadi ketika jaminan dalam hak tanggungan tersebut adalah kewajiban kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (“Climate Change: Causes,

Risks, Consequences, Problems of Adaptation and Management," 2020). Karena yang berwenang dalam proses hukum apapun hanyalah kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (Yan, 2022). Termasuk dalam proses ganti nama pemegang hak tanggungan yang menjadi tanggung jawab kreditur dalam melengkapi persyaratan dan biaya dalam proses hukum apapun termasuk dalam proses hukum ganti nama pemegang hak tanggungan.

Akibat Hukum bagi Debitur

Aliminsyah dan Padji, mengemukakan bahwasanya "Debitur ialah pihak yang memperoleh pinjaman". Rahmat Firdaus dan Maya Arianti, mendefinisikan debitur sebagai pihak yang memerlukan pinjaman, baik berbentuk uang, barang dan sebagainya. Selanjutnya Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, menjelaskan Debitur ialah seseorang maupun badan usaha yang berhutang karena perjanjian. Sementara Johar Arifin dan Muhammad Fakhrudin mengemukakan bahwasanya debitur ialah nasabah yang mendapatkan fasilitas dari bank (B. Wang, 2020; H. Wang, 2021). Berdasarkan beberapa definisi tersebut maka disimpulkan bahwasanya debitur ialah pihak yang memerlukan dana serta memiliki kualifikasi yang memadai untuk menjadi nasabah dari lembaga keuangan serta mendapatkan kesempatan untuk meminjam kepada lembaga keuangan tersebut (Wijayanti, 2021).

Pelunasan kredit termasuk faktor yang menyebabkan penghapusan perjanjian kredit, tidak boleh dipersangkakan, tetapi memerlukan bukti seperti surat dari kreditur bahwasanya kredit tersebut sudah lunas vide Pasal 1438 dan 1439 KUHPer. Maka kreditur harus memberikan surat roya jika kreditur sudah melunasi hutang tersenut lalu melaksanakan pengurusan roya di BPN (Soylu, 2024).

Namun jika dalam pengurusan roya tersebut terdapat perubahan nama kreditur maka akibat hukum yang terjadi bukan sepenuhnya tanggung jawab debitur karena yang merubah namanya adalah kreditur bukan debitur (Fang, 2021). Sebagai debitur pemilik sertipikat hak atas tanah berhak menuntut proses perubahan ganti nama pemegang hak tanggungan tersebut kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan selama sertipikat tanah tersebut dalam anggungan bank dalam hak tanggungan (Mokhov, 2020)

Tanggung Jawab Kreditur Atas Proses Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan

Bank Perkreditan Rakyat sebagai kreditur pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah ketika dalam Hak Tanggungan, sesuai pasal 314 UU No 4 tahun 2023 tentang Penguatan Sektor Keuangan mempunyai kewajiban merubah nama menjadi Bank Perekonomian Rakyat (Yan, 2021). Tanggungjawab yang seharusnya dilakukan Bank Perkreditan Rakyat sebagai kreditur kepada debitur adalah:

1. Melengkapi persyaratan proses perubahan nama pemegang hak tanggungan di Kantor Pertanahan (Xie, 2022).
2. Membayar proses ganti nama pemegang hak tanggungan
3. Memberi edukasi tentang nasabah ketika mengembalikan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Surat Roya yang sudah lunas dari jaminan Hak Tanggungannya

4. Lebih baik lagi jika Bank Perkreditan Rakyat ikut andil mengurus Roya Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan (Dongliang, 2021).

Dalam penilitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo diperoleh bahwasanya kesadaran dan rasa tanggungjawab Bank Perkreditan Rakyat terhadap sangat minim. Tanpa memberi edukasi terhadap debitur dan melempar tanggungjawabnya ke debitur untuk mengurus sendiri ke Kantor Pertanahan dengan biaya tambahan yang ditanggung oleh debitur sendiri (Chen, 2020; Zuka, 2019). Masih banyak debitur yang bingung adanya perubahan nama yang dilakukan kreditur yang membuat debitur harus kembali ke bank sebagai kreditur untuk melengkapi persyaratan yang diperlukan. Menurut data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dapat dilihat dari tabel dibawah:

Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan	Roya Hak Tanggungan	Roya Hak Tanggungan Elektronik
189	987	728

Dari 189 Proses Ganti Nama Pemegang Hak tanggungan masih di dominasi oleh proses perubahan nama Bank Rakyat Indonesia Syariah menjadi Bank Syariah Indonesia, dalam laporan di Kantor Pertanahan Sukoharjo baru ada 7 proses ganti nama pemegang hak tanggungan yang didaftarakan oleh Bank Perkreditan Rakyat menjadi Bank Perekonomian Rakyat, dalam 7 permohonan proses perubahan ganti nama hak tanggungan 5 diantaranya yang memohon untuk proses ganti nama hak tanggungan ialah pemilik sertipikat hak atas tanah atau debitur kredit hak tanggungan (H. Li, 2020; J. Li, 2021). Diperkiran di tahun 2026 proses ganti nama hak tanggungan bank perkreditan rakyat akan masif karena sudah mulai sejumlah bank perkreditan rakyat memulai mengubah namanya menjadi bank perekonomian rakyat sesuai UU No 4 tahun 2023 tentang Penguatan Sektor Keuangan (Abudikeranmu, 2020).

Kesimpulan

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa akibat hukum bagi kreditur dan debitur atas proses ganti nama pemegang hak tanggungan adalah Kreditur yang disebut Bank Perkreditan Rakyat sebagai pemegang hak tanggungan bertanggungjawab atas proses hukum perubahan ganti nama pemegang hak tanggungan terutama dalam melengkapi persyaratan dan menanggung biaya dalam proses perubahan ganti nama pemegang hak tanggungan dan mengurusnya langsung ke Kantor Pertanahan. Meskipun hak tanggungan tersebut sudah dalam keadaan ter-roya namun saat perubahan nama tersebut, sertipikat hak atas tanah masih berada pada jaminan hak tanggungan yang merupakan tanggungjawab dan kewenangan kreditur. Debitur yang disebut sebagai nasabah Bank Perkreditan Rakyat sekaligus yang membayar kredit jaminan berhak menolak dan menuntut proses perubahan nama hak tanggungan yang seharusnya tanggungjawab kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, dan menuntut Bank Perkreditan Rakyat membayar dan melengkapi persyaratan yang dibutuhkan untuk proses ganti nama pemegang hak tanggungan.

Lalu Tanggungjawab Bank Perkreditan Rakyat sebagai kreditur terhadap debitur dalam proses ganti nama pemegang hak tanggungan yang seharusnya dilaksanakan sesuai

UU No 4 tahun 2023 tentang Penguatan Sektor Keuangan adalah dengan melengkapi persyaratan proses perubahan nama pemegang hak tanggungan di Kantor Pertanahan, membayar proses ganti nama pemegang hak tanggungan, memberi edukasi tentang nasabah ketika mengembalikan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Surat Roya yang sudah lunas dari jaminan Hak Tanggungannya, membayar dan mengurus proses Roya Hak Tanggungan akan lebih baik demi meningkatkan kenyamanan nasabah ketika melakukan kredit jaminan sertipikat hak atas tanah.

Daftar Pustaka

Abudikeranmu, A. (2020). Tenure integrity, security, and farmland transfer under the background of "three rights separation": Based on farmers'perception of land tenure. *Resources Science*, *42*(9), 1643–1656. https://doi.org/10.18402/resci.2020.09.01

Aliminsyah, & Padji. (2003). *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan*. Penebar Swadaya.

Arifin, J., & Fakhrudin, M. (2001). *Kamus Pasar Modal, Akuntansi, Keuangan dan Perbankan*. Elex Media Komputindo.

Chen, C. (2020). "Dipiao", Chinese approach to transfer of land development rights: The experiences of Chongqing. *Land Use Policy*, *99*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104870

Climate Change: Causes, Risks, Consequences, Problems of Adaptation and Management. (2020). *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *606*(1).

Dongliang, Z. (2021). Farmers Are Growing Further and Further from the Land: Land Transfer and the Practice of Three Rights Separation in China. *Social Sciences in China*, *42*(2), 24–43. https://doi.org/10.1080/02529203.2021.1932988

Fang, L. (2021). Land Preservation Under the Transfer of Development Rights Program: A Study of Montgomery County (MD). *Journal of the American Planning Association*, *87*(2), 228–238. https://doi.org/10.1080/01944363.2020.1841670

Firdaus, R., & Arianti, M. (2004). *Manajemen Perkreditan Bank*. Alfabeta.

Hanák, T. (2022). Causes and effects of contract management problems: Case study of road construction. *Frontiers in Built Environment*, *8*. https://doi.org/10.3389/fbuil.2022.1009944

Hayati, K. (2019). Causes and Problem Identification in Construction Claim Management. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, *469*(1). https://doi.org/10.1088/1757-899X/469/1/012082

Kan, K. (2021). Creating land markets for rural revitalization: Land transfer, property rights and gentrification in China. *Journal of Rural Studies*, *81*, 68–77. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.08.006

Li, H. (2020). Impact of confirmation of land right on farmers' willingness to transfer land: The moderating effect based on institutional credibility of land confirmation system. *Resources Science*, *42*(9), 1657–1667. https://doi.org/10.18402/resci.2020.09.02

Li, J. (2021). Does the transfer of state-owned land-use rights promote or restrict urban development? *Land Use Policy*, *100*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104945

Lyanthi, M. E. (2023). Akibat Hukum dalam Proses Penyelesaian Roya. *Jurnal Hukum Bisnis*, *6*(2).

Majeed, A. (2019). Salinity: A major agricultural problem-causes, impacts on crop productivity and management strategies. *Plant Abiotic Stress Tolerance: Agronomic, Molecular and Biotechnological Approaches*, 83–99. https://doi.org/10.1007/978-3-030-06118-0_3

Manitik, W. R. M. (2018). Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Lex Privatum*, *6*(7).

Mokhov, I. I. (2020). Climate Change: Causes, Risks, Consequences, Problems of Adaptation and Management (CLIMATE-2019). *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *606*(1). https://doi.org/10.1088/1755-1315/606/1/011001

Ojeda-Barrios, D. (2020). Causes, effects, and management of salinity problems in pecan production in North Mexico. *Saline and Alkaline Soils in Latin America: Natural Resources, Management and Productive Alternatives*, 177–187. https://doi.org/10.1007/978-3-030-52592-7_9

Shi, C. (2020). Institutional change and diversity in the transfer of land development rights in China: The case of Chengdu. *Urban Studies*, *57*(3), 473–489. https://doi.org/10.1177/0042098019845527

Soylu, A. (2024). Causes and management of urinary system problems in children on long-term home invasive mechanical ventilation. *Pediatric Pulmonology*. https://doi.org/10.1002/ppul.26947

Tobink, R., & Nikholaus, B. (2003). *Kamus Istilah Perbankan*. Atalya Rileni Sudeco.

Wang, B. (2020). Transfer of development rights, farmland preservation, and economic growth: a case study of Chongqing's land quotas trading program. *Land Use Policy*, *95*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104611

Wang, H. (2021). Overt and covert: The relationship between the transfer of land development rights and carbon emissions. *Land Use Policy*, *108*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105665

Wang, Y. (2023). Effects of Transfer of Land Development Rights on Urban–Rural Integration: Theoretical Framework and Evidence from Chongqing, China. *Land*, *12*(11). https://doi.org/10.3390/land12112045

Wijayanti, T. (2021). Comparation of The Transfer of Land Rights to The Description Deed of Inheritance Rights. *Law Reform: Jurnal Pembaharuan Hukum*, *17*(1), 121–134. https://doi.org/10.14710/lr.v17i1.37558

Xie, D. (2022). Legal land transfer rights, labor migration and urban–rural income disparity: Evidence from the implementation of China's Rural Land Contracting Law in 2003. *Growth and Change*, *53*(3), 1457–1482. https://doi.org/10.1111/grow.12647

Yan, L. (2021). Transfer of land use rights in rural china and farmers' utility: How to select an optimal payment mode of land increment income. *Land*, *10*(5). https://doi.org/10.3390/land10050450

Yan, L. (2022). Improving Farmer Willingness to Participate in the Transfer of Land Rights in Rural China: A Preference-Based Income Distribution Scheme. *Land*, *11*(3). https://doi.org/10.3390/land11030379

Zhang, T. (2023). Effects of Livelihood Capital on the Farmers' Behavioral Intention of Rural Residential Land Development Right Transfer: Evidence from Wujin District, Changzhou City, China. *Land*, *12*(6). https://doi.org/10.3390/land12061207

Zuka, S. P. (2019). Customary Land titling and inter-generational wealth transfer in Malawi: Will secondary Land rights holders maintain their Land rights? *Land Use Policy*, *81*, 680–688. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.11.039