

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sistem hukum Indonesia mengatur secara komprehensif mengenai tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA). Undang-Undang ini merupakan landasan utama hukum pertanahan di Indonesia. Tanah dalam pengertian konvensional sebagaimana diatur dalam UUPA adalah permukaan bumi yang memiliki wujud fisik, dapat diukur luasnya, memiliki batas-batas yang jelas, dan keberadaannya permanen di lokasi tertentu. Selain itu, tanah konvensional dapat dirasakan secara langsung oleh panca indera manusia, dapat diduduki, dan memiliki nilai strategis berdasarkan lokasi geografisnya.¹

UUPA menegaskan bahwa pembuktian kepemilikan hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat sebagai alat bukti otentik yang dikeluarkan oleh negara, dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai alat bukti atas kepemilikan tanah. Sertifikat tersebut mencerminkan data fisik (letak, luas, dan batas tanah) serta data yuridis (identitas pemegang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18.

hak, jenis hak, dan beban-beban hukum lainnya), yang secara administratif telah terdaftar dan diakui oleh negara.²

Sertipikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan pengadilan apabila muncul perselisihan atau sengketa hukum mengenai kepemilikan atas sebidang tanah. Keterangan yang tercantum di dalam sertipikat, seperti identitas pemegang hak, jenis hak, luas, dan batas-batas tanah, diasumsikan benar oleh hakim selama tidak terdapat pembuktian dengan alat bukti yang lebih kuat. Prinsip ini memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat dan menciptakan stabilitas dalam hubungan hukum pertanahan.³

Pada era digital 5.0, fenomena baru berupa *metaverse* telah muncul sebagai lingkungan virtual tiga dimensi berbasis teknologi *blockchain* dengan sistem terdesentralisasi yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial, ekonomi, dan budaya secara digital. Salah satu kegiatan ekonomi pada platform *metaverse* yang menjadi sorotan adalah transaksi jual beli tanah secara virtual. Tanah virtual dipandang sebagai representasi digital lahan yang dapat dimiliki, diperjualbelikan, dan bahkan dikembangkan untuk berbagai kepentingan, seperti pusat perbelanjaan digital, ruang pertemuan, galeri seni, maupun sebagai instrumen investasi.⁴

² Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 87.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 248.

⁴ P. Dina Amanda Swari, dkk., “Urgensi Pengaturan Tanah Virtual Metavers Sebagai Aset Investasi dalam Memberikan Perlindungan Hak Investor di Indonesia”, No.7, *Jurnal Kertha Semaya*, 2023, hlm. 1544.

Setiap platform *metaverse* memiliki ekosistem tersendiri dengan mata uang digital, sistem kepemilikan aset, dan tata kelola komunitas yang berbeda-beda. Beberapa platform *metaverse* yang telah beroperasi dan dikenal secara global antara lain *Decentraland* dan *The Sandbox*.⁵ *Decentraland* merupakan platform *metaverse* berbasis *blockchain* Ethereum yang memungkinkan pengguna membeli, menjual, dan mengembangkan tanah virtual yang disebut LAND dalam bentuk *Non-Fungible Token* (NFT) dengan menggunakan mata uang digital yaitu MANA. *The Sandbox* adalah platform serupa yang memadukan unsur permainan dan kepemilikan aset digital, di mana pengguna dapat membeli tanah virtual yang disebut LAND dengan menggunakan mata uang digital yaitu SAND.⁶ Di Indonesia sendiri, platform *metaverse* lokal seperti *RansVerse* dan *Next Earth* telah hadir dan menarik minat masyarakat untuk berinvestasi dalam bentuk tanah digital.

Uraian mengenai pengaturan tanah dalam UUPA menunjukkan bahwa undang-undang tersebut hanya mengatur tanah dalam pengertian konvensional, yakni permukaan bumi yang bersifat fisik. Konsep tanah dalam UUPA tidak mencakup pengaturan mengenai perkembangan teknologi berupa representasi digital tanah dalam ruang virtual atau *metaverse*. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum yang mendasar ketika dikaitkan dengan fenomena tanah digital dalam *metaverse* yang karakteristiknya sangat berbeda dengan tanah konvensional. Tanah digital tidak memiliki bentuk fisik sebagaimana tanah di

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*, hlm. 1545.

dunia nyata, melainkan hanya berbentuk secara digital dan kepemilikannya dibuktikan melalui *Non-Fungible Token* (NFT) yang terdapat dalam jaringan *blockchain*. NFT tersebut menjadi tanda bukti kepemilikan yang bersifat unik dan tidak dapat digandakan. Dengan demikian, NFT memiliki kedudukan sebagai sertipikat digital atas suatu lahan digital.

Tanah digital tetap memiliki nilai ekonomis yang nyata dan signifikan meskipun bersifat virtual. Platform seperti *Decentraland* dan *The Sandbox* telah memfasilitasi transaksi jual beli tanah digital dengan nilai yang mencapai miliaran rupiah. Sebagai contoh, perusahaan bernama *Metaverse Group* membeli sebidang tanah virtual di *Decentraland* seharga USD 2,43 juta atau setara dengan Rp34,5 miliar.⁷ Fenomena jual beli tanah digital telah terjadi tidak hanya di luar negeri, tetapi juga di Indonesia, yaitu pada platform *Next Earth* dan *RansVerse*. Pada platform *Next Earth*, sejumlah tanah digital yang merepresentasikan lokasi penting di Yogyakarta, seperti Alun-Alun Utara dan kawasan sekitar Keraton Yogyakarta, telah diperjualbelikan dengan nilai *cryptocurrency* yang signifikan.⁸ Tanah digital pada platform *RansVerse* berhasil terjual sebanyak 546 petak atau sekitar 2,28% dari total 24.000 petak

⁷ Redaksi, *Sedang Tren Beli Tanah Di Metavers, Harganya Gak Masuk Akal!*, Selular.ID, terdapat dalam <https://selular.id/2022/01/sedang-tren-beli-tanah-di-metavers-harganya-gak-masuk-akal/>, Diakses tanggal 31 Oktober 2025.

⁸ Suara Jogja, *Ramai Metavers, Bagaimana Prospek Pembelian Tanah Virtual? Begini Penjelasan Pakar UGM*, terdapat dalam <https://jogja.suara.com/read/2022/01/06/202914/ramai-metavers-bagaimana-prospek-pembelian-tanah-virtual-begini-penjelasan-pakar-ugm>, Diakses tanggal 31 Oktober 2025.

yang tersedia pada tahun 2022.⁹ Data ini menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia telah aktif terlibat dalam ekonomi *metaverse*.

Data yang telah diuraikan sebelumnya menunjukkan bahwa perlindungan terhadap konsumen di Indonesia menjadi penting karena transaksi di dunia *metaverse* sangat rentan terhadap praktik penipuan, manipulasi pasar, dan pencucian uang. Ketiadaan regulasi yang jelas dapat merugikan pihak-pihak yang melakukan transaksi dan berpotensi melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap inovasi digital. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya kerangka hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah digital di *metaverse*.

Secara normatif, sistem hukum Indonesia belum memiliki regulasi khusus yang mengatur tanah digital dalam *metaverse*. Kondisi ini menimbulkan *conflict of norms* dan kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) yang berdampak pada ketidakpastian hukum bagi para pelaku transaksi tanah digital di Indonesia. *Asas lex specialis derogat legi generali* pun belum dapat diterapkan secara optimal mengingat belum adanya norma khusus yang mengatur tanah digital.

Uraian di atas menunjukkan bahwa secara *das sein* kepemilikan tanah digital di dunia *metaverse* telah berlangsung di Indonesia serta memiliki nilai ekonomi nyata, tetapi belum memperoleh kepastian hukum dalam sistem

⁹ Glenn Kaonang, *RansVerse Officially Launches, Hundreds of Virtual Lands Sold Out in Minutes*, terdapat dalam <https://hybrid.co.id/post/ransverse-officially-launches-hundreds-of-virtual-lands-sold-out-in-minutes/>. 6 Juni 2022. Diakses tanggal 18 Februari 2026.

hukum Indonesia. Sedangkan secara *das sollen*, hukum nasional seharusnya mampu beradaptasi dengan perkembangan teknologi melalui pembentukan regulasi yang progresif, agar kepemilikan dan transaksi tanah digital memperoleh legitimasi hukum yang jelas, melindungi hak-hak pemilik, serta mencegah timbulnya sengketa maupun tindak pidana di ranah digital. Fenomena kepemilikan tanah digital pada platform metaverse menimbulkan tantangan hukum baru dalam sistem hukum positif di Indonesia, khususnya terkait perlindungan hukum, kepastian hukum, serta pengakuan hak kepemilikan atas aset digital. Permasalahan tersebut mendorong penulis untuk mengkaji lebih lanjut melalui penulisan skripsi berjudul “Kedudukan Tanah Digital dalam Metaverse Menurut Perspektif Hukum Positif di Indonesia”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan tanah digital dalam *metaverse* menurut perspektif hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana kepastian hukum kepemilikan tanah digital yang dibuktikan melalui *Non-Fungible Token* (NFT) didalam hukum positif di indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengkaji kedudukan tanah digital dalam *metaverse* menurut perspektif hukum positif di Indonesia.

2. Mengkaji kepastian hukum kepemilikan tanah virtual yang dibuktikan melalui *Non-Fungible Token* (NFT).

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agrarian dan hukum ITE.
- b. Membuka diskusi baru mengenai perluasan konsep kepemilikan dalam hukum Indonesia, dari tanah fisik menuju properti digital.

2. Manfaat Praktis

- a. Menjadi referensi bagi pemerintah dan regulator dalam merumuskan regulasi terkait aset digital, khususnya kepemilikan tanah digital di *metaverse*.
- b. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat atau investor yang melakukan transaksi tanah digital.
- c. Menjadi pedoman praktis bagi pelaku usaha, pengembang *metaverse*, dan konsumen dalam memahami risiko hukum jual beli tanah digital.

E. Orisinalitas Penelitian

Kajian terhadap penelitian terdahulu bertujuan untuk membandingkan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Telaah pustaka diharapkan dapat mencegah pengulangan penelitian terhadap objek yang sama serta menghadirkan unsur kebaruan dalam penelitian yang

akan dilakukan. Beberapa penelitian terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

Tabel 1. Telaah Pustaka

No	Judul Penelitian	Peneliti/Penulis	Tahun	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Ini
1	Urgensi Pengaturan Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Sebagai Aset Investasi Dalam Memberikan Perlindungan Hak Investor di Indonesia	P. Dina Amanda Swari, N.L.M. Mahendrawati, dan I Made Aditya Mantara Putra	2025	Pengaturan tanah virtual <i>metaverse</i> sebagai aset investasi belum sepenuhnya memberikan kerangka hukum yang jelas. Perlindungan hak investor masih terbatas.	Penelitian ini tidak berfokus pada aspek investasi, melainkan pada kedudukan hukum tanah digital secara menyeluruh.
2	<i>The Urgency of Progressive Law Reform on Virtual Land Ownership in The Metaverse World</i>	Prasetyo, G. I. A., Farizy, B. S., Billah, M. M., Septian, M. A., dan Sidik, E. M	2025	Diperlukan pembaharuan hukum progresif terhadap kepemilikan tanah virtual di era <i>metaverse</i> untuk memberikan kepastian hukum.	Penelitian ini menggunakan perspektif hukum positif yang ada, bukan hukum progresif.
3	Status Hukum Aset Digital Sebagai Barang Milik Dalam Perspektif Hukum Indonesia	Komang Adi Wijaya, Kadek Ary Purnama Dewi, Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi	2025	Aset tanah <i>metaverse</i> termasuk benda yang dapat dilekati hak milik menurut KUHPperdata. Menurut Islam masuk dalam kategori <i>milkan naqis</i> (kepemilikan tidak sempurna).	Penelitian ini menggunakan perspektif hukum positif Indonesia saja, tidak mengkomparasikan dengan hukum Islam.
4	Hak Kebendaan dan Keabsahan Perjanjian kebendaan <i>Virtual Land</i> di Dalam <i>Metaverse</i> Ditinjau Berdasarkan KUHPperdata	Sandi Pratama Putra Bali	2024	<i>Virtual land</i> merupakan benda bergerak tidak berwujud yang dapat dilekati hak milik, diperoleh melalui minting atau transfer, dan transaksinya dikategorikan sebagai perjanjian tukar menukar aset (bukan jual-beli) karena menggunakan <i>cryptocurrency</i> .	Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum tanah digital secara komprehensif dari berbagai aspek hukum positif Indonesia (KUHPperdata, regulasi aset kripto, UU ITE, dan regulasi teknologi).

No	Judul Penelitian	Peneliti/Penulis	Tahun	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Ini
5	Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam <i>Metaverse</i> Perspektif Kontrak Hukum Muamalat	Susi Rukmini	2024	Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), aset virtual land di <i>metaverse</i> dianggap sebagai aset tidak berwujud dan dapat dianggap sebagai harta yang sah selama perolehannya tidak melanggar larangan. Di sisi lain, para ahli fikih memiliki dua pendapat yang berbeda. Aset tanah virtual, meskipun memiliki nilai moneter, tidak memenuhi syarat sebagai properti yang sah.	Penelitian ini menggunakan perspektif hukum positif Indonesia saja, tidak mengkomparasikan dengan hukum Islam.
6	Jual Beli Tanah Di <i>Sandbox Metaverse</i> Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	Ai Wati, Iman Lukmanul Hakim	2023	Jual beli tanah di <i>Sandbox Metaverse</i> telah memenuhi rukun dan syarat akad namun tidak terpenuhi unsur penyempurna sehingga akad menjadi fasad. Tanah termasuk aset tak berwujud.	Penelitian ini tidak menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah melainkan hukum positif Indonesia.
7	<i>Metaverse Land Purchasing in Agreement Legal Perspective</i>	Ronald Fadly Sopamena, Batulis	2023	Pembelian tanah <i>metaverse</i> sah karena memenuhi syarat sah perjanjian. Transaksi dapat dilakukan melalui <i>website platform</i> properti virtual.	Penelitian ini lebih luas membahas kedudukan tanah digital, tidak hanya dari aspek perjanjian.
8	Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Tanah Virtual Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam	Muhammad Ibadur Rohman	2023	Kepemilikan tanah virtual pada platform <i>Ransverse</i> sesuai dengan asas perjanjian namun belum memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) terkait batasan usia dan sebab yang halal. Dalam hukum Islam belum sesuai	Penelitian ini akan fokus pada kedudukan hukum tanah digital dalam <i>metaverse</i> secara komprehensif dari berbagai aspek hukum positif Indonesia (tidak terbatas pada satu platform)

No	Judul Penelitian	Peneliti/Penulis	Tahun	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Ini
8	Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Tanah Virtual Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam	Muhammad Ibadur Rohman	2023	karena objek jual beli mengandung gharar dan syarat ijab qabul tidak terpenuhi. Penggunaan kripto sebagai alat pembayaran melanggar Fatwa MUI.	dengan analisis yang lebih luas mencakup status kepemilikan, mekanisme transaksi, dan implikasi regulasi teknologi <i>blockchain</i> .
9	Kedudukan Aset Tanah <i>Metaverse</i> Perspektif Kepemilikan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Konsep Kepemilikan Dalam Islam	Muhamad Faiz Juddin	2023	Hasil penelitian menunjukan bahwa aset tanah metaverse termasuk dalam benda. Aset tanah digital ini masuk benda tidak berwujud ini masuk telah diatur dalam KUH Perdata. Aset tanah metaverse dapat dilekati hak milik atas benda. Hal ini dikarenakan aset tanah metaverse termasuk dalam kategori benda dan melekat hak miliknya. Hak milik diatur dalam pasal 570 KUH Perdata	Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum tanah digital secara komprehensif dari berbagai aspek hukum positif Indonesia (UUPA, KUHPperdata, UU ITE, dan BAPPEBTI).
10	Hak Kebendaan dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan <i>Virtual Land</i> di Dalam <i>Metaverse</i> Ditinjau Berdasarkan KUHPperdata	Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika Setianingrum Wijayanti, Dewi Bella Juniarti	2022	Virtual land dapat diklasifikasikan sebagai benda bergerak tidak berwujud dan dapat dilekati hak milik. Transaksi virtual land merupakan perjanjian tukar menukar aset yang sah menurut KUHPperdata.	Penelitian ini fokus pada kedudukan tanah digital dalam perspektif hukum positif Indonesia secara komperhensif bukan hanya menurut KUHPperdata.

F. Kerangka Konsep

1. Hukum Tanah

Hukum agraria mengartikan tanah sebagai bagian dari bumi, khususnya permukaan bumi. Pengertian tersebut ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah tersebut dapat dimiliki oleh orang perseorangan, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan pihak lain, serta oleh badan hukum.¹⁰

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang memiliki batas serta dimensi dua, yaitu panjang dan lebar. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang menjadi objek haknya.

Boedi Harsono mendefinisikan hukum tanah sebagai kumpulan aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur hak penguasaan atas tanah serta hubungan hukum yang terjadi secara nyata di masyarakat.¹¹ Objek hukum tanah berupa hak untuk menguasai tanah yang memuat berbagai kewenangan, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak dalam menggunakan tanah yang dimilikinya.

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Berbagai macam hak atas tanah tersebut dapat diklasifikasikan menjadi dua

¹⁰ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA)

¹¹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm.18.

kelompok besar, yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara.¹²

Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur kewajiban Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah kepada masyarakat melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai pelaksanaan ketentuan tersebut, Pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna mengatur prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah secara rinci di Indonesia.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹³

2. Hukum dan Teknologi

Lawrence Lessig berpendapat bahwa kode atau sistem teknologi di dunia siber (*cyberspace*) berperan seperti hukum. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa rancangan teknologi yang dibuat oleh pengembang perangkat lunak dapat mengatur perilaku pengguna sebagaimana hukum mengatur perilaku manusia di dunia nyata.¹⁴

¹² Pasal 19 ayat (1) UUPA

¹³ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ Lawrence Lessig, *Code: And Other Laws of Cyberspace, Version 2.0*, Basic Books, New York, e-book, 2006.

Hubungan antara hukum dan teknologi menunjukkan bahwa aturan hukum perlu menyesuaikan diri dengan perkembangan teknologi yang semakin cepat agar dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Barda Nawawi Arief menyatakan bahwa kemajuan teknologi informasi menimbulkan berbagai bentuk kejahatan baru sehingga diperlukan pembaruan hukum pidana untuk menanganinya secara efektif.¹⁵ Hukum berperan tidak hanya dalam mengatur kehidupan sosial, tetapi juga dalam mencegah dampak negatif yang timbul akibat perkembangan teknologi.

Josua Sitompul menyatakan bahwa hubungan antara hukum dan teknologi menimbulkan tantangan dalam mewujudkan kepastian hukum. Hal ini terjadi karena perkembangan teknologi berlangsung jauh lebih cepat dibandingkan kemampuan hukum untuk menyesuaikan diri, sehingga sering muncul kekosongan aturan dalam mengatur berbagai fenomena baru akibat kemajuan teknologi.¹⁶ Ahmad M. Ramli menambahkan bahwa salah satu ciri utama hukum siber adalah tidak mengenal batas wilayah, tidak bergantung pada dokumen tertulis, dan tidak dibatasi oleh waktu. Karakteristik tersebut kerap bertentangan dengan konsep hukum tradisional yang bertumpu pada wilayah negara dan penggunaan dokumen tertulis.¹⁷

¹⁵ Barda Nawawi Arief, *Tindak Pidana Mayantara: Perkembangan Kajian Cyber Crime di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

¹⁶ Josua Sitompul, *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw: Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Tatanusa, Jakarta, 2012, hlm. 57.

¹⁷ Ahmad M. Ramli, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 15.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disingkat UU ITE) mengatur aspek hukum teknologi informasi secara komprehensif di Indonesia. Pasal 1 angka 2 UU ITE mendefinisikan transaksi elektronik sebagai perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Pasal 1 angka 17 UU ITE mendefinisikan kontrak elektronik sebagai perjanjian para pihak yang dibuat melalui sistem elektronik.¹⁸

3. Aset Virtual

Aset virtual merupakan bentuk nilai ekonomi yang tidak berwujud fisik dan hanya ada secara digital. Aset tersebut dapat dimiliki, diperdagangkan, dipindahkan, serta digunakan sebagai alat pembayaran atau sarana investasi. Aset virtual tidak termasuk mata uang resmi negara maupun aset keuangan konvensional, seperti saham, obligasi, atau instrumen keuangan lainnya.¹⁹

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (selanjutnya disingkat dengan UU P2SK) menandai perubahan mendasar dalam pengaturan aset virtual di Indonesia. Sebelum berlakunya UU P2SK, Peraturan Badan

¹⁸ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disingkat dengan UU ITE).

¹⁹ Dragono, dkk., "Perlindungan Aset Digital dalam Dunia Metaverse Berdasarkan Hukum Nasional", *Jurnal Kewarganegaraan*, Edisi No. 1 Vol. 7, 2023, hlm 742-750.

Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (BAPPEBTI) Nomor 8 Tahun 2021 menjelaskan bahwa aset kripto sebagai salah satu bentuk aset virtual yang diklasifikasikan sebagai komoditi tidak berwujud yang berbentuk digital berdasarkan ketentuan hukum perdagangan berjangka. Berlakunya UU P2SK mengubah klasifikasi aset kripto secara mendasar. Aset kripto tidak lagi dikategorikan sebagai komoditas, melainkan sebagai bagian dari aset keuangan digital yang dipersamakan dengan surat berharga.²⁰

Perubahan klasifikasi ini membawa akibat hukum yang penting, salah satunya adalah peralihan kewenangan pengaturan dan pengawasan aset keuangan digital dari Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (BAPPEBTI) kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Peralihan tersebut diatur secara tegas dalam Pasal 312 ayat (1) UU P2SK yang menetapkan bahwa pengalihan tugas pengaturan dan pengawasan aset keuangan digital harus diselesaikan secara penuh paling lambat dua puluh empat bulan sejak pengundangan UU P2SK.²¹ Ketentuan tersebut menetapkan bahwa peralihan kewenangan pengawasan secara penuh kepada OJK berlaku efektif sejak 10 Januari 2025.

OJK menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto (selanjutnya disingkat POJK 27/2024) sebagai

²⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (selanjutnya disingkat dengan UU P2SK)

²¹ Pasal 312 ayat (1) UU P2SK

tindak lanjut atas amanat UU P2SK.²² Pasal 1 POJK 27/2024 memberikan pengertian aset kripto sebagai aset keuangan digital yang menggunakan kriptografi, jaringan *peer-to-peer*, serta buku besar terdistribusi (*distributed ledger*) sebagai dasar teknologinya.²³

4. *Metaverse*

Metaverse adalah konsep ruang virtual yang memadukan dunia nyata dan dunia digital. Dalam dunia ini, pengguna dapat berinteraksi, bekerja, bermain, berkreasi, serta melakukan transaksi dalam lingkungan virtual yang terus berkembang. *Metaverse* bersifat berkelanjutan, dalam arti dunia virtual tersebut tetap ada dan berjalan meskipun pengguna sedang tidak terhubung. Teknologi yang mendukung *metaverse* antara lain *Virtual Reality* (VR), *Augmented Reality* (AR), dan teknologi *blockchain*.²⁴ Pengguna *metaverse* berinteraksi menggunakan avatar. Avatar merupakan representasi diri pengguna dalam dunia virtual yang memungkinkan pengguna berinteraksi dengan pengguna lain, objek virtual, serta berbagai lingkungan dalam *metaverse*.²⁵

Metaverse memiliki sistem ekonomi digital yang menyerupai dunia nyata, yaitu terdapat berbagai aspek pendukung kegiatan ekonomi, seperti mata uang, properti, dan hak kepemilikan. Mata uang yang digunakan

²² Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto (selanjutnya disingkat dengan POJK 27/2024)

²³ Pasal 1 POJK 27/2024.

²⁴ Ball, Matthew, *The Metaverse: And How It Will Revolutionize Everything*, Liveright Publishing, New York, 2022.

²⁵ Green, Brian, "Property Rights in Virtual Worlds", *Yale Law Journal*, Vol. 121, 2012.

berupa uang kripto, yaitu alat pembayaran digital yang dapat digunakan dengan aman tanpa melibatkan lembaga perbankan. Setiap platform *metaverse* memiliki mata uang tersendiri, seperti *Decentraland* dengan MANA, *The Sandbox* dengan SAND, dan *RansVerse* dengan VCG.²⁶

Non-Fungible Token (NFT) dikenal sebagai aset digital selain mata uang kripto. NFT dapat dipahami sebagai sertifikat kepemilikan digital yang bersifat unik dan tidak dapat disamakan antara satu dengan lainnya. NFT dalam *metaverse* digunakan untuk menunjukkan kepemilikan atas berbagai aset digital, seperti tanah digital, bangunan, karya seni, maupun objek dalam permainan. NFT memungkinkan aset digital tersebut diperjualbelikan sebagaimana barang di dunia nyata.²⁷

5. Tanah Digital

Tanah digital di *metaverse* merupakan bentuk baru dari aset digital yang artinya adalah kepemilikan atas tanah di dunia virtual. Walaupun tidak memiliki wujud fisik seperti tanah di dunia nyata, kepemilikan tanah digital memiliki kesamaan, yaitu adanya hak khusus bagi pemilik untuk menggunakan, mengelola, memanfaatkan, atau memperjualbelikannya. Sudut pandang hukum menggolongkan tanah digital sebagai benda tidak berwujud karena tanah digital tidak dapat dilihat atau disentuh, tetapi tetap dapat dimiliki dan dikuasai melalui bukti kepemilikan digital. Bukti kepemilikan tersebut berupa *Non-Fungible Token* (NFT) yang berfungsi

²⁶ Yoong dan Janine, "Virtual Land Ownership in the Metaverse: Legal Challenges and Opportunities", *Stanford Technology Law Review*, Vol. 25, 2022.

²⁷ M. Nadini, "Mapping the NFT revolution: market trends, trade networks, and visual features," *Sci. Rep.*, Edisi No. 1 Vol. 11, 2021.

seperti sertifikat hak milik di dunia nyata. NFT tersebut menyimpan kode unik yang tercatat dalam *blockchain* sehingga menjamin keaslian, keunikan, dan kepemilikan aset virtual tersebut.²⁸

Platform *metaverse* berbasis *blockchain*, seperti *Decentraland* dan *The Sandbox*, telah mengimplementasikan konsep kepemilikan tanah virtual. *Decentraland* memiliki total 93.297 petak tanah, sedangkan *The Sandbox* memiliki 281.878 petak tanah digital yang dapat dimiliki pengguna dalam bentuk NFT.²⁹

Greg Lastowka dan Dan Hunter menjelaskan bahwa aset di dunia virtual memiliki nilai ekonomi yang nyata dan dapat diperjualbelikan dengan nilai yang tinggi. Kedudukan hukum aset virtual tersebut masih belum jelas karena sistem hukum yang berlaku saat ini belum sepenuhnya mengatur keberadaannya.³⁰ Herman Panggabean dan Sony Harsono menambahkan bahwa dalam perspektif hukum Indonesia, kepemilikan aset digital, termasuk tanah virtual, memerlukan kejelasan status hukum, terutama terkait dengan hak kepemilikan, mekanisme pengalihan hak, serta perlindungan hukum bagi pemiliknya.³¹

Hukum agraria Indonesia membatasi pengertian tanah sebagai permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok

²⁸ Az Zahra, A. R. H, "Analisis transaksi jual beli objek tanah virtual metavers perspektif hukum positif dan fiqh muamalah", *Skripsi*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2023, hlm. 70.

²⁹ <https://opensea.io/collections>, diakses terakhir tanggal 18 Februari 2026.

³⁰ Greg Lastowka dan Hunter, "The Laws of the Virtual Worlds", *California Law Review*, Edisi No. 1 Vol. 92, 2004, hlm. 49.

³¹ Herman Panggabean dan Sony Harsono, "Implikasi Hukum Kepemilikan Aset Digital di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Edisi No. 3 Vol. 52, 2022, hlm. 678.

Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Brian Green menyatakan bahwa tanah digital, yang tidak memiliki wujud fisik di permukaan bumi, tidak dapat digolongkan sebagai tanah menurut ketentuan UUPA.³² Namun demikian, sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi, tanah virtual memerlukan kejelasan status hukum dalam sistem hukum Indonesia.

G. Definisi Operasional

Berikut definisi istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Tanah Digital

Tanah digital atau *virtual land* merupakan representasi digital dari sebidang lahan dalam platform *metaverse* yang dibangun menggunakan teknologi blockchain dan kepemilikannya direpresentasikan *melalui Non-Fungible Token* (NFT). Tanah digital tersebut dapat dimiliki, dikuasai, dan dialihkan oleh penggunanya.

2. Metaverse

Metaverse merupakan ruang virtual tiga dimensi berbasis teknologi digital yang memungkinkan pengguna berinteraksi, bersosialisasi, bekerja, bermain, serta melakukan transaksi ekonomi secara virtual.

3. Hukum Positif Indonesia

Hukum positif Indonesia merupakan keseluruhan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hukum positif dalam penelitian ini meliputi UUPA, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³² Brian Green, *Op. Cit*, hlm. 304.

(KUHPerdata), UU ITE, peraturan OJK, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

4. *Blockchain*

Blockchain merupakan teknologi pencatatan data digital terdesentralisasi yang memungkinkan penyimpanan data secara transparan dan sulit diubah, serta digunakan sebagai dasar teknologi dalam transaksi dan kepemilikan aset digital di *metaverse*.

5. *Non-Fungible Token (NFT)*

NFT (Non-Fungible Token) merupakan aset digital berbasis blockchain yang menunjukkan kepemilikan atas suatu objek digital yang bersifat unik dan tidak dapat dipertukarkan secara setara dengan aset digital lainnya.

H. Metode Penelitian

1. Tipologi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menelaah bahan pustaka yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini menganalisis kedudukan tanah digital dalam *metaverse* berdasarkan hukum positif di Indonesia, khususnya UUPA, UU ITE, KUHPerdata, UU P2SK, POJK, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan. Penelitian ini tidak menggunakan penelitian lapangan

untuk memperoleh data primer dari responden, melainkan menganalisis bahan-bahan hukum yang tersedia.³³

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³⁴ Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji UUPA, KUHPerdara, UU ITE, UU P2SK, POJK, dan peraturan perundang-undangan lain yang relevan dengan tanah digital dalam *metaverse*.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan dengan mengkaji pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.³⁵ Dalam penelitian ini, pendekatan konseptual dilakukan dengan menganalisis konsep-konsep hukum, seperti konsep tanah, teknologi, benda, hak kebendaan dan *virtual property* dari berbagai ahli hukum.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah kedudukan tanah digital dalam *metaverse* menurut perspektif hukum positif Indonesia, dan keabsahan NFT sebagai bukti kepemilikan dari tanah digital. Objek penelitian ini akan dianalisis

³³ Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Ctk. Pertama, CV Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm.23

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 133.

³⁵ *Ibid*, hlm. 134.

terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan praktik transaksi tanah digital yang terjadi di masyarakat.

4. Bahan Hukum

Bahan Hukum dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yang dalam penelitian ini meliputi:

1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUH Perdata).
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA).
3. Undang Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
4. Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disingkat dengan UU ITE).
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

7. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto (selanjutnya disingkat dengan POJK 27/2024)

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Beberapa bahan hukum sekunder meliputi:

- 1) Buku-buku hukum yang berkaitan dengan hukum tanah, hukum perdata, dan hukum teknologi informasi
- 2) Jurnal-jurnal ilmiah hukum baik nasional maupun internasional
- 3) Artikel-artikel ilmiah dalam media massa atau internet yang dapat dipertanggungjawabkan
- 4) Hasil penelitian hukum yang relevan
- 5) Makalah-makalah dalam seminar atau konferensi ilmiah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, dan menganalisis bahan hukum yang terbagi menjadi dua kategori. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain UUPA, KUHPerdata, UU ITE, UU P2SK, POJK, serta peraturan terkait lainnya. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku, jurnal ilmiah,

artikel hukum, serta literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Kedua bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui penelusuran kepustakaan baik dalam publikasi ilmiah maupun naskah yang relevan dengan topik penelitian.

6. Analisa Data

Seluruh data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode analisis normatif kualitatif. Pemilihan metode ini didasarkan pada sumber analisis berupa peraturan-peraturan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Analisis dilakukan dengan cara mengklasifikasikan, menginterpretasikan, dan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian.³⁶

I. Kerangka Skripsi

Kerangka skripsi ini disusun sebagai berikut guna memberikan gambaran yang sistematis mengenai alur pemikiran penelitian ini:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah yang menjelaskan fenomena tanah digital dalam *metaverse* dan problematika dalam perspektif hukum positif Indonesia, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, dan metode penelitian yang digunakan.

³⁶ Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 4.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan landasan teoritis dan konseptual yang digunakan dalam penelitian, yaitu hukum tanah, hukum teknologi, aset virtual, *metaverse*, dan tanah digital.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab analisis yang menjawab rumusan masalah. Sub-bab pertama menganalisis kedudukan tanah digital di dunia *metaverse* dalam pandangan hukum positif di Indonesia, antara lain UUPA, KUHPerdara, UU ITE, UU P2SK, dan POJK. Sub-bab kedua menganalisis kemampuan hukum positif di Indonesia dalam memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah digital yang dibuktikan melalui *Non-Fungible Token* (NFT).

BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi jawaban terhadap rumusan masalah penelitian yang disusun secara sistematis dan ringkas berdasarkan hasil analisis pada bab-bab sebelumnya. Saran berisi rekomendasi yang ditujukan kepada pembuat kebijakan, akademisi, dan praktisi hukum berdasarkan temuan-temuan dalam penelitian.