

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hukum Kebendaan

1. Pengertian Hukum Kebendaan

Hukum benda merupakan salah satu cabang dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*).¹⁹ Hukum benda mengatur ketentuan mengenai hak-hak kebendaan yang bersifat mutlak, yakni hak atas suatu benda yang keberadaannya harus diakui dan dihormati oleh setiap orang. Secara yuridis, pengertian *zaak* atau benda sebagaimana diatur dalam Pasal 499 KUHPdata adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan sebagai objek hak milik (*eigendom*). Frasa “segala sesuatu” mencakup baik barang maupun hak, di mana barang memiliki sifat berwujud, sedangkan hak bersifat tidak berwujud.²⁰ Sementara itu, dalam perspektif ilmu pengetahuan hukum, benda dimaknai sebagai segala sesuatu yang dapat menjadi objek dari suatu hubungan hukum.

Istilah benda (*zaak*) dalam Pasal 499 KUHPdata memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan istilah barang (*goed*). Benda tidak hanya merujuk pada objek yang bersifat fisik, tetapi juga mencakup hak-hak tertentu yang dapat dilekati oleh kepemilikan.²¹ Dengan demikian, dalam konsep hukum, benda dipahami sebagai segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.

¹⁹ Rika Saraswati, *Buku Ajar Hukum Benda* (Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata, 2024).

²⁰ Ayni Suwarni Herry, *H. F. A Vollmar Dan Pemikirannya Tentang Hukum Perikatan* (Jawa Tengah: CV. Eureka Media Aksara, 2024).

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum perdata Indonesia* (Citra Aditya Bakti, 1990).

Hukum kebendaan merupakan keseluruhan norma hukum yang mengatur pengertian benda serta hak-hak yang melekat atas benda tersebut.²² Berdasarkan pandangan tersebut, dapat dipahami bahwa hukum benda pada hakikatnya berisi seperangkat ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara subjek hukum dengan benda sebagai objek hak, yang kemudian melahirkan berbagai jenis hak kebendaan (*zakelijk recht*).²³ Dengan demikian, hukum kebendaan dapat dipahami sebagai keseluruhan kaidah hukum yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan benda dan hak-hak atas benda tersebut.

Pasal 499 KUHPerdara menentukan bahwa kebendaan mencakup setiap benda maupun hak yang dapat dijadikan sebagai objek hak milik. Berdasarkan ketentuan tersebut, kebendaan dapat dipahami sebagai segala sesuatu yang dapat dikuasai dengan hak milik tanpa membedakan bentuk atau jenisnya. Perlu diperhatikan bahwa penguasaan dalam bentuk hak milik tersebut memiliki nilai ekonomis.²⁴ Selanjutnya, Kamus Hukum mendefinisikan hukum benda sebagai keseluruhan norma hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda beserta hak-hak kebendaan yang melekat padanya. Berdasarkan berbagai pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa benda merupakan objek hukum yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, sehingga kepemilikannya dapat dialihkan dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya.

2. Asas-Asas Hak Kebendaan

²² Soediman Kartohadiprodjo, *Pengantar tata hukum di Indonesia* (P.T. Pembangunan, 1980).

²³ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, 1st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

²⁴ Kartini Muljadi, *Kebendaan pada umumnya* (Kencana, 2003).

Buku II KUHPerdata mengatur hukum benda dengan memuat ketentuan mengenai asas-asas yang menjadi dasar hak-hak kebendaan. Dalam hukum benda, terdapat sejumlah asas yang menjadi fondasi pokok bagi pelaksanaan dan perlindungan hak kebendaan, yaitu:²⁵

a. Asas hukum pemaksa (*dwingenrecht*)

Asas ini menegaskan bahwa hak kebendaan hanya dapat dibentuk sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang. Semua peraturan yang ditetapkan secara resmi harus dipatuhi dan dijalankan dengan kesadaran hukum oleh setiap orang.

b. Asas dapat dipindah tangankan

Asas ini menyatakan bahwa sebagian besar hak kebendaan dapat dialihkan kepada pihak lain, dengan pengecualian tertentu seperti hak pakai dan hak untuk mendiami. Pemegang hak memiliki kewenangan untuk menetapkan ketentuan bahwa hak tersebut tidak dapat dipindahtangankan.

c. Asas Individualitas (*individuaaliteit*)

Asas ini menegaskan bahwa setiap objek hak kebendaan harus ditentukan secara individual dan merujuk pada benda berwujud maupun benda tak berwujud.

d. Asas Totalitas (*totaliteit*)

Hak kebendaan selalu melekat pada seluruh objeknya. Artinya, seseorang yang memegang *zakelijk recht* atas suatu benda (*zaak*) memiliki hak tersebut atas keseluruhan benda, bukan sebagian saja.

²⁵ Rika Saraswati, Op.Cit., Hlm. 15.

e. Asas tidak dapat dipisahkan (*nsplitsbaarheid*)

Asas ini menegaskan bahwa pemegang hak kebendaan tidak diperkenankan memindahtangankan hanya sebagian dari penguasaan atas benda yang menjadi haknya.

f. Asas prioritas (*prioriteit*)

Asas ini menyatakan bahwa setiap hak kebendaan memberikan penguasaan atas benda yang sejenis dengan penguasaan hak milik (*eigendom*), meskipun tingkat atau luas penguasaannya dapat berbeda-beda. Sebagai contoh, sebuah sebidang kebun dapat dibebani dengan hak tanggungan, dan pada saat yang sama juga dapat dibebani dengan hak pungut hasil, sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

g. Asas percampuran (*vermenging*)

Asas ini menegaskan bahwa jika hak yang membebani suatu benda dan hak yang dibebani berada pada tangan yang sama, maka hak yang membebani tersebut akan hilang.

h. Asas Publisitas

Penyerahan maupun pembebanan hak kebendaan atas benda tidak bergerak wajib dicatat dalam register umum. Sementara itu, hak kebendaan atas benda bergerak umumnya tidak memerlukan pendaftaran atau pengumuman, kecuali jika diatur secara khusus oleh undang-undang, seperti halnya hak milik atas kendaraan bermotor.

i. Sifat Perjanjian

Asas ini menegaskan bahwa perolehan hak kebendaan harus dilakukan melalui perjanjian antara pihak-pihak yang berkepentingan,

berupa perjanjian kebendaan. Perjanjian ini bertujuan untuk menegaskan adanya perpindahan hak kebendaan dari pemilik lama kepada pemilik baru secara sah menurut hukum.

Hak kebendaan melahirkan perjanjian yang bersifat *zakelijk* (*zakelijke overeenkomst*), yaitu perjanjian yang bertujuan untuk membentuk atau menimbulkan hak kebendaan. Hal ini berbeda dengan hak perseorangan yang menimbulkan perjanjian bersifat *verbintenissen* (*verbintenissenrecht*), yakni perjanjian yang melahirkan hubungan perikatan yang bersifat obligatoir antara para pihak.

3. Jenis-Jenis Benda

Benda dapat dikelompokkan ke dalam berbagai jenis berdasarkan signifikansinya dalam hubungan hukum dan tindakan hukum yang berkaitan dengannya.²⁶ Berikut adalah beberapa kategori atau klasifikasi benda yang umum dikenal:

a. Benda berwujud dan tidak berwujud

Benda berwujud adalah benda yang eksistensinya dapat ditangkap dan dirasakan secara langsung oleh pancaindra manusia. Sebaliknya, benda tidak berwujud merupakan hak yang melekat pada suatu benda tertentu yang memiliki bentuk fisik, meskipun hak itu sendiri tidak dapat dilihat atau disentuh secara nyata.²⁷ Apabila suatu benda dipindahtangankan kepada pihak lain, misalnya melalui jual-beli, hibah, atau pewarisan, penyerahannya dilakukan sesuai dengan jenis benda tersebut. Benda bergerak yang berwujud diserahkan

²⁶ Ibid., 12.

²⁷ Riky Rustam, *Hukum Jaminan* (Yogyakarta: UII Pers, 2017).

secara nyata dari tangan ke tangan, sedangkan benda tetap yang berwujud diserahkan melalui prosedur balik nama. Untuk benda tidak berwujud berupa piutang, penyerahan disesuaikan dengan jenis piutangnya, yaitu piutang atas nama (*op naam*) melalui *cessie*, piutang atas tunjuk (*aan toonder*) dengan menyerahkan surat piutang dari tangan ke tangan, dan piutang atas pengganti (*aan order*) melalui *endorsement* beserta penyerahan surat piutang secara nyata.²⁸

b. Benda bergerak dan tidak bergerak

Benda dalam hukum perdata dapat dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak, berdasarkan sifat, ketentuan undang-undang, dan tujuan penggunaannya.²⁹ Benda bergerak menurut sifatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 509 KUHPerdata, adalah benda yang dapat dipindahkan, contohnya meja atau hewan ternak. Selain itu, benda bergerak juga dapat ditentukan berdasarkan ketentuan undang-undang, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak, misalnya hak memungut hasil atau hak penggunaan atas saham. Sementara itu, benda tidak bergerak menurut sifatnya mencakup tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya. Benda tidak bergerak dapat pula dikategorikan berdasarkan tujuan penggunaannya, misalnya mesin atau alat-alat yang terpasang di pabrik dengan konstruksi yang tetap dan dirancang untuk digunakan secara permanen. Selain itu, benda tidak bergerak juga dapat ditentukan berdasarkan ketentuan undang-undang, misalnya hak

²⁸ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., Hlm. 129

²⁹ Rika Saraswati, Op.Cit., Hlm. 12.

memungut hasil, hak menggunakan, atau hak tanggungan atas benda-benda tersebut.

Pembedaan antara benda bergerak dan tidak bergerak memiliki implikasi penting dalam hukum kebendaan, meliputi beberapa aspek pokok, yaitu:³⁰

- a. Penguasaan (*bezit*), di mana penguasaan atas benda bergerak berlaku asas Pasal 1977 KUHPerdota yang menyatakan bahwa orang yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya, sedangkan asas ini tidak berlaku untuk benda tidak bergerak.
- b. Penyerahan (*levering*), di mana benda bergerak diserahkan secara nyata, sedangkan benda tidak bergerak diserahkan melalui balik nama.
- c. Daluwarsa (*verjaring*), di mana benda bergerak tidak mengenal daluwarsa karena penguasa dianggap pemilik, sedangkan benda tidak bergerak memiliki jangka daluwarsa 20 tahun apabila ada alas hak dan 30 tahun jika tidak ada alas hak, sesuai Pasal 1963 KUHPerdota. Keempat, pembebanan (*bezwaring*), di mana benda bergerak dapat dibebani melalui gadai (*pand*), sedangkan benda tidak bergerak melalui hipotik, dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pembebanan benda tidak bergerak menggunakan hak tanggungan.
- c. Benda yang dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis

³⁰ Riky Rustam, Op.Cit., Hlm. 18

Benda habis pakai adalah benda yang penggunaannya menyebabkan benda tersebut habis atau hilang, sehingga apabila perjanjian yang melibatkannya dibatalkan, akan sulit mengembalikannya ke keadaan semula. Penyelesaian atas pembatalan perjanjian semacam ini biasanya dilakukan dengan mengganti benda tersebut dengan benda lain yang sejenis dan memiliki nilai yang setara.³¹ Sebaliknya, benda tidak habis pakai adalah benda yang penggunaannya tidak mengurangi keberadaannya, sehingga jika perjanjian dibatalkan, benda masih ada dan dapat dikembalikan ke pihak yang berhak. Contohnya termasuk barang-barang seperti televisi, kendaraan bermotor, atau emas.

d. Benda yang sudah ada dan yang masih akan ada

Benda dapat dibedakan berdasarkan keberadaannya menjadi benda yang akan ada (*benda future*) dan benda yang sudah ada. Benda yang akan ada bersifat absolut karena pada saat tertentu benda tersebut belum ada, misalnya hasil panen yang akan diperoleh pada musim panen. Sebaliknya, benda yang sudah ada bersifat relatif, karena meskipun benda tersebut telah ada, bagi pihak-pihak tertentu benda itu belum menjadi milik atau belum dapat dikuasai, seperti barang-barang yang telah dibeli namun belum diterima oleh pembeli.³²

Nilai penting dari perbedaan ini terlihat terutama dalam konteks pembebanan sebagai jaminan utang atau pelaksanaan perjanjian. Benda yang sudah ada dapat langsung dijadikan jaminan

³¹ Dian Dewi Khasanah et al., *Hukum Perdata* (Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023), 98.

³² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Yogyakarta: Liberty, 1981).

atau objek perjanjian, sedangkan perjanjian yang menggunakan benda yang akan ada dapat menjadi batal jika pemenuhan benda tersebut menjadi tidak mungkin sama sekali.

e. Benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan

Benda dalam perdagangan adalah benda-benda yang secara hukum diperbolehkan untuk dimiliki dan dialihkan melalui perbuatan hukum, seperti jual beli, sewa-menyewa, hibah, atau dijadikan jaminan utang. Benda ini bebas diperdagangkan karena tidak ada larangan hukum yang melekat padanya dan memiliki nilai ekonomis. Subekti menyatakan bahwa benda dalam perdagangan merupakan benda yang dapat dikuasai secara perorangan serta menjadi objek perjanjian yang sah.

Sebaliknya, benda di luar perdagangan adalah benda-benda yang oleh undang-undang dinyatakan tidak dapat menjadi objek perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1332 KUHPerdata yang menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Benda di luar perdagangan umumnya berkaitan dengan kepentingan umum, seperti jalan umum, sungai, dan fasilitas publik, sehingga tidak dapat dialihkan kepemilikannya demi menjaga kepentingan masyarakat luas. Dengan demikian, perbedaan antara benda dalam perdagangan dan benda di luar perdagangan memiliki peranan penting dalam menentukan keabsahan suatu perjanjian dalam hukum perdata.

f. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Dalam perjanjian yang objeknya berupa benda yang dapat dibagi, pemenuhan prestasi dapat dilakukan secara bertahap atau sebagian demi sebagian tanpa mengubah hakikat dan fungsi benda tersebut. Hal ini karena pembagian tidak memengaruhi nilai maupun sifat hukum dari objek perjanjian, misalnya pada benda berupa satu ton beras.

Sebaliknya, dalam perjanjian yang objeknya berupa benda yang tidak dapat dibagi, pelaksanaan prestasi harus dilakukan secara utuh dan tidak dapat dipenuhi sebagian. Pemenuhan secara parsial tidak dimungkinkan karena dapat menghilangkan keutuhan dan karakteristik benda yang menjadi objek perjanjian, seperti pada prestasi berupa seekor kambing.

g. Benda atas nama/terdaftar dan tidak atas nama/tidak terdaftar

Benda terdaftar merupakan benda yang kepemilikannya dibuktikan melalui tanda pendaftaran atau sertifikat atas nama pemilik, sehingga status kepemilikannya dapat diawasi dan dikendalikan secara hukum. Pendaftaran tersebut berkaitan erat dengan upaya menjaga ketertiban umum, pemenuhan kewajiban perpajakan oleh pemilik, serta kewajiban setiap orang untuk menghormati hak milik pihak lain.

Sebaliknya, benda tidak terdaftar atau dikenal juga sebagai benda tidak atas nama, pada umumnya merupakan benda bergerak yang pembuktian kepemilikannya relatif sederhana. Dalam hal ini berlaku asas bahwa pihak yang menguasai benda dianggap sebagai

pemilikinya. Selain itu, benda tidak terdaftar umumnya tidak menimbulkan pengaruh yang signifikan terhadap ketertiban umum serta tidak selalu menimbulkan kewajiban perpajakan bagi pemiliknya.

4. Hak Kebendaan (*zakelijk recht*)

Hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah hak yang memberikan kekuasaan secara langsung kepada pemegangnya terhadap suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap setiap orang.³³ L.J. van Apeldoorn mengemukakan bahwa hak kebendaan merupakan hak yang berkaitan dengan kekayaan dan memberikan kewenangan langsung atas suatu benda.³⁴ Pendapat tersebut sejalan dengan pandangan Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang menyatakan bahwa hak kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda, yang memberikan kekuasaan langsung kepada pemiliknya serta berlaku terhadap siapa pun.³⁵

Uraian tersebut menunjukkan bahwa hak kebendaan pada dasarnya merupakan hak milik yang dapat dialihkan kepada subjek hukum lain melalui mekanisme yang sah menurut hukum. Berdasarkan pemahaman tersebut, dapat disimpulkan bahwa selama belum terjadi pemindahan hak secara sah, maka suatu benda tetap berada dalam penguasaan dan menjadi milik pihak yang menguasainya.

Hak kebendaan kerap dipertentangkan dengan hak perseorangan (*persoonlijk recht*), yaitu hak yang memberikan tuntutan terhadap pihak

³³ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Kencana, 2017), 182.

³⁴ Ibid.

³⁵ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, Hlm. 60.

tertentu.³⁶ Kedua jenis hak tersebut diatur secara terpisah dalam KUHPdata, dengan hak kebendaan diatur dalam Buku Kedua dan hak perseorangan dalam Buku Ketiga. Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun karena bersifat mutlak (*ius in re*), sedangkan hak perseorangan hanya dapat ditegakkan terhadap pihak tertentu dan bersifat relatif (*ius ad rem*).³⁷

Adapun perincian kedua hak tersebut adalah sebagai berikut³⁸:

- a. Hak mutlak (*absolute rechten*) meliputi beberapa jenis, antara lain:
 - 1) hak kepribadian, seperti hak atas nama, hak hidup, dan hak atas kehormatan
 - 2) hak-hak dalam bidang hukum keluarga, yaitu hak yang lahir dari hubungan hukum antara suami dan istri maupun antara orang tua dan anak
 - 3) hak mutlak atas suatu benda, yang dikenal sebagai hak kebendaan
- b. Selain itu, dikenal pula hak nisbi (relatif) atau hak perseorangan (*persoonlijk recht*), yaitu hak-hak yang timbul akibat adanya hubungan perutangan. Hubungan perutangan tersebut dapat bersumber dari perjanjian maupun langsung dari ketentuan undang-undang.

5. Hak Milik

- a. Pengertian Hak Milik (*eigendom*)

³⁶ I. Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perorangan dan Kebendaan* (Sinar Grafika, 2022).

³⁷ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, Hlm. 60.

³⁸ Rika Saraswati, *Op.Cit.*, Hlm. 18.

Hak milik merupakan hak yang memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai suatu benda secara bebas.³⁹ Namun, pelaksanaan hak tersebut harus tetap memperhatikan batasan hukum, yaitu tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun melanggar hak-hak pihak lain. Selain itu, hak milik dapat dicabut demi kepentingan umum sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemiliknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 570 KUHPerdara, hak milik dapat dipahami melalui beberapa karakteristik utama, yaitu:

- 1) Hak milik merupakan hak kebendaan yang paling lengkap karena memberikan kewenangan tertinggi kepada pemilik untuk menggunakan dan menguasai benda miliknya.
- 2) Kewenangan untuk menikmati sepenuhnya mengandung makna bahwa pemilik berhak memakai, memanfaatkan, serta mengambil hasil dari benda tersebut secara optimal.
- 3) Kewenangan untuk menguasai secara bebas berarti pemilik dapat melakukan berbagai tindakan hukum terhadap bendanya, termasuk memelihara, membebani, mengalihkan hak, mengubah bentuk, hingga memusnahkannya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak milik menempati kedudukan tertinggi dibandingkan dengan jenis hak

³⁹ Ibid., 19.

kebendaan lainnya. Hak milik memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya untuk menguasai dan memanfaatkan suatu benda secara penuh. Pemilik berhak menggunakan benda tersebut untuk berbagai kepentingan hukum, seperti melakukan perbuatan jual beli, sewa-menyewa, meminjamkan kepada pihak lain, maupun mewakafkannya. Selain itu, pemilik juga berhak menikmati manfaat atau hasil dari benda tersebut, baik dengan cara menggunakannya secara langsung, menjadikannya sebagai sarana investasi, bahkan sampai pada tindakan menghabiskan atau memusnahkan benda tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Ciri-ciri hak milik

Dalam konsep kepemilikan, hak milik memiliki tiga karakteristik utama, yakni hak utama, hak yang bersifat utuh dan lengkap, serta hak yang tidak hapus. Adapun penjelasan mengenai ketiga karakteristik hak milik tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁰

1) Hak Utama

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak milik dipandang sebagai hak kebendaan yang bersifat pokok dan fundamental. Hak milik disebut sebagai hak utama karena menempati kedudukan tertinggi serta menjadi dasar bagi keberadaan hak-hak kebendaan lainnya. Berbeda dengan hak kebendaan lain yang pada umumnya bersifat terbatas, hak milik tidak mengenal

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., Hlm. 141.

pembatasan dalam penguasaannya. Keberadaan hak milik atas suatu benda menjadi prasyarat utama, karena tanpa adanya hak milik, seseorang tidak dapat menjalankan atau memperoleh hak kebendaan lainnya atas benda tersebut.

2) Utuh dan Lengkap

Hak milik melekat pada suatu benda secara penuh dan menyeluruh. Kesatuan hak tersebut bersifat utuh dan tidak dapat dipisah-pisahkan. Sebagai contoh, hak milik atas sebuah rumah mencakup seluruh bagian rumah beserta hak-hak yang melekat di dalamnya, tanpa adanya pembatasan pada bagian tertentu seperti kamar atau ruang tertentu saja. Oleh karena itu, pemilik berwenang untuk memanfaatkan nilai dari rumah tersebut secara keseluruhan, termasuk menggunakannya maupun mengalihkan kepemilikannya melalui perbuatan hukum seperti jual beli.

3) Tidak Lenyap

Hak milik memiliki sifat tetap dan tidak mudah hapus apabila dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya. Hak milik pada prinsipnya hanya dapat hapus apabila penguasaan atas benda tersebut beralih kepada pihak lain, termasuk karena lewatnya jangka waktu tertentu (daluwarsa). Sebaliknya, hak-hak kebendaan selain hak milik pada umumnya bersifat sementara dan dapat berakhir apabila hak milik atas benda tersebut berpindah. Sebagai contoh, hak pakai dapat hapus apabila benda yang bersangkutan dialihkan oleh pemiliknya, hak gadai berakhir ketika benda yang dijadikan jaminan

dikembalikan kepada pemiliknya, serta hak mendiami dapat hapus apabila pemilik rumah mengambil kembali penguasaan atas rumah tersebut.

c. Cara memperoleh Hak Milik

Hak milik dapat diperoleh melalui beberapa cara yang diakui dalam hukum perdata. Secara umum, cara memperoleh hak milik dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu cara memperoleh hak milik menurut Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan cara memperoleh hak milik di luar ketentuan Pasal 584 KUHPerdata.⁴¹

1) Cara Memperoleh Hak Milik Menurut Pasal 584 KUHPerdata

Menurut Pasal 584 KUHPerdata, hak milik dapat diperoleh melalui beberapa cara sebagai berikut:

a) Pendakuan

Pendakuan merupakan cara memperoleh hak milik atas benda yang tidak bertuan (*res nullius*). Hak milik timbul ketika seseorang menemukan, menguasai, dan mengakui benda tersebut sebagai miliknya secara sah sebagaimana diatur dalam Pasal 585 sampai dengan Pasal 586 KUHPerdata.

b) Perlekatan atau Ikutan (*Accessie*)

Perlekatan adalah cara memperoleh hak milik atas benda yang melekat pada benda pokok. Berdasarkan Pasal 588 sampai dengan Pasal 605 KUHPerdata, pemilik benda pokok secara

⁴¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Op.Cit., Hlm. 219.

hukum juga menjadi pemilik atas benda ikutan yang melekat padanya, seperti tanaman atau pohon yang berada di atas tanah yang dibeli.

c) Lampau Waktu atau Daluwarsa (*Verjaring*)

Daluwarsa merupakan cara memperoleh hak kebendaan melalui penguasaan benda dalam jangka waktu tertentu. Daluwarsa dibedakan menjadi:

- (1) *Acquisitive verjaring*, yaitu daluwarsa yang berfungsi untuk memperoleh hak kebendaan;
- (2) *Extinctieve verjaring*, yaitu daluwarsa yang berfungsi untuk membebaskan seseorang dari suatu perikatan.

Untuk memperoleh hak milik melalui *acquisitive verjaring*, harus dipenuhi beberapa syarat, yaitu:

- (1) adanya penguasaan atas benda sebagai pemilik (*bezit*);
- (2) penguasaan dilakukan dengan itikad baik;
- (3) penguasaan berlangsung secara terus-menerus;
- (4) penguasaan tidak mendapat gangguan;
- (5) penguasaan dilakukan secara terbuka dan diketahui umum;
- (6) penguasaan dilakukan dalam jangka waktu tertentu, yaitu 20 tahun apabila terdapat alas hak yang sah, dan 30 tahun apabila tidak terdapat alas hak.

d) Pewarisan

Hak milik dapat diperoleh melalui pewarisan berdasarkan hukum waris yang berlaku. Di Indonesia, pewarisan diatur

dalam tiga sistem hukum, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris menurut KUHPdata. Pewarisan mensyaratkan adanya pewaris, ahli waris, dan harta kekayaan yang ditinggalkan.

e) Penyerahan (*Levering*)

Penyerahan merupakan perbuatan hukum berupa pemindahan suatu benda dari pemilik atau atas namanya kepada pihak lain, sehingga pihak tersebut memperoleh hak milik atas benda tersebut. Penyerahan harus didasarkan pada alas hak tertentu, seperti jual beli, hibah, atau warisan. Syarat sah penyerahan meliputi:

- (1) adanya perjanjian kebendaan (*zakelijk overeenkomst*);
- (2) adanya alas hak (*titel*);
- (3) dilakukan oleh pihak yang berwenang;
- (4) adanya penyerahan secara nyata.

Penyerahan dilakukan berdasarkan jenis bendanya, yaitu:

- (1) Benda bergerak berwujud, yang pada umumnya diserahkan secara nyata (*feitelijke levering*), serta dikenal bentuk *traditio brevi manu* dan *constitutum possessorium*;
- (2) Benda bergerak tidak berwujud, yang meliputi penyerahan piutang atas pembawa, piutang atas nama melalui cessie, dan piutang atas tunjuk dengan endosemen;

(3) Benda tidak bergerak, yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada instansi pertanahan.

2) Cara Memperoleh Hak Milik di Luar Ketentuan Pasal 584 KUHPerdara

Selain cara-cara yang diatur dalam Pasal 584 KUHPerdara, hak milik juga dapat diperoleh melalui mekanisme lain, yaitu:

a) Pembentukan atau Penjadian Benda (*Zaaksvorming*)

Hak milik diperoleh dengan cara membentuk atau mengolah benda yang telah ada menjadi benda baru, sehingga orang yang membentuknya menjadi pemilik benda tersebut.

b) Penarikan Buah atau Hasil Benda (*Vruchttrekking*)

Hak milik diperoleh atas buah atau hasil dari benda yang dikuasai secara sah oleh seseorang.

c) Persatuan atau Pencampuran Benda (*Vereniging*)

Hak milik timbul akibat bercampurnya beberapa benda milik orang yang berbeda, baik karena peristiwa alam maupun karena perbuatan manusia.

d) Pencabutan Hak (*Onteigening*)

Hak milik dapat diperoleh oleh negara melalui pencabutan hak milik seseorang demi kepentingan umum, berdasarkan undang-undang, serta disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

e) Perampasan (*Verbeurdverklaring*)

Hak milik diperoleh melalui perampasan benda milik terpidana yang digunakan untuk melakukan tindak pidana, yang merupakan pidana tambahan menurut hukum pidana.

f) Pencampuran Harta (*Boedelmenging*)

Hak milik dapat diperoleh akibat terjadinya percampuran harta, misalnya dalam perkawinan tanpa perjanjian kawin yang menyebabkan harta suami dan istri menjadi satu kesatuan.

g) Pembubaran Badan Hukum

Hak milik dapat diperoleh akibat pembubaran suatu badan hukum yang mengakibatkan pembagian harta kekayaan badan hukum tersebut kepada pihak-pihak yang berhak.

B. Tinjauan Umum tentang Objek Hukum

1. Pengertian Objek Hukum

Objek hukum merupakan segala sesuatu yang memiliki kegunaan dan nilai manfaat serta dapat berada dalam penguasaan subjek hukum.⁴² Dalam rumusan KUHPerdara, benda atau *zaak* dipahami sebagai “tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik,” sehingga pengertian benda tidak hanya terbatas pada sesuatu yang berwujud secara fisik, tetapi juga mencakup hak-hak yang memiliki nilai ekonomis dan dapat dikuasai oleh subjek hukum. Dengan demikian, objek hukum dalam perspektif perdata lebih luas daripada sekadar barang nyata, karena yang penting adalah apakah sesuatu itu dapat menjadi objek penguasaan atau hak milik.

⁴² Romli Arsad, *Pengantar Ilmu Hukum*, 2nd ed. (Bandung: Alqaprint Jatinangor, 2014).

Objek hukum selalu berkaitan dengan subjek hukum, yaitu orang atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban. Hubungan antara subjek hukum dan objek hukum inilah yang melahirkan berbagai bentuk hak, seperti hak milik, hak pakai, hak waris, hak cipta, dan hak-hak kebendaan lainnya.⁴³ Karena itu, objek hukum tidak selalu dipahami sebagai benda yang hanya dipakai untuk kepentingan pribadi, tetapi juga sebagai sesuatu yang mempunyai nilai manfaat, nilai ekonomi, dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam hukum kekayaan, hak kebendaan bahkan dipandang sebagai hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun.

2. Benda sebagai Objek Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 499 KUHPerdata, objek hukum diartikan sebagai benda. Adapun yang dimaksud dengan benda adalah segala sesuatu yang mempunyai kegunaan bagi subjek hukum, menjadi pokok kepentingan dan permasalahan hukum, serta dapat dijadikan sebagai objek hak milik. Sejalan dengan hal tersebut, Prof. Subekti dalam Pokok-Pokok Hukum Perdata menjelaskan bahwa benda tidak bergerak (*onroerend*) dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu benda yang tidak bergerak karena sifat alaminya, karena tujuan pemakaiannya, serta karena secara tegas ditentukan oleh undang-undang.⁴⁴

⁴³ Desi Handayani Simbolon and Isnaini Isnaini, "Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4, no. 2 (January 2019): 36, <https://doi.org/10.31289/jiph.v4i2.1952>.

⁴⁴ Subekti, *Pokok-pokok hukum perdata*, XXXI (Jakarta: P.T. Intermasa, 2003).

Selain itu, objek hukum juga dapat dipahami sebagai segala hal yang berada dalam lingkup pengaturan hukum dan dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum, baik manusia maupun badan hukum, berdasarkan hak dan kewajiban yang melekat padanya.⁴⁵ Kemudian, Pasal 503 dan Pasal 504 KUHPerdara membagi benda ke dalam dua jenis, yaitu benda berwujud (*materiële goederen*) dan benda tidak berwujud (*immateriële goederen*). Benda dalam pengertian ini mencakup segala sesuatu yang memiliki nilai, baik nilai ekonomis maupun nilai historis. Pengaturan mengenai benda tidak bergerak terdapat dalam Pasal 506 sampai dengan Pasal 508 KUHPerdara, sedangkan ketentuan mengenai benda bergerak diatur dalam Pasal 509 sampai dengan Pasal 518 KUHPerdara.

Pembagian benda sebagai objek hukum memiliki arti penting karena setiap jenis benda menimbulkan konsekuensi yuridis yang berbeda, baik dalam hal mekanisme pengalihan hak, pembebanan, pembuktian kepemilikan, maupun bentuk perlindungan hukumnya. Oleh karena itu, apabila suatu benda atau hak telah diakui sebagai objek hukum, maka benda atau hak tersebut telah memiliki kedudukan yuridis yang jelas dalam sistem hukum, sehingga dapat diatur, dialihkan, diwariskan, serta dijadikan sebagai dasar lahirnya suatu hubungan hukum atau perikatan.

C. Tinjauan Umum tentang *Metaverse*

1. Pengertian dan Konsep *Metaverse*

Metaverse merupakan ruang virtual tiga dimensi yang bersifat imersif, persisten, dan interaktif, di mana pengguna dapat berinteraksi satu

⁴⁵ Dollys Sulaeman, S.H., M.Kn., *Pengantar Hukum Perdata*, Pertama (Daerah Istimewa Yogyakarta: CV. Edu Akademi, 2025).

sama lain serta dengan objek digital melalui representasi avatar dengan dukungan teknologi seperti *virtual reality* (VR), *augmented reality* (AR), dan internet.⁴⁶ *Metaverse* tidak hanya berfungsi sebagai dunia virtual untuk hiburan, tetapi juga sebagai ruang sosial dan ekonomi yang memungkinkan berlangsungnya berbagai aktivitas layaknya di dunia nyata, termasuk transaksi dan kepemilikan aset digital.

Dionisio, Burns, dan Gilbert mendefinisikan *metaverse* sebagai lingkungan virtual bersama yang berkelanjutan, tempat manusia berinteraksi dengan objek digital dan sesama pengguna secara real time melalui teknologi imersif.⁴⁷ Sementara itu, Mystakidis memandang *metaverse* sebagai bentuk evolusi internet yang mengintegrasikan dunia fisik dan digital dalam satu ekosistem virtual yang memungkinkan penciptaan, kepemilikan, serta pertukaran aset digital.⁴⁸ Dengan karakteristik tersebut, *metaverse* menghadirkan dimensi baru dalam kehidupan masyarakat yang memiliki implikasi hukum, khususnya terkait hubungan hukum dan keberadaan objek hukum di ruang digital.

2. Jenis-jenis Platform *Metaverse*

Platform *metaverse* berkembang dalam berbagai bentuk dengan karakteristik dan fungsi yang berbeda-beda. Perbedaan ini berpengaruh terhadap jenis aktivitas yang dapat dilakukan pengguna, termasuk

⁴⁶ Stylianos Mystakidis, “*Metaverse*,” *Encyclopedia* 2, no. 1 (February 2022): 492, <https://doi.org/10.3390/encyclopedia2010031>.

⁴⁷ John David N. Dionisio, William G. Burns III, and Richard Gilbert, “3D Virtual Worlds and the *Metaverse*: Current Status and Future Possibilities,” *ACM Computing Surveys* 45, no. 3 (June 2013): 34:6, <https://doi.org/10.1145/2480741.2480751>.

⁴⁸ Stylianos Mystakidis, “*Metaverse*,” 487.

kepemilikan dan pemanfaatan aset virtual. Secara umum, platform *metaverse* dapat diklasifikasikan sebagai berikut:⁴⁹

a. Platform *Metaverse* Berbasis Sosial (*Social-Based Metaverse*)

Platform *metaverse* jenis ini menitikberatkan pada interaksi sosial antarpengguna dalam lingkungan virtual. Pengguna dapat berkomunikasi, membangun komunitas, serta berpartisipasi dalam berbagai aktivitas sosial melalui avatar digital. Contoh platform ini adalah *Horizon Worlds* dan *VRChat*. Dalam platform berbasis sosial, meskipun aktivitas ekonomi mulai berkembang, fokus utamanya tetap pada hubungan sosial dan pengalaman virtual bersama.

b. Platform *Metaverse* Berbasis Ekonomi dan *Virtual land* (*Economic-Based Metaverse*)

Platform ini menempatkan aktivitas ekonomi sebagai elemen utama, termasuk jual beli dan kepemilikan aset digital seperti tanah virtual (*virtual land*). *Virtual land* pada platform ini umumnya direpresentasikan dalam bentuk *Non-Fungible Token* (NFT) yang dicatat melalui teknologi *blockchain*.⁵⁰ Contoh platform *metaverse* jenis ini antara lain *Decentraland*, *The Sandbox*, dan *Otherside*. Platform berbasis ekonomi ini sangat relevan dalam kajian hukum karena melahirkan hubungan hukum berupa transaksi, kepemilikan, dan penguasaan aset digital.

⁴⁹ Sang-Min Park and Young-Gab Kim, "A *Metaverse*: Taxonomy, Components, Applications, and Open Challenges," *IEEE Access* 10 (2022): 4209–51, <https://doi.org/10.1109/ACCESS.2021.3140175>.

⁵⁰ Lik-Hang Lee et al., "All One Needs to Know about *Metaverse*: A Complete Survey on Technological Singularity, Virtual Ecosystem, and Research Agenda," arXiv:2110.05352, preprint, arXiv, November 3, 2021, <https://doi.org/10.48550/arXiv.2110.05352>.

c. Platform *Metaverse* Berbasis Permainan (*Game-Based Metaverse*)

Platform *metaverse* berbasis permainan menggabungkan konsep dunia virtual dengan mekanisme permainan digital. Dalam platform ini, pengguna dapat memiliki dan memperdagangkan aset virtual yang digunakan dalam permainan, seperti karakter, item, maupun lahan virtual. Contoh dari platform ini adalah *Roblox* dan *Fortnite Creative*. Meskipun berawal dari dunia permainan, platform ini berkembang menjadi ruang ekonomi digital yang kompleks dan melibatkan transaksi bernilai ekonomi nyata.

d. Platform *Metaverse* Berbasis Dunia Kerja dan Edukasi (*Work and Education Metaverse*)

Jenis platform ini dikembangkan untuk mendukung aktivitas profesional dan pendidikan, seperti pertemuan virtual, pelatihan, dan simulasi kerja. *Metaverse* jenis ini digunakan oleh perusahaan atau institusi pendidikan untuk menciptakan lingkungan kerja dan belajar virtual yang imersif. Contohnya adalah *Microsoft Mesh* dan *Spatial*. Dalam konteks hukum, platform ini menunjukkan bahwa *metaverse* tidak hanya bersifat rekreatif, tetapi juga memiliki fungsi produktif yang melahirkan hubungan hukum perdata.

e. Platform *Metaverse* Terdesentralisasi (*Decentralized Metaverse*)

Platform *metaverse* terdesentralisasi dibangun di atas teknologi *blockchain* dan tidak sepenuhnya dikendalikan oleh satu entitas pusat. Kepemilikan aset digital, termasuk *virtual land*, dicatat secara transparan dan dapat dialihkan antar pengguna. Karakter desentralisasi

ini menimbulkan tantangan hukum tersendiri, terutama terkait pengakuan kepemilikan dan perlindungan hukum bagi pemilik aset virtual. Contoh platform ini adalah *Decentraland* dan *The Sandbox*.

D. Tinjauan Umum tentang Aset Digital

1. Pengertian Aset digital

Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi telah membawa perubahan signifikan dalam konsep kepemilikan dan nilai ekonomi suatu objek. Salah satu bentuk perkembangan tersebut adalah munculnya aset digital sebagai bagian dari transformasi ekonomi modern. Aset digital pada dasarnya merupakan segala bentuk aset yang direpresentasikan dalam format digital dan memiliki nilai ekonomi, sehingga dapat dimiliki, dialihkan, serta diperdagangkan melalui sistem elektronik.⁵¹

Menurut kajian World Economic Forum, aset digital menjadi bagian dari transformasi ekonomi global yang mengubah cara individu dan institusi memandang kepemilikan dan nilai.⁵² Secara konseptual, aset digital dapat dipahami sebagai representasi nilai yang tersimpan dalam bentuk data elektronik. Aset ini tidak memiliki wujud fisik, namun tetap memiliki eksistensi yang diakui dalam sistem digital serta memiliki nilai ekonomis yang dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya.

⁵¹ Don Tapscott, *Blockchain Revolution: How the Technology behind Bitcoin Is Changing Money, Business, and the World*. (New York: Penguin, 2016).

⁵² Zia Qureshi, *How Digital Transformation Is Driving Economic Change* (World Economic Forum, 2022), https://www.weforum.org/stories/2022/01/digital-transformation-economic-change-technology/?gad_source=1&gad_campaignid=22228224717&gbraid=0AAAAAoVy5F7DWjpoaVnBotBTlx9SLF-8M&gclid=CjwKCAjwhe3OBhABEiwA6392zDtAM5FFbTpiicYpLt0Wcc3krPBaMf6loquXAjXBl3iBdN9nl-YFwxoCsrEQAvD_BwE.

Karakteristik utama dari aset digital terletak pada sifatnya yang tidak berwujud (*intangible*), namun tetap dapat dikuasai dan dialihkan. Selain itu, aset digital bersifat mudah dipindahkan (*transferable*) melalui jaringan elektronik tanpa memerlukan perantara fisik. Aset digital juga memiliki nilai ekonomi yang ditentukan oleh mekanisme pasar, sehingga dapat diperjualbelikan layaknya aset konvensional.⁵³ Keamanan dan keaslian aset digital umumnya dijamin melalui teknologi kriptografi dan *blockchain*, yang memungkinkan adanya pencatatan kepemilikan secara transparan dan tidak mudah dimanipulasi.⁵⁴

Jenis-jenis aset digital berkembang seiring dengan kemajuan teknologi. Beberapa bentuk aset digital yang umum dikenal antara lain *cryptocurrency* sebagai alat tukar digital, *Non-Fungible Token* (NFT) sebagai bukti kepemilikan atas aset unik, barang virtual dalam platform digital, serta *virtual land* dalam ekosistem *metaverse*. NFT merupakan salah satu bentuk aset digital yang berkembang pesat karena kemampuannya dalam merepresentasikan kepemilikan atas objek digital yang bersifat unik dan tidak dapat dipertukarkan.⁵⁵

2. Teknologi *Blockchain*

⁵³ Dirk G. Baur, KiHoon Hong, and Adrian D. Lee, "Bitcoin: Medium of Exchange or Speculative Assets?," *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money* 54 (May 2018): 177–89, <https://doi.org/10.1016/j.intfin.2017.12.004>.

⁵⁴ Andrew Gianto et al., "IMPLEMENTASI TEKNOLOGI BLOCKCHAIN DALAM SISTEM TERDISTRIBUSI UNTUK MENINGKATKAN KEAMANAN DAN INTEGRITAS TRANSAKSI DATA," *Jurnal Informatika Kaputama (JIK)* 9, no. 1 (January 2025): 1–7, <https://doi.org/10.59697/jik.v9i1.917>.

⁵⁵ Matthieu Nadini et al., "Mapping the NFT Revolution: Market Trends, Trade Networks, and Visual Features," *Scientific Reports* 11, no. 1 (October 2021): 20902, <https://doi.org/10.1038/s41598-021-00053-8>.

Teknologi *blockchain* merupakan salah satu inovasi penting dalam perkembangan ekonomi dan sistem digital modern. Secara umum, *blockchain* dipahami sebagai *distributed digital ledger* atau buku besar digital terdistribusi yang menyimpan data transaksi dalam blok-blok yang saling terhubung secara kriptografis, sehingga data tersebut bersifat sulit diubah dan tidak bergantung pada satu otoritas pusat.⁵⁶ Karakter ini membuat *blockchain* dipandang sebagai teknologi yang mendukung transparansi, keamanan, dan ketertelusuran data.

Kemunculan *blockchain* tidak dapat dilepaskan dari hadirnya Bitcoin melalui paper Satoshi Nakamoto yang menawarkan solusi atas masalah *double spending* dengan sistem jaringan *peer-to-peer* tanpa perantara lembaga keuangan.⁵⁷ Perkembangan selanjutnya menunjukkan bahwa *blockchain* tidak hanya digunakan untuk mata uang kripto, tetapi juga sebagai infrastruktur yang mendukung penyimpanan data, verifikasi transaksi, dan pencatatan kepemilikan aset digital. Dengan demikian, *blockchain* menjadi fondasi penting bagi pertumbuhan aset digital, NFT, dan *virtual land* dalam ekosistem *metaverse*.

Dari sisi karakteristik, *blockchain* memiliki beberapa unsur utama, yaitu struktur yang terdesentralisasi, penggunaan kriptografi, mekanisme konsensus, dan *smart contract*.⁵⁸ Keempat unsur ini memungkinkan data

⁵⁶ Don Tapscott, *Blockchain Revolution: How the Technology behind Bitcoin Is Changing Money, Business, and the World*.

⁵⁷ David Yermack, "Corporate Governance and Blockchains," *Review of Finance* 21, no. 1 (March 2017): 7–31, <https://doi.org/10.1093/rof/rfw074>.

⁵⁸ Fran Casino, Thomas K. Dasaklis, and Constantinos Patsakis, "A Systematic Literature Review of Blockchain-Based Applications: Current Status, Classification and Open Issues," *Telematics and Informatics* 36 (March 2019): 55–81, <https://doi.org/10.1016/j.tele.2018.11.006>.

tercatat secara aman, dapat diverifikasi oleh banyak pihak, dan relatif sulit dimanipulasi. Dalam konteks hukum dan ekonomi digital, sifat tersebut penting karena dapat memperkuat bukti kepemilikan, memperjelas alur transaksi, serta meningkatkan kepercayaan para pihak dalam transaksi aset digital.

Selain itu, *blockchain* juga berperan dalam pengembangan *smart contract*, yaitu kontrak digital yang dapat berjalan otomatis ketika syarat tertentu terpenuhi. Teknologi ini memperluas fungsi *blockchain* dari sekadar pencatatan transaksi menjadi sarana otomatisasi hubungan hukum dan bisnis. Karena itu, *blockchain* sering diposisikan sebagai teknologi pendukung utama bagi transaksi digital yang memerlukan transparansi, akuntabilitas, dan kepastian sistem.

3. *Cryptocurrency*

Cryptocurrency merupakan bentuk aset digital yang digunakan sebagai alat tukar, di mana setiap kepemilikan koin dicatat dalam suatu sistem buku besar digital yang tersimpan dalam basis data dan diamankan berbagai teknik kriptografi.⁵⁹ Aset ini bersifat tidak berwujud dan hadir sebagai mata uang digital yang memanfaatkan teknologi enkripsi tingkat tinggi untuk menjaga keamanan sekaligus memverifikasi setiap transaksi yang terjadi.

Berbeda dengan sistem keuangan konvensional, *cryptocurrency* tidak berada di bawah kendali otoritas terpusat seperti bank, pemerintah,

⁵⁹ Michael Froehlich et al., "Blockchain and Cryptocurrency in Human Computer Interaction: A Systematic Literature Review and Research Agenda," *Designing Interactive Systems Conference*, June 13, 2022, 155–77, <https://doi.org/10.1145/3532106.3533478>.

maupun perusahaan tertentu.⁶⁰ Sebaliknya, sistem ini beroperasi secara terdesentralisasi melalui jaringan komputer yang saling terhubung (peer-to-peer), sehingga pengelolaan data, transaksi, dan informasi tidak bergantung pada satu server atau lembaga saja, melainkan tersebar di seluruh jaringan tersebut.

Cryptocurrency memberikan kemudahan dalam melakukan transaksi keuangan secara lebih cepat, aman, dan transparan tanpa bergantung pada pihak perantara seperti bank. Hal ini dimungkinkan karena penggunaan teknologi *Blockchain* yang menerapkan sistem kriptografi tingkat tinggi untuk menjaga keutuhan data serta mencegah terjadinya manipulasi maupun pemalsuan informasi. Di Indonesia, penggunaan *cryptocurrency* sebagai alat pembayaran dinyatakan ilegal, namun perdagangan *cryptocurrency* sebagai aset diperbolehkan secara hukum.⁶¹

4. *Non-Fungible Token* (NFT)

NFT merupakan jenis aset digital yang merepresentasikan kepemilikan atas suatu objek unik dalam bentuk token yang tersimpan dalam jaringan *blockchain*. Berbeda dengan *cryptocurrency* seperti Bitcoin yang bersifat *fungible* (dapat dipertukarkan dengan nilai yang sama), NFT bersifat *non-fungible*, yaitu tidak dapat dipertukarkan secara setara karena setiap token memiliki karakteristik dan nilai yang berbeda.⁶²

⁶⁰ Dian Annisa and Isroqunnajah, "Cryptocurrency Sebagai Aset Digital: Perspektif Fiqh Muamalah Dan Fatwa Kontemporer," *Jurnal Ilmiah PGSD FKIP Universitas Mandiri* (Malang) 11 (Desember 2025).

⁶¹ Yohana Puspitasari Wardoyo and Dwi Ratna Indri Hapsari, *Cryptocurrency Assets as Physical Collateral in Indonesia*, n.d.

⁶² Nadini et al., "Mapping the NFT Revolution."

Secara konseptual, NFT dapat dipahami sebagai sertifikat kepemilikan digital yang mencatat keaslian dan kepemilikan suatu aset berbasis teknologi *blockchain*. Setiap NFT memiliki identitas unik yang tidak dapat diduplikasi, sehingga memungkinkan suatu objek digital seperti karya seni, musik, video, atau aset virtual memiliki nilai eksklusif. NFT berfungsi sebagai mekanisme untuk menciptakan kelangkaan digital (*digital scarcity*) yang sebelumnya sulit diwujudkan dalam lingkungan digital yang mudah disalin.⁶³

Karakteristik utama NFT terletak pada sifatnya yang unik, tidak dapat dipertukarkan, serta dapat diverifikasi melalui *blockchain*. Selain itu, NFT bersifat transparan karena seluruh riwayat transaksi dapat dilacak secara publik, serta aman karena dilindungi oleh sistem kriptografi. Hal ini menjadikan NFT sebagai instrumen yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga memberikan jaminan keaslian dan kepemilikan atas suatu aset digital⁶⁴.

Dalam praktiknya, NFT digunakan dalam berbagai bidang, seperti seni digital, industri kreatif, permainan (*gaming*), hingga properti virtual dalam *metaverse*. Salah satu penggunaan yang paling menonjol adalah sebagai bukti kepemilikan atas aset virtual seperti *virtual land*. Dalam konteks ini, NFT berperan sebagai representasi hak kepemilikan yang tercatat secara permanen dalam *blockchain*, sehingga memberikan

⁶³ Qin Wang et al., "Non-Fungible Token (NFT): Overview, Evaluation, Opportunities and Challenges," version 3, preprint, arXiv, 2021, <https://doi.org/10.48550/ARXIV.2105.07447>.

⁶⁴ Michael Dowling, "Is Non-Fungible Token Pricing Driven by Cryptocurrencies?," *Finance Research Letters* 44 (January 2022): 102097, <https://doi.org/10.1016/j.frl.2021.102097>.

legitimasi terhadap kepemilikan aset tersebut.⁶⁵ Selain sebagai objek kepemilikan, NFT juga memiliki fungsi sebagai instrumen investasi. Banyak pihak memanfaatkan NFT untuk memperoleh keuntungan melalui jual beli di pasar digital. Nilai NFT ditentukan oleh berbagai faktor, seperti kelangkaan, popularitas, utilitas, serta permintaan pasar.

E. Tinjauan Umum tentang *Virtual land*

1. Pengertian *Virtual land*

Virtual land atau Tanah Virtual di *Metaverse* merupakan bentuk aset digital yang terdapat dalam lingkungan *metaverse* dan direpresentasikan sebagai sebidang ruang atau lahan virtual yang berbentuk grafis dari dunia virtual tiga dimensi memiliki batas tertentu serta bersifat persisten.⁶⁶ Secara konseptual, *virtual land* dipahami sebagai lahan digital yang keberadaannya didukung oleh teknologi *blockchain* dan *Non-Fungible Token* (NFT), sehingga memungkinkan aset tersebut untuk dimiliki, dialihkan, dan diperdagangkan dalam ruang virtual. Dalam kajian hukum dan teknologi, *virtual land* dikategorikan sebagai *virtual property* atau aset digital yang memiliki karakteristik kepemilikan tersendiri meskipun tidak berwujud secara fisik.

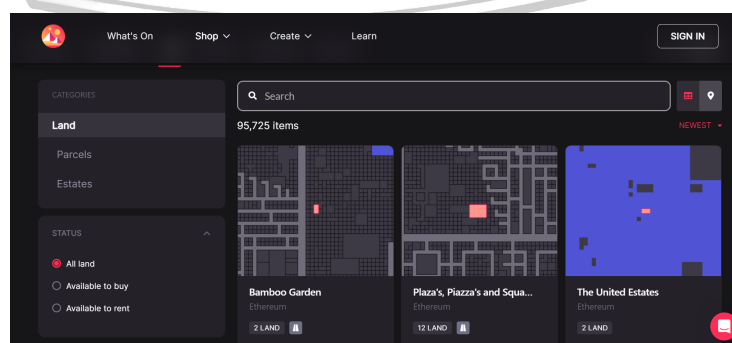
Dalam praktiknya, *virtual land* telah berkembang menjadi aset yang memiliki nilai ekonomi karena dapat diperjualbelikan, disewakan, dikembangkan, serta dimonetisasi melalui berbagai aktivitas dalam

⁶⁵ Sendi Sanjaya, *Hak Milik Atas Aset Digital Di Era Blockchain: Tantangan Hukum Perdata Terhadap Nft, Tokenisasi Tanah Virtual, Dan Perlindungan Pemilik Di Metaverse*, (Jakarta) 6 No.1 (March 2026): 132–42, <https://doi.org/10.47353/bj.v6i1.181>.

⁶⁶ P Dina Amanda Swari, N.L.M. Mahendrawati, and I Made Aditya Mantara Putra, “Urgensi Pengaturan Tanah Virtual *Metaverse* Sebagai Aset Investasi Dalam Memberikan Perlindungan Hak Pemilik tanah virtual (*virtual land*) di Indonesia,” pt. 1546.

platform *metaverse*. Secara teknologis, kepemilikan *virtual land* umumnya direpresentasikan dalam bentuk NFT berbasis *blockchain* yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan digital yang unik dan tidak dapat dipertukarkan. Sistem pencatatan berbasis *blockchain* memberikan jaminan transparansi, keamanan, serta kemudahan dalam proses pengalihan kepemilikan melalui mekanisme transaksi elektronik.

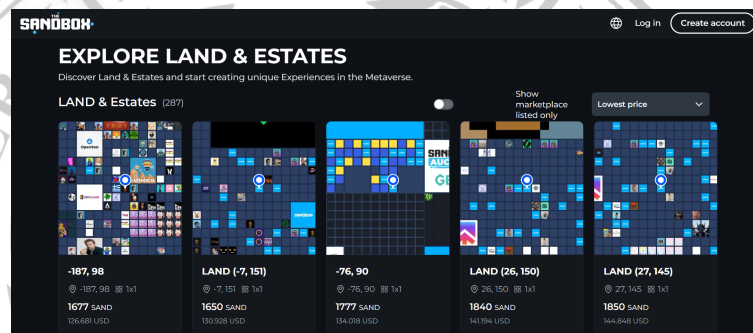
Implementasi *virtual land* dapat ditemukan pada berbagai platform *metaverse*, seperti Decentraland dan The Sandbox. Pada Decentraland, *virtual land* dikenal dengan istilah LAND, yaitu petak ruang virtual yang memiliki koordinat tertentu dan direpresentasikan sebagai NFT dengan standar ERC-721 pada jaringan *blockchain* Ethereum. Setiap bidang tanah virtual memiliki ukuran tertentu dan dapat dimiliki, diperjualbelikan, maupun disewakan oleh pengguna sebagai aset digital.⁶⁷ Pemilik LAND memiliki hak untuk membangun bangunan digital, menyelenggarakan kegiatan komersial maupun sosial, serta mengalihkan kepemilikan *virtual land* tersebut kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan platform.



Gambar 2. 1 Tampilan Website *Decentraland*

⁶⁷ Alexander Sugiharto, Muhammad Yusuf Musa, and Mochamad James Falahuddin, *NFT & Metaverse: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi* (Indonesian Legal Study for Crypto Asset and Blockchain, 2022).

Sementara itu, dalam *The Sandbox*, *virtual land* juga direpresentasikan sebagai NFT yang menjadi bagian dari ekosistem ekonomi digital berbasis permainan. Pengguna dapat mengembangkan konten, memanfaatkan lahan virtual untuk berbagai kepentingan, serta melakukan transaksi jual beli maupun sewa terhadap aset tersebut. Secara umum, *metaverse* merupakan lingkungan virtual berbasis daring yang merepresentasikan kehidupan nyata dan memungkinkan interaksi antarpengguna, termasuk dalam hal kepemilikan dan pemanfaatan aset digital seperti *virtual land*.



Gambar 2. 2 Tampilan Website *The Sandbox*

Fenomena ini menunjukkan bahwa *virtual land* tidak hanya berfungsi sebagai objek digital, tetapi juga sebagai instrumen ekonomi baru yang memiliki karakteristik serupa dengan properti di dunia nyata. Dari sisi karakteristik, *virtual land* memiliki unsur eksklusivitas, kelangkaan digital, serta nilai lokasi (*location value*) yang memengaruhi nilai ekonominya.

2. Transaksi *Virtual land*

Pembelian *virtual land* dalam *metaverse*, khususnya pada platform seperti *Decentraland* dan *The Sandbox*, dilakukan melalui mekanisme transaksi digital berbasis teknologi *blockchain*.

Proses pembelian *virtual land* pada umumnya dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:⁶⁸

a. Pembuatan dan Kepemilikan Dompet Digital (*Digital Wallet*)

Calon pembeli terlebih dahulu harus memiliki dompet digital yang berfungsi sebagai sarana penyimpanan aset digital serta identitas kepemilikan pengguna dalam sistem *blockchain*. Dompet digital ini digunakan untuk menyimpan mata uang kripto dan *Non-Fungible Token* (NFT) yang merepresentasikan kepemilikan *virtual land*.

b. Akses ke Platform *Metaverse* atau *Marketplace* NFT

Calon pembeli kemudian mengakses platform *metaverse* atau marketplace resmi yang menyediakan *virtual land* untuk diperjualbelikan. *Marketplace* ini menampilkan informasi mengenai lokasi, harga, serta status kepemilikan *virtual land* yang tersedia.

c. Pemilihan *Virtual land* dan Kesepakatan Harga

Pembeli memilih *virtual land* yang diinginkan berdasarkan lokasi, fungsi, dan nilai ekonominya. Pada tahap ini terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga *virtual land*, yang merupakan bentuk kesepakatan kehendak sebagaimana dikenal dalam hukum perdata.

d. Pelaksanaan Transaksi melalui *Smart Contract*

Setelah tercapai kesepakatan, transaksi pembelian *virtual land* dilakukan melalui *smart contract*. *Smart contract* secara otomatis

⁶⁸ “Panduan Pembelian Lahan Virtual di *Metaverse*,” web3.gate.com, accessed January 22, 2026, <https://web3.gate.com/id/crypto-wiki/article/guide-to-purchasing-virtual-land-in-the-metaverse-20251210>.

memproses pembayaran mata uang kripto dan memindahkan kepemilikan NFT *virtual land* dari penjual kepada pembeli sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

e. Peralihan Kepemilikan *Virtual land*

Setelah transaksi berhasil, kepemilikan *virtual land* berpindah kepada pembeli dan dibuktikan dengan tercatatnya NFT *virtual land* dalam dompet digital pembeli. Sejak saat itu, pembeli memperoleh hak untuk menguasai dan memanfaatkan *virtual land* sesuai dengan ketentuan platform *metaverse*.

f. Pemanfaatan *Virtual land* oleh Pemilik

Pemilik *virtual land* dapat memanfaatkan lahan virtual tersebut untuk berbagai tujuan, seperti membangun objek digital, menyelenggarakan kegiatan komersial atau sosial, menyewakan, maupun menjual kembali *virtual land* kepada pihak lain.

F. Tinjauan Umum tentang Investasi

1. Pengertian investasi

Investasi pada dasarnya merupakan kegiatan menanamkan modal yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Menurut Tandelilin, investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa mendatang.⁶⁹ Sementara itu, Gitman mendefinisikan investasi sebagai sarana penempatan dana untuk menghasilkan pendapatan atau

⁶⁹ Eduardus Tandelilin, *Portofolio Dan Investasi: Teori Dan Aplikasi* (Yogyakarta: Kanisius, 2010), xxi, 653p.: ill.; 27 cm.

peningkatan nilai.⁷⁰ Dengan demikian, investasi dapat dipahami sebagai upaya pengelolaan sumber daya secara ekonomis guna memperoleh manfaat di kemudian hari dengan mempertimbangkan risiko yang ada.

Dalam laman resmi Otoritas Jasa Keuangan, investasi dijelaskan sebagai penanaman modal, biasanya dalam jangka panjang, untuk pengadaan aktiva atau pembelian saham dan surat berharga lainnya guna memperoleh keuntungan.⁷¹ Berdasarkan uraian tersebut, investasi dapat dipahami sebagai kegiatan penanaman modal pada suatu aset atau instrumen tertentu dengan harapan memperoleh manfaat ekonomi di masa mendatang. Dalam kajian hukum dan ekonomi, investasi menjadi penting karena berkaitan dengan pengelolaan kekayaan, pertumbuhan usaha, dan perlindungan.

2. Jenis Investasi Berdasarkan Bentuk Aset

a. Investasi Riil (*Real Investment*)

Investasi riil merupakan menanamkan modal pada aset yang berwujud secara fisik, seperti tanah, bangunan, emas, dan mesin produksi. Investasi ini umumnya memiliki nilai intrinsik dan dapat digunakan secara langsung dalam kegiatan ekonomi.

b. Investasi Finansial (*Financial Investment*)

Investasi finansial adalah penanaman modal pada instrumen keuangan, seperti saham, obligasi, reksa dana, *cryptocurrency*, dan

⁷⁰ Lawrence J. Gitman and Chad J. Zutter, *Principles of Managerial Finance*, 14th ed. (Pearson Education, 2015).

⁷¹ OJK, "Pengelolaan Investasi," *Otoritas Jasa Keuangan*, n.d., accessed April 14, 2026, <https://ojk.go.id/id/kanal/pasar-modal/Pages/Pengelolaan-Investasi.aspx>.

deposito. Investasi ini tidak berwujud fisik, melainkan berbentuk dokumen atau data digital yang memiliki nilai ekonomi.

3. Investasi Digital

Investasi digital dapat dipahami sebagai bentuk penempatan dana atau aset yang prosesnya memanfaatkan teknologi digital, baik melalui platform keuangan daring maupun melalui aset keuangan digital.⁷² Tujuan utamanya tetap sama, yaitu untuk memperoleh keuntungan, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Aset digital ini tidak memiliki bentuk fisik, melainkan direpresentasikan dalam bentuk data elektronik yang memiliki nilai ekonomi.

Menurut Don Tapscott, aset digital merupakan representasi nilai yang disimpan dan dipertukarkan secara elektronik melalui teknologi digital, khususnya blockchain.⁷³ Sementara itu, Chris Burniske menyatakan bahwa investasi digital merujuk pada penanaman modal pada aset berbasis jaringan digital yang nilainya ditentukan oleh mekanisme pasar dan teknologi yang mendasarinya.⁷⁴ Investasi digital sebagai bagian dari inovasi di sektor keuangan (fintech) menunjukkan bahwa perkembangan teknologi finansial telah mempermudah akses investasi, khususnya bagi generasi milenial.⁷⁵ Dengan demikian,

⁷² Hugobryant, "Pengaruh Persepsi Risiko, Dan Minat Dalam Investasi Terhadap Penggunaan Aplikasi Investasi 'Bareksa' Dibandingkan Dengan 'Bibit' Pada Generasi Z Di Yogyakarta" (Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2025), <https://repository.uajy.ac.id/id/eprint/35186>.

⁷³ Don Tapscott, *Blockchain Revolution: How the Technology behind Bitcoin Is Changing Money, Business, and the World*.

⁷⁴ Chris Burniske and Jack Tatar, *Cryptoassets: The Innovative Pemilik tanah virtual (virtual land)'s Guide to Bitcoin and Beyond*, 1st ed. (McGraw Hill, 2017).

⁷⁵ Noni Setyorini and Ika Indriasari, "Does Millennials Have an Investment Interest? Theory of Planned Behaviour Perspective," *Diponegoro International Journal of Business* 3, no. 1 (June 2020): 28–35, <https://doi.org/10.14710/dijb.3.1.2020.28-35>.

investasi digital dapat dipahami sebagai aktivitas investasi yang objek, proses transaksi, atau mekanisme distribusinya berada dalam ekosistem digital.

G. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Pengaturan dalam sektor keuangan merupakan bagian dari fungsi negara dalam menjaga stabilitas sistem keuangan, melindungi konsumen, serta memastikan integritas pasar. Peran tersebut dijalankan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011. OJK memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengawasi seluruh kegiatan di sektor jasa keuangan, termasuk inovasi berbasis teknologi. Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 216 ayat (1) UU P2SK, yang pada pokoknya menyatakan bahwa OJK melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan di sektor ITSK serta Aset Keuangan Digital dan Aset Kripto;

1. Inovasi Teknologi Sektor Keuangan (ITSK)

Inovasi Teknologi Sektor Keuangan (ITSK) merupakan perkembangan teknologi dalam sektor jasa keuangan yang menciptakan produk, layanan, atau model bisnis baru berbasis digital. Dalam konteks Indonesia, pengaturan ITSK berada di bawah kewenangan Otoritas Jasa Keuangan sebagai lembaga yang memiliki fungsi pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan. Penguatan pengaturan ITSK semakin tegas sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Bab XVI (Pasal 213 - Pasal 216) tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan yang memberikan mandat kepada OJK untuk

mengawasi inovasi keuangan digital secara terintegrasi. Dalam implementasinya, OJK menerbitkan POJK Nomor 3 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Inovasi Teknologi Sektor Keuangan sebagai dasar hukum utama penyelenggaraan ITSK. Kewajiban perizinan ITSK diatur secara khusus pada Pasal 3 ayat (1) mengenai keharusan memenuhi ketentuan OJK, dan pengawasan diatur lebih lanjut pada Pasal 23. Aturan ini mulai berlaku pada 19 Februari 2024.

Dalam regulasi tersebut, OJK menerapkan pendekatan *regulatory sandbox*, yaitu mekanisme pengujian terbatas terhadap inovasi keuangan sebelum memperoleh izin penuh. Peserta *sandbox* yang dinyatakan lulus wajib mengajukan izin usaha kepada OJK sebagai bentuk legalitas operasional.

2. Aset Keuangan Digital

Aset keuangan digital merupakan instrumen keuangan berbasis teknologi digital yang memiliki nilai ekonomi serta dapat diperdagangkan secara elektronik. Perkembangannya menjadi bagian dari ekosistem Inovasi Teknologi Sektor Keuangan (ITSK) yang semakin kompleks dan dinamis. Dalam kerangka hukum nasional, pengaturan terhadap aset keuangan digital mengalami perubahan signifikan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK), yang mengalihkan kewenangan pengaturan dan pengawasan dari Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (Bappebti) kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Ketentuan peralihan tersebut

diatur dalam Pasal 312 UU P2SK yang menyatakan bahwa pengalihan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap Aset Keuangan Digital harus diselesaikan secara menyeluruh dalam jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal pengundangan, yaitu paling lambat pada 12 Januari 2025. Sebagai tindak lanjut atas amanat tersebut, OJK menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital termasuk Aset Kripto, sebagai landasan hukum dalam mengatur mekanisme perdagangan, kelembagaan, serta pengawasan terhadap aktivitas di sektor aset keuangan digital di Indonesia. Secara umum, POJK ini mengatur berbagai aspek utama, antara lain:

- a. Ketentuan Umum;
- b. Aset Keuangan Digital yang Diperdagangkan di Pasar Aset Keuangan Digital;
- c. Kelembagaan Penyelenggara Perdagangan Aset Keuangan Digital;
- d. Perizinan Penyelenggara Perdagangan Aset Keuangan Digital;
- e. Penilaian Kemampuan dan Kepatutan;
- f. Tata Kelola;
- g. Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital;
- h. Aktivitas Penunjang;
- i. Pelaporan;
- j. Pengawasan;
- k. Mekanisme Permohonan Persetujuan kepada OJK;
- l. Pelindungan Data Pribadi;

- m. Pelindungan Konsumen dan Masyarakat;
- n. Koordinasi;
- o. Ketentuan lain-lain;
- p. Ketentuan Peralihan; dan
- q. Ketentuan Penutup

Selain itu, OJK juga menerbitkan SEOJK Nomor 20/SEOJK.07/2024 sebagai aturan teknis pelaksanaan yang mengatur prosedur perdagangan, evaluasi aset, serta pelaporan berkala penyelenggara.

3. Aset Kripto

Aset kripto merupakan bagian dari aset keuangan digital yang menggunakan teknologi kriptografi dan blockchain sebagai dasar operasionalnya. Melalui ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 2024 Pasal 2 dan 3, tugas pengaturan dan pengawasan aset keuangan digital, termasuk aset kripto, dialihkan dari Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia, yang secara efektif mulai berlaku pada 10 Januari 2025.⁷⁶ Penguatan pengaturan ini ditandai dengan penerbitan POJK Nomor 27 Tahun 2024 yang secara eksplisit mencakup aset kripto sebagai objek pengaturan. OJK kini memiliki kewenangan penuh dalam:

- a. pengaturan perdagangan aset kripto

⁷⁶ Peralihan Tugas Pengaturan Dan Pengawasan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto Serta Derivatif Keuangan, 49 PP 49 TAHUN 2024, accessed April 12, 2026, <https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/pp-49-tahun-2024>.

- b. perizinan pelaku usaha
- c. pengawasan transaksi
- d. serta perlindungan konsumen dalam ekosistem kripto

H. Kerangka Regulasi Aset Digital di Berbagai Negara

Perkembangan *virtual land* sebagai bagian dari aset digital mendorong berbagai negara untuk merespons melalui pembentukan kerangka regulasi yang adaptif. Meskipun sebagian besar negara belum mengatur *virtual land* secara eksplisit sebagai “tanah” dalam arti hukum agraria, pengaturannya dilakukan dengan mengaitkan *virtual land* ke dalam rezim aset digital, *Crypto-assets*, dan *Non-Fungible Token* (NFT). Berikut kerangka regulasi di beberapa negara:

a. Singapura

Singapura mengadopsi pendekatan *regulatory sandbox* dan *function-based regulation* dalam mengatur aset digital. *Virtual land* diposisikan sebagai bagian dari aset digital berbasis *blockchain* yang tunduk pada *Payment Services Act 2019* (PSA) dan pengawasan *Monetary Authority of Singapore* (MAS).⁷⁷ Undang-undang ini mengatur penyedia layanan yang berkaitan dengan digital payment tokens, termasuk kegiatan seperti pertukaran kripto, penyediaan platform perdagangan, serta layanan transfer token digital. Melalui regulasi ini, pemerintah Singapura berupaya mengawasi aktivitas ekonomi berbasis aset digital sekaligus mencegah risiko pencucian uang dan pendanaan terorisme dalam transaksi kripto.

⁷⁷ Charltons Quantum, *An Overview of the Regulation of Virtual Assets in Singapore*, Crypto-Guide (Singapore, 2025), 1–18.

Pengawasan terhadap sektor ini dilakukan oleh *Monetary Authority of Singapore* (MAS) sebagai otoritas moneter dan regulator keuangan Singapura. MAS memiliki kewenangan untuk menentukan apakah suatu token digital termasuk dalam kategori instrumen keuangan yang harus diatur berdasarkan karakteristiknya. Dalam praktiknya, pendekatan yang digunakan oleh MAS bersifat *technology-neutral*, yaitu menilai substansi dan fungsi ekonomi dari suatu aset digital sebelum menentukan rezim hukum yang berlaku.

Regulasi di Singapura menunjukkan pendekatan yang relatif fleksibel. NFT pada umumnya tidak dianggap sebagai digital payment token karena tidak berfungsi sebagai alat pembayaran yang diterima secara umum dalam transaksi barang dan jasa. Selain itu, sifat NFT yang unik dan tidak dapat dipertukarkan secara langsung dengan token lain membuatnya berbeda dari mata uang kripto seperti *Bitcoin* atau *Ethereum*. Oleh karena itu, NFT pada umumnya tidak berada dalam lingkup langsung pengaturan *Payment Services Act*. Dalam beberapa kasus, apabila token digital memiliki karakteristik sebagai produk investasi atau sekuritas, maka token tersebut dapat diatur berdasarkan *Securities and Futures Act*. Dalam hal ini, penerbitan atau penawaran token digital yang memiliki karakteristik sebagai capital markets products dapat berada di bawah pengawasan MAS dan harus memenuhi ketentuan yang berlaku dalam regulasi pasar modal.

Selain itu, Singapura juga menerapkan sistem perizinan terhadap perusahaan yang menyediakan layanan terkait aset digital. Penyedia layanan yang berkaitan dengan perdagangan atau pertukaran token digital

diwajibkan untuk memperoleh lisensi dari MAS. Sistem perizinan ini bertujuan untuk memastikan bahwa aktivitas ekonomi digital berjalan secara transparan dan mematuhi standar kepatuhan yang berkaitan dengan pencegahan pencucian uang serta perlindungan terhadap stabilitas sistem keuangan.

Aktivitas yang berkaitan dengan *virtual land* tetap dapat berada dalam lingkup regulasi aset digital yang lebih luas, terutama melalui *Payment Services Act 2019* dan *Securities and Futures Act*, dengan pengawasan oleh *Monetary Authority of Singapore (MAS)*.

b. Uni Eropa (Prancis)

Aktivitas yang berkaitan dengan aset digital dan token kripto telah mulai diatur melalui kerangka regulasi yang lebih luas mengenai *Crypto-assets*. Salah satu regulasi utama yang mengatur sektor ini adalah *Markets in Crypto-Assets Regulation (MiCA)*, yang mulai diberlakukan pada tahun 2023.

MiCA merupakan regulasi yang dirancang untuk menciptakan kerangka hukum yang seragam bagi pengaturan aset kripto di seluruh negara anggota Uni Eropa. Regulasi ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum, melindungi konsumen dan pemilik tanah virtual (*virtual land*), serta mendukung inovasi teknologi dalam sektor keuangan digital. Selain itu, MiCA juga bertujuan untuk mengurangi risiko penyalahgunaan aset kripto, seperti pencucian uang, manipulasi pasar, serta praktik penipuan dalam perdagangan aset digital.

Dalam regulasi tersebut, *Crypto-assets* didefinisikan sebagai representasi digital dari suatu nilai atau hak yang dapat ditransfer dan disimpan secara elektronik menggunakan teknologi distributed ledger atau teknologi serupa. Berdasarkan definisi ini, berbagai jenis token digital yang berbasis *blockchain* dapat termasuk dalam kategori *Crypto-assets*, tergantung pada karakteristik dan fungsi ekonominya.

Namun demikian, MiCA pada dasarnya tidak secara langsung mengatur NFT yang bersifat unik dan tidak dapat dipertukarkan. NFT umumnya berada di luar cakupan regulasi MiCA karena karakteristiknya yang unik serta tidak bersifat fungible seperti mata uang kripto pada umumnya. Akan tetapi, regulasi tersebut memberikan pengecualian penting, yaitu apabila NFT diterbitkan secara massal, memiliki karakteristik yang seragam, atau dapat diperdagangkan seperti instrumen investasi, maka aset tersebut dapat diklasifikasikan sebagai *crypto-asset* yang berada dalam lingkup pengaturan MiCA.

Banyak *virtual land* yang direpresentasikan melalui NFT. Oleh karena itu, apabila NFT yang merepresentasikan tanah virtual diterbitkan atau diperdagangkan dalam skala besar sehingga menyerupai instrumen investasi, maka aktivitas tersebut dapat berada dalam pengawasan regulator keuangan di Uni Eropa. Dengan kata lain, meskipun *virtual land* tidak diatur secara langsung, mekanisme regulasi terhadap token digital yang merepresentasikan kepemilikan aset virtual tetap dapat dilakukan melalui kerangka hukum MiCA.

Selain mengatur klasifikasi aset kripto, MiCA juga menetapkan kewajiban bagi *crypto-asset service providers* yang menyediakan layanan terkait aset digital, seperti platform perdagangan kripto, penyedia dompet digital, serta penyedia layanan kustodian aset digital. Penyedia layanan tersebut diwajibkan untuk memperoleh izin operasional serta mematuhi berbagai ketentuan yang berkaitan dengan transparansi, perlindungan konsumen, serta stabilitas pasar keuangan digital.

Non-Fungible Token (NFT) dipahami sebagai aset digital unik yang diterbitkan dan diperdagangkan melalui teknologi *blockchain*, serta termasuk dalam kategori *Crypto-assets*. Di Prancis, NFT secara hukum dikualifikasikan sebagai aset digital sejak tahun 2019. Klasifikasi ini memiliki implikasi penting, terutama dalam aspek perpajakan dan pengakuan nilai ekonominya.⁷⁸

Melalui penerapan *Markets in Crypto-assets Regulation* (MiCA), Uni Eropa telah menyediakan kerangka hukum yang dapat mengatur aktivitas yang berkaitan dengan aset digital secara umum. Dengan demikian, *virtual land* yang direpresentasikan melalui NFT atau token digital dapat berada dalam lingkup pengawasan regulasi tersebut apabila memenuhi karakteristik sebagai *crypto-asset*.

c. Dubai

Pemerintah Dubai mengesahkan *Law No. (4) of 2022 Regulating Virtual Assets*, yaitu regulasi yang secara khusus mengatur kegiatan yang

⁷⁸ *Regulation (EU) 2023/ of the European Parliament and of the Council of 31 May 2023 on Markets in Crypto-Assets, and Amending Regulations (EU) No 1093/2010 and (EU) No 1095/2010 and Directives 2013/36/EU and (EU) 2019/1937, n.d.*

berkaitan dengan aset virtual.⁷⁹ Undang-undang ini memberikan dasar hukum bagi berbagai aktivitas terkait aset digital, seperti penerbitan, perdagangan, pertukaran, penyimpanan, serta pengelolaan aset virtual yang berbasis teknologi *blockchain*.

Dalam regulasi tersebut dijelaskan bahwa virtual asset merupakan representasi digital dari suatu nilai yang dapat diperdagangkan atau ditransfer secara digital serta dapat digunakan sebagai alat investasi. Definisi ini mencakup berbagai jenis token digital, termasuk NFT yang sering digunakan sebagai representasi kepemilikan aset digital unik di dalam ekosistem *blockchain*. Oleh karena itu, *virtual land* yang direpresentasikan melalui NFT atau token digital dapat dikategorikan sebagai bagian dari virtual asset, sehingga transaksi yang berkaitan dengan tanah virtual secara tidak langsung berada dalam lingkup pengaturan hukum tersebut.

Sebagai bagian dari implementasi regulasi tersebut, pemerintah Dubai juga membentuk lembaga pengawas khusus yaitu *Virtual Assets Regulatory Authority* (VARA). Lembaga ini memiliki kewenangan untuk mengatur, mengawasi, serta mengembangkan ekosistem industri aset virtual di wilayah Dubai. Pembentukan VARA bertujuan untuk menciptakan sistem regulasi yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pelaku usaha sekaligus mendorong inovasi teknologi digital. Selain itu, VARA juga berperan dalam melindungi pemilik tanah virtual (virtual

⁷⁹ Ibrahim Mohammad Ali Samara, *Law No. (4) of 2022 Regulating Virtual Assets in the Emirate of Dubai*, 2022.

land) serta menjaga stabilitas pasar aset virtual agar terhindar dari praktik penipuan, manipulasi pasar, maupun aktivitas ilegal lainnya.

Dalam kerangka regulasi tersebut, setiap individu atau badan hukum yang ingin melakukan aktivitas terkait aset virtual diwajibkan untuk memperoleh izin dari VARA. Sistem perizinan ini mencakup berbagai kegiatan seperti pengoperasian platform perdagangan aset virtual, layanan pertukaran antara aset virtual dengan mata uang konvensional, pertukaran antar aset virtual, layanan transfer aset digital, penyimpanan aset virtual, serta penyediaan dompet digital. Dengan adanya mekanisme perizinan ini, seluruh penyedia layanan aset virtual diwajibkan untuk mematuhi standar operasional, keamanan teknologi, serta prinsip transparansi dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Regulasi ini juga mencakup pengawasan terhadap platform yang menyediakan perdagangan NFT dan aset digital lainnya. Dalam konteks *metaverse*, NFT sering digunakan sebagai bukti kepemilikan atas objek digital tertentu, termasuk karya seni digital, item permainan, maupun tanah virtual. Oleh karena itu, aktivitas perdagangan *virtual land* yang dilakukan melalui marketplace NFT atau platform *metaverse* dapat berada dalam pengawasan regulator apabila layanan tersebut disediakan oleh entitas yang beroperasi di wilayah Dubai.

Selain pengaturan terkait aktivitas usaha, regulasi ini juga mengatur mekanisme penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terjadi dalam sektor aset virtual. VARA memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi administratif kepada penyedia layanan yang

melanggar ketentuan yang berlaku, seperti denda, penangguhan izin usaha, hingga pencabutan izin operasional. Penegakan hukum ini bertujuan untuk memastikan bahwa kegiatan perdagangan aset virtual berjalan secara aman, transparan, dan dapat dipercaya oleh masyarakat.

