

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH VIRTUAL DI
METAVERS DALAM KAITANYA DENGAN
HAK KEBENDAAN**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Dina Armadani

2206200207



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH VIRTUAL DI METAVERS DALAM KAITANNYA DENGAN HAK KEBENDAAN

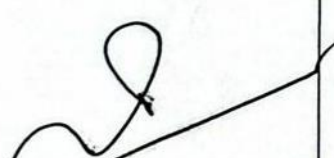
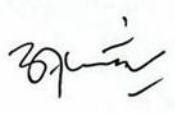

Nama : DINA ARMADANI

Npm : 2206200207

Prodi / Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 9 April 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. Faisal Riza, S.H., M.H</u> NIDN. 0112068201	<u>Assoc. Prof. Dr. Masitah Pokan, S.H., M.Hum</u> NIDN: 0111116301	<u>Lailatus Sururivah, S.H., M.A.</u> NIDN: 0124048502

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomer dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **9 April 2026**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DINA ARMADANI
NPM : 2206200207
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH VIRTUAL DI METAVERS DALAM KAITANNYA DENGAN HAK KEBENDAAN

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Assoc. Prof. Dr. FAISAL RIZA, S.H., M.H
2. Assoc. Prof. Dr. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum
3. LAILATUS SURURIYAH, S.H., M.A.,

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **9 April 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : DINA ARMADANI
NPM : 2206200207
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH VIRTUAL DI METAVERS DALAM KAITANNYA DENGAN HAK KEBENDAAN

Penguji : 1. Assoc. Prof. Dr. FAISAL RIZA, S.H., M.H NIDN: 0112068201
2. Assoc. Prof. Dr. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum NIDN: 0111116301
3. LAILATUS SURURIYAH, S.H., M.A., NIDN: 0124048502

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 09 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : DINA ARMADANI
NPM : 2206200207
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANH VIRTUAL DI
METAVERS DALAM KAITANNYA DENGAN HAK
KEBENDAAN
Dosen Pembimbing : LAILATUS SURURIYAH, S.H., M.A

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 06 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Ela merjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DINA ARMADANI
NPM : 2206200207
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA TANAH VIRTUAL DI METAVERS
DALAM KAITANNYA DENGAN HAK KEBENDAAN

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 04 April 2026

Dosen Pembimbing

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

LAILATUS SURURIYAH, S.H., M.A.,
NIDN. 0124048502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

Halaman ini adalah surat resmi dan tidak dapat dipertanggungjawabkan
 Nomor dan Tanggal

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : DINA ARMADANI
NPM : 2206200207
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH VIRTUAL DI METAVERS DALAM KAITANNYA DENGAN HAK KEBENDAAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Unggul | Cerdas | Terpercaya
 Medan, 09 APRIL 2026

Saya yang menyatakan,



DINA ARMADANI

NPM. 2206200207





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Dia menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : DINA ARMADANI
NPM : 2206200207
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH VIRTUAL DI METAVERS DALAM KAITANNYA DENGAN HAK KEBENDAAN
Pembimbing : LAILATUS SURURIYAH, S.H., M.A.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	11 September 2025	Disuksi Judul Skripsi	✓
2.	23 October 2025	Bimbingan Proposal Skripsi	✓
3.	08 November 2025	Revisi dan Acc Diseminarkan	✓
4.	10 Desember 2025	Seminar Proposal Skripsi	✓
5.	20 Januari 2026	Penyerahan Nasuah Skripsi	✓
6.	28 Januari 2026	Revisi & Bimbingan Bab I & II	✓
7.	26 Februari 2026	Revisi & Bimbingan Bab III & IV	✓
8.	07 Maret 2026	Acc Bedah Buku	✓
9.	07 Maret 2026	Acc Diuji Pada Sidang Skripsi	✓


Mahasiswa dengan data dan judul tugas akhir tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya tugas akhir tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing


Lailatus Sururivah, S.H., M.A.

NIDN : 0124048502

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah Subhanahu wa Ta'ala yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagaimana mestinya, meskipun masih terdapat keterbatasan dan kelebihan di dalamnya. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad Shallallahu 'Alaihi wa Sallam, beserta para sahabat dan seluruh pengikutnya hingga akhir zaman. Penyusunan skripsi ini dilaksanakan sesuai dengan kaidah serta metode penelitian dan penulisan yang telah ditetapkan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Keberhasilan penyelesaian skripsi ini tentu tidak terlepas dari dukungan, baik secara moral maupun material, serta bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Terutama, penulis mengucapkan segala hormat dan penghargaan setinggi-tingginya serta rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua sekaligus sebagai panutan Ayahanda tercinta Hermanto, terima kasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat serta selalu mengajarkan kebaikan dalam hidup penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Pintu surgaku, Ibunda tercinta Wika Sari yang selalu menjadi penyemangat penulis dan menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia, yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu memeberikan motivasi

yang luar biasa. Terima kasih untuk doa-doa yang selalu diberikan untuk penulis, berkat doa serta dukungannya sehingga penulis bisa berada dititik ini. Sehat selalu dan Panjang umur karena ibu dan ayah harus selalu ada disetiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.

Penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Ibu Dr. Lilawati Ginting S.H., M.Kn. Selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, sekaligus sebagai Dosen Penasihat Akademik Penulis di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Serta ucapan hormat dan terima kasih penulis ucapkan kepada Ibu Lailatus Sururiyah, S.H., M.A., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang bukan hanya membimbing secara akademik tetapi juga menjadi sosok yang mengarahkan, memberi semangat, serta motivasi yang luar biasa bagi penulis. Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu, kesabaran, serta perhatian yang telah di berikan selama proses penyusunan skripsi ini dan selalu memberikan kemudahan dalam setiap proses bimbingan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, keberkahan, serta membalas segala kebaikan yang telah ibu berikan. Dan penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh dosen pengajar beserta staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah berperan membantu penulis dalam memperoleh informasi serta kelancaran berbagai urusan akademik selama masa perkuliahan

Kepada sahabat terdekat penulis yang tak kalah penting kehadirannya, terima kasih telah menjadi bagian penting dalam perjalanan penulis serta memberikan dukungan tenaga, materi, waku, dukungan perhatian, dan kebersamaan yang diberikan menjadi kekuatan bagi penulis hingga tugas akhir ini dapat diselesaikan. Dan penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh teman-teman angkatan 2022 yang tidak dapat disebutkan satu per satu, atas doa, perhatian, serta dukungan yang diberikan sehingga penulis senantiasa diberi kesehatan dan kelancaran dalam proses penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan secara langsung, yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan kontribusi baik secara moral maupun material dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa masi terdapat kekurangan, sehingga penulis memohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan yang ada.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan,07 Maret 2026

Hormat Saya
Penulis,

Dina Armadani
NPM 2206200207

ABSTRAK

Analisis Hukum terhadap Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di *Metaverse* dalam Kaitannya dengan Hak Kebendaan

Dina Armadani

Sewa menyewa tanah virtual merupakan bentuk dari adanya perkembangan teknologi. Tanah virtual adalah aset digital berbentuk *non-fungible token (NFT)* yang dapat diperdagangkan dan disewakan menggunakan pembayaran dengan *cryptocurrency*. Sewa menyewa tanah virtual tidak berbeda dengan sewa menyewa secara konvensional yang melibatkan para pihak secara langsung dengan penyerahan manfaat atas suatu barang. Melalui perkembangan teknologi sewa menyewa tanah virtual menghadirkan bentuk baru pelaksanaan perjanjian yang bersifat otomatis dengan *smart contract* berbasis *blockchain* dengan objeknya yang tidak memiliki wujud fisik.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yang berdasarkan dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dan menggunakan analisis data kualitatif. Data skunder dianalisis secara kualitatif untuk memberikan gambaran secara rinci terkait penelitian ini. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa tanah virtual di *Metavers*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah virtual dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa sebagai kebendaan bergerak tidak berwujud yang berpotensi dapat di lekati hak kebendaan berupa hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 570 KUHPerdara. Hak milik atas kebendaan tersebut memberikan batasan antara pemilik dan hak penyewa tanah virtual. Kedudukan tanah virtual sebagai objek dalam perjanjian sewa menyewa sah secara perdata selama memenuhi syarat sah perjanjian. Namun demikian, perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara khususnya terkait syarat objektif berupa sebab yang halal. Keadaan ini mengakibatkan perjanjian sewa menyewa tanah virtual dinyatakan batal demi hukum. Akibatnya, perlindungan hukum bagi para pihak cenderung bersifat represif hanya terbatas pada pemulihan keadaan hukum para pihak ke kondisi semula. Selain itu bentuk perlindungan hukum bersifat preeventif juga disediakan oleh setiap platform, namun biasanya hanya bersifat terbatas dan belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah Virtual, *Metavers*, Hak Kebendaan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian	
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Defenisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	10
D. Metode Penelitian	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian	12
4. Sumber Data Penelitian.....	12
5. Alat Pengumpul Data	14
6. Analisis Data	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa dalam Hukum Perdata.....	15
B. Ketentuan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di <i>Metavers</i>	24
C. Hubungan Hukum antara Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual	

di <i>Metavers</i> dengan Hak Kebendaan.....	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Kedudukan Tanah Virtual sebagai objek sewa terkait hak kebendaan dalam perspektif hukum perdata	35
B. Keabsahan perjanjian sewa menyewa Tanah Virtual di <i>Metavers</i> dalam perspektif hukum perdata	46
C. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa Tanah Virtual di <i>Metavers</i>	58
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era globalisasi dan digitalisasi saat ini, interaksi manusia tidak lagi terbatas pada ruang fisik, melainkan juga merambah ke ruang virtual yang dibangun melalui kemajuan teknologi. Transformasi ini membawa implikasi langsung terhadap bidang hukum, karena hubungan hukum tidak hanya tercipta dalam dunia nyata, tetapi juga dalam dunia maya yang terus berkembang. Hukum merupakan alat yang ampuh sebagai sarana yang dapat memaksakan keputusan dengan kekuatan eksternal, sehingga kepatuhan dapat dijamin bahkan dalam lingkup perkembangan teknologi yang beragam.¹ Hukum dituntut untuk beradaptasi dengan perubahan yang terjadi sebagai akibat dari pemanfaatan teknologi dan diharapkan mampu menjawab persoalan baru yang muncul dari inovasi teknologi. Salah satu wujud inovasi tersebut adalah hadirnya *Metavers* sebagai bentuk dunia digital yang memberikan kesempatan bagi pengguna untuk dapat melakukan kegiatan dan tindakan seperti dalam kehidupan nyata.

Sebutan *Metaverse* berasal dari gabungan kata “*meta*” yang berarti melampaui atau bersifat virtual, dan “*universe*” yang bermakna dunia atau alam semesta. Dunia pada *Metaverse* mengarah pada suatu “bumi digital” yang hadir sebagai ruang baru melalui media digital, seperti internet maupun perangkat pintar.

¹ Lailatus Sururiyah. (2023). “*Neutrality Of The State Civil Apparatus (Asn) At The General Election*”. *IJRS: Internasional Journal Reglement Society*, Vol.4, No.3, halaman 261.

Dengan demikian, metavers dapat dipahami sebagai bentuk dunia virtual yang berada di luar batas realitas fisik.² *Metavers* adalah ruang virtual berbasis teknologi *Blockchain*, *Augmented reality* (AR), dan *Virtual reality* (VR) yang memungkinkan pengguna melakukan interaksi sosial, ekonomi, bahkan menciptakan dan memiliki aset digital menyerupai aset di dunia nyata. Salah satu aset digital yang berkembang dalam *Metavers* adalah *virtual land* atau tanah virtual, yaitu sebidang lahan digital yang dapat dimiliki, dialihkan melalui perjanjian jual beli, maupun dijadikan objek perjanjian sewa menyewa kepada pihak lain.³

Tanah virtual disebut sebagai *Virtual land* dalam sebuah *platform* yang merupakan aset digital berbentuk *non-fungible token* (NFT) yang dapat diperdagangkan menggunakan *cryptocurrency*. Alat pembayaran dengan mata uang digital ini bisa diperoleh dari pertukaran dengan mata uang biasa melalui platform kripto sesuai harga pasar. Tanah virtual adalah jenis properti yang pemiliknya mempunyai hak dan kekuasaan untuk mengendalikannya. Jika tanah di dunia nyata berbentuk fisik maka tanah virtual di *Metavers* tidak berbentuk seperti itu, namun memiliki eksistensi yang sama. Tanah virtual merupakan aset yang dapat digunakan oleh pemiliknya untuk membangun properti, menyewakannya kepada orang lain atau hanya sekedar berinvestasi untuk meningkatkan nilai tanah tersebut.⁴

Tanah virtual divisualisasikan dalam bentuk peta digital dengan koordinat tertentu pada suatu platform *Metaverse*, tanah virtual tidak hanya sekedar menjadi

² Kye, B *et.al.* (2021). "Educational Applications of Metaverse: Possibilities and Limitations". *Journal of Educational Evaluation for Health Professions*, No.18, halaman 1.

³ Ramsah Ali, *et.al.*, 2022, *Jejaring Teknologi Metaverse*, Tulungagung: Akademia Pustaka, halaman 132.

⁴ Susu Sukmini. (2024). "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam *Metaverse* Perspektif Kontrak Hukum Muamalat". *Journal of science and Social Research*, Vol.7, No.4, halaman 2.

simbol kepemilikan digital tetapi juga dapat berfungsi sebagai lahan produktif yang memberikan nilai tambah ekonomi. Biasanya orang membeli *virtual land* atau tanah virtual dengan dua tujuan utama, yaitu untuk investasi dengan harapan harga menjadi lebih tinggi di kemudian hari atau untuk memperoleh penghasilan dengan menyewakannya kepada pihak lain di *Metaverse*.

Fenomena praktik penyewaan tanah virtual telah menarik perhatian masyarakat global, karena selain melakukan penjualan, pemilik tanah virtual juga dapat menyewakan asetnya, khususnya di platform yang populer seperti *Decentraland*. Sejak peluncuran fitur sewa (*rentals*) hanya dalam waktu satu minggu, tercatat lebih dari 200 penawaran sewa telah diunggah oleh pemilik tanah virtual. Penyewa dapat memilih luas lahan mulai dari satu parcel hingga kawasan besar dengan 61 bidang tanah digital, dengan biaya sewa harian berkisar antara 1 hingga 1.000 MANA (mata uang kripto *Decentraland*). Sistem ini memungkinkan transaksi dilakukan dengan cepat, aman, dan transparan melalui kombinasi teknologi *off-chain* dan *on-chain* berbasis *Ethereum*. Bahkan penyewa juga mendapat perlindungan hukum internal platform, misalnya larangan bagi pemilik untuk menjual lahan virtual yang sedang dalam masa sewa.⁵ Fenomena serupa juga terjadi pada platform *The Sandbox* yang menjadi salah satu pesaing utamanya dalam dunia *Metavers*.

Perlindungan hukum terhadap para pihak merupakan suatu keharusan demi terciptanya kepastian hukum dan keadilan. Perlindungan hukum sendiri pada

⁵ Decentrland, “*LAND Rentals Become an Easy Process via Decentraland's Marketplace*”, melalui <https://Decentraland.org/>, diakses pada tanggal 19 September 2025 pukul 10.00 Wib.

prinsipnya adalah bentuk pelayanan negara untuk menjamin rasa aman bagi setiap warga masyarakat, termasuk dalam aktivitas hukum yang muncul akibat perkembangan teknologi digital.⁶

Indonesia juga memiliki lahan virtual pertama yang diperkenalkan secara resmi oleh Rafi Ahmad bernama *Ransverse* sebagai bagian dari sebuah platform *Metaverse* yang menawarkan pengalaman serupa dengan memperjual belikan aset digital, termasuk tanah virtual. Kehadiran platform ini menunjukkan bahwa tren tanah virtual bukan hanya fenomena global, tetapi juga mulai diadopsi ditingkat nasional.⁷ Berdasarkan fenomena tersebut, secara umum dapat digambarkan bahwa orang atau subjek hukum dapat menciptakan berbagai model bisnis di dunia virtual, seperti melakukan sewa menyewa tanah virtual, sehingga melahirkan hubungan hukum berupa perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa *virtual land* atau tanah virtual pada dasarnya harus mengikuti prinsip yang sama dengan perjanjian konvensional dengan memperhatikan pemenuhan syarat sah perjanjian yang ditentukan menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Namun dalam praktiknya perjanjian sewa menyewa tanah virtual dilakukan secara digital dengan menggunakan sistem *smart contract* berbasis *Blockchain* yang bersifat baku dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum di

⁶ Lailatus Sururiyah. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi Dan Korban Oleh Lembaga Perlindungan Saksi Dan Korban (Lpsk)". IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Vol. 4, No.3, halaman 174.

⁷ Shinta VR, "Ransverse: pionir *Metaverse* pertama di Indonesia", melalui Kompasiana.Com, <https://share.google/J8CCQAop31f6Zlil5> diakses pada tanggal 29 September 2025 pukul 11.00 Wib.

Indonesia sehingga hal ini dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian sewa menyewa tersebut.⁸

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pihak tersebut. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang tidak bergerak. Terlihat jelas bahwa objek sewa menyewa harus berupa barang yang dapat dinikmati manfaatnya oleh pihak penyewa. Barang yang dimaksud adalah kebendaan yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak ataupun benda berwujud dan tidak berwujud.⁹

Tanah virtual di *Metavers* tidak memiliki bentuk fisik karena keberadaannya sepenuhnya bersifat digital dan hanya berupa sistem di dalam dunia virtual. Sementara itu, tanah virtual yang merupakan objek tak berwujud belum diatur secara eksplisit dalam KUHPerdara maupun peraturan perundang-undangan di Indonesia, sehingga belum diketahui secara jelas terkait hak kebendaan yang melekat atas tanah virtual.

Keberadaan tanah virtual masih menimbulkan ketidak pastian hukum, baik dalam konteks keabsahan perjanjian yang melibatkannya, maupun dalam hal pengakuan hak kebendaan atasnya. Keadaan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara konsep sewa menyewa dalam tataran normatif dengan praktik yang terjadi lapangan, khususnya terkait perjanjian yang pada umumnya dilakukan secara konvensional melibatkan para pihak secara langsung, namun perkembangan

⁸ Baiq Riska Anggi. Arba, Diangsa Wangian (2024) "Mengatur Penjualan Tanah Virtual Di *Metavers* Indonesia". Indonesia Journal of Law and Economics Review, Vol 19, No 1, halaman 12.

⁹ Yulia Mirwati, Yontari Faisal, 2021, *Penyewaan Tanah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 132.

teknologi telah menghadirkan bentuk baru dalam pelaksanaan perjanjian yang bersifat otomatis berbasis digital melalui *smart contract* dan objek perjanjian sewa yang pada umumnya berbentuk barang atau aset berwujud (*tangible asset*), namun dalam perkembangan teknologi bergeser menjadi barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*). Kondisi ini menimbulkan kekosongan hukum yang dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum akibatnya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat menjadi lemah. Oleh karena itu, menunjukkan bahwa penelitian ini sangat penting untuk diteliti, baik dari aspek status hak kebendaan atas tanah virtual, keabsahan perjanjian sewa-menyewa tanah virtual, maupun aspek perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam melalui skripsi berjudul “**Analisis Hukum terhadap Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di *Metaverse* dalam Kaitannya dengan Hak Kebendaan.**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan tanah virtual sebagai objek sewa terkait hak kebendaan dalam perspektif Hukum Perdata?
- b. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metaverse* dalam perspektif Hukum Perdata?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metaverse*?

2. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan tanah virtual sebagai objek sewa terkait hak kebendaan menurut perspektif Hukum Perdata.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metaverse* berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan prinsip-prinsip hukum perjanjian.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metaverse*.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya, terutama dalam bidang hukum perdata, dengan mengembangkan kajian teoritis mengenai keabsahan perjanjian sewa menyewa aset digital seperti tanah virtual di *Metavers*. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat berkontribusi dalam memperluas pengetahuan, pengalaman, dan menambah wawasan mengenai penerapan konsep hukum perdata dalam perkembangan teknologi digital dan secara khusus dapat dijadikan sebagai referensi serta bahan

perbandingan bagi penelitian sejenis yang membahas mengenai keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers*.

b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat dan para pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum, serta menambah referensi atau literatur yang mengkaji permasalahan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *metevers*. Sejalan dengan hal tersebut, penelitian ini juga dapat menjadi rujukan dalam memahami aspek hukum dari perjanjian digital di *Metaverse*, sekaligus memberikan kontribusi terhadap upaya perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa tanah virtual.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional diperlukan untuk memberikan pemahaman bagi pembaca mengenai fokus ruang lingkup penelitian yang akan dilakukan berdasarkan tujuan dan metodologi penelitian.¹⁰ Definisi operasional berfungsi untuk memberikan batasan yang jelas terhadap istilah-istilah kunci yang digunakan dalam penelitian, sehingga pembaca memperoleh pemahaman yang sama mengenai konsep-konsep yang diteliti.

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di *Metaverse* dalam

¹⁰ Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 5.

Kaitannya dengan Hak Kebendaan”, maka terdapat beberapa konsep utama yang perlu dijelaskan sebagai dasar pijakan dalam analisis hukum yang akan dilakukan:

1. Perjanjian Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pihak tersebut.¹¹
2. Tanah virtual merupakan representasi visual yang terlihat seperti bentuk lahan atau tanah virtual dalam kehidupan kedua yang berada di platform *Metaverse* yang dapat dikategorikan sebagai bagian dari kawasan virtual yang lebih luas, sebagaimana halnya bangunan didunia nyata.¹²
3. Metavers adalah konsep ruang atau lingkungan yang mengintegrasikan teknologi 3 dimensi dan *Blockchain*, dimana seseorang dapat terlibat langsung didalamnya secara *real time* dengan menggunakan perangkat canggih dalam dunia virtual.¹³
4. Hak kebendaan (*Zakelijkrecht*) adalah hak yang mutlak atas suatu benda, dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan oleh siapapun.¹⁴

¹¹ Salim H.S, 2019, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, cetakan ke 14, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 58.

¹² James Charles Smith, 2016, *Property and Sovereignty Legal and Cultural Perspectives*, New York: Routledge, halaman 20.

¹³ Mohamad Ali Mahmudi, *et.al*, 2025, *Teknologi Pendidikan Teori dan Aplikasi*, Padang: Azzkia Karya Bersama, halaman 88.

¹⁴ Verawati Br Sitompul, 2017, *Belajar Hukum Perdata*, Tangerang: PT. Pustaka Mandiri, halaman 24.

C. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian merupakan bagian yang membuktikan bahwa permasalahan yang akan diteliti memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Peneliti menyadari bahwa kajian mengenai keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metaverse* dalam kaitanya dengan hak kebendaan menurut perspektif hukum perdata masih sangat terbatas. Dari hasil penelusuran kepustakaan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun perguruan tinggi lain, hanya ditemukan beberapa penelitian yang memiliki relevansi atau mendekati tema penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi, Alfian Nawa Syarif, (2024). Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul “Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual *Metavers* Perspektif Fiqh Mua’alah dan Maqasid Shari’ah Jasser Auda”.
2. Tesis, Siti Juria Arianti, (2023) Program Studi Magister Ilmu Syariah Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan judul “Analisis Perlindungan Hukum Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Tanah Virtual Di *Metaverse*”.
3. Tesis, Uswatun Chasanah dengan judul, (2023) Program Magister Ilmu Agama Islam Fakultas Hukum Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Wali Songo, dengan judul “Jual Beli Tanah *Metaverse* Pada Platform *Decentraland* Dalam Perspektif Hukum Islam”.

Berdasarkan ketiga penelitian tersebut di atas, maka berbeda dengan penelitian penulis. Dalam penelitian penulis membahas dan menitik beratkan pada

keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* dalam kaitanya dengan hak kebendaan.

D. Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja ilmiah, yang secara teknis dipergunakan sebagai alat atau sarana dalam suatu penelitian. Dapat dikatakan bahwa metode lebih menekankan pada aspek teknis penelitian, sehingga fungsinya sangat penting dalam suatu pelaksanaan penelitian.¹⁵ Metode penelitian yang akan dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini juga sering disebut dengan penelitian kepustakaan. Penelitian normatif berfokus pada kajian asas-asas hukum, norma hukum positif, doktrin, serta pandangan para ahli hukum yang relevan.¹⁶

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan fenomena hukum yang terjadi serta menganalisisnya berdasarkan teori dan ketentuan hukum yang berlaku, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang relevan.¹⁷ Penelitian deskriptif ditujukan untuk memberikan data secara rinci mengenai perjanjian sewa

¹⁵ Nurul Qomar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non Doktrinal*, Makasar: CV. Social Politic Genius, halaman 7.

¹⁶ Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana, 2023, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, Medan: Umsu Press, halaman 68-69.

¹⁷ *Ibid.*, halaman 125.

menyewa tanah virtual dalam perspektif hukum perdata dan kaitanya dengan hak kebendaan.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) berdasarkan dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam melaksanakan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Umsu terdiri dari sebagai berikut:

- a. Data kewahyuan adalah data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Quran dan Hadis. Berdasarkan ayat Al-Quran yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu QS. Al-Maidah ayat 1 yang mengatur tentang pentingnya memenuhi kewajiban akad atau perjanjian, yang artinya berbunyi: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berikhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”. Kemudian, tentang sewa menyewa terdapat dalam QS. Al-Qashash ayat 26 dan hadis yang diriwayatkan oleh Hanzalab bin Qaish.

b. Sumber data sekunder merupakan data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.¹⁸ Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui:

- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Bahan hukum primer yang digunakan sebagai landasan utama dalam penelitian ini yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggara Sistem dan Transaksi Elektronik.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer berupa karya ilmiah, buku-buku hukum, jurnal hukum dan bahan pustaka hukum yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, internet, ensiklopedia, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 135.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

a. *Offline*

Yaitu pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko buku serta perpustakaan, baik yang berada di dalam maupun di luar lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, guna mendapatkan data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

b. *Online*

Yaitu dengan melakukan studi kepustakaan melalui media internet untuk mencari serta mengumpulkan data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu suatu bentuk analisis data yang tidak didasarkan pada angka melainkan dengan menyusun pemahaman masalah secara kompleks dan akurat. Data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan berdasarkan dengan pembahasan, selanjutnya data yang disusun akan dianalisa secara deskriptif sehingga memperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.¹⁹

¹⁹ Nur Solikin, 2019, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, halaman 118-126.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa dalam Hukum Perdata

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sebagai akibatnya, perjanjian dapat menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi agar tercipta perjanjian yang sempurna, baik secara lisan maupun tulisan.²⁰ Prof. Subekti dalam buku Nisrina Lutfi dengan judul *Hukum Perjanjian Dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*, menerangkan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal tertentu.

Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata perjanjian terbagi menjadi dua jenis, yakni perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama dianggap sebagai perjanjian yang telah umum digunakan dan dikenal luas oleh masyarakat, salah satu bentuk perjanjian bernama ialah perjanjian sewa menyewa. Secara yuridis sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya, sebagaimana

²⁰ Nisrina lutfhi, Septi Indrawati, 2024, *Hukum Perjanjian Dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*, Agam: Tri Edukasi Ilmiah, halaman 19.

ketentuan ini termuat dalam Pasal 1548 KUHPdata. Perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan baik secara lisan maupun tertulis.²¹

Para ahli dalam jurnal Eliza Pricilia dan Ledy Wila Yulistiani dengan judul Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa Mneyewa Secara Sepihak, memiliki pandangan yang beragam terkait sewa menyewa. Sebagaimana menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa untuk dinikmati secara penuh. Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan suatu barang oleh pemilik kepada pihak lain agar dapat digunakan dan diambil manfaatnya, dengan kewajiban bagi pihak pemakai untuk membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik barang Sementara itu, C.S.T. Kansil mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu perjanjian untuk memberikan suatu barang kepada pihak lain agar dapat dipergunakan dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa yang telah ditetapkan.²²

Karakteristik dari perjanjian sewa menyewa ditandai dengan adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, yaitu pihak pertama sebagai pihak yang menyewakan, yaitu pemilik barang. Pihak kedua sebagai pihak penyewa, yaitu pihak yang mendapatkan hak untuk menikmati manfaat dari barang tersebut. Terdapat unsur pokok (*essentialia*) yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda materiil, baik bergerak maupun

²¹ Lukman Santoso, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Media Pustaka, halaman 117.

²² Eliza Pricilia dan Ledy Wila Yustiani. (2023). "Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa Mneyewa Secara Sepihak" Jurnal Um Palembang, Vol.1, No.2, halaman 35.

tidak bergerak. Harga merupakan sejumlah biaya sewa yang berfungsi sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Pembayaran sewa tidak selalu harus berupa uang tetapi dapat juga diberikan dalam bentuk barang atau jasa. Kemudian, terdapat kenikmatan yang diberikan kepada penyewa, penyewa dapat menggunakan serta menikmati hasil barang yang di sewakan selayaknya pemilik benda tersebut dalam jangka waktu tertentu.²³

Sewa menyewa sebagai perjanjian konsensual artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”.²⁴ Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati suatu benda, namun hak yang timbul dari perjanjian tersebut bukanlah hak kebendaan berupa kepemilikan, melainkan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan benda tersebut.

Sewa menyewa juga diatur dalam Islam yang disebut dengan Ijarah. Ijarah merupakan proses pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa tertentu melalui pembayaran sewa atau upah yang telah disepakati, tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut. Dalam terminologi hukum Islam, pihak yang memberikan sewa disebut *mu'ajjir*, sedangkan pihak yang menyewa disebut *musta'jir*. Adapun objek yang disepakati untuk dimanfaatkan disebut *ajran* atau *ujrah*, yang berarti imbalan atau *fee* sebagaimana. Dasar hukum

²³ Oemar Moechtar, 2024, *Hukum Kenotariatan Teknik pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*, Jakarta: Kencana, halaman 125-126.

²⁴ Dwi Ratna, 2019, *Hukum Kontrak*, Bekasi: CV. Elvaretta Buana, halaman 73.

ijarah bersumber dari Al-Quran yang menjadi rujukan terdapat dalam surah Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

Ayat ini merupakan dasar hukum *ijarah* tentang sewa pekerja atau sewa jasa yaitu mengisahkan Nabi Musa yang mendapatkan tawaran pekerjaan dari keluarga Saleh, yang memiliki dua orang putri. Sebelumnya, Musa telah menolong kedua putri Saleh ketika sedang mengambil air untuk ternak. Sehingga terkait hal ini, menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa mengandung unsur-unsur utama dan ketentuan yang harus dipenuhi. Pertama, terdapat unsur perjanjian atau akad yang dikenal sebagai *shighat* (ijab kabul), yang harus disepakati sebelum aset yang disewakan dimanfaatkan. Kedua, para pihak baik yang menyewakan maupun penyewa harus sudah dewasa dan memiliki akal sehat. Ketiga, yang menjadi objek dalam perjanjian ini adalah pembayaran sewa serta manfaat yang didapatkan dari penggunaan aset tersebut.²⁵

Terdapat subjek perjanjian sewa menyewa menurut hukum perdata. Subjek tersebut adalah pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau

²⁵ Asy'ari, Edwar Ibrahim, Rosniar. (2022). "Pandangan Mashab Syafi'i dan Hanafi tentang sewa-menyewa yang dilakukan oleh anak di bawah umur". *Jurnal Studi Islam*, Vol.1, No.2, halaman 177.

badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Selain subjek dalam perjanjian sewa menyewa, maka harus juga terdapat objek sewa yang jelas dan spesifik, baik berupa barang maupun jasa, yang dapat digunakan oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan para pihak. Kejelasan objek sewa menjadi penting agar objek yang disewakan memiliki keabsahan hukum serta memungkinkan untuk dialihkan hak penggunaannya selama jangka waktu sewa, serta barang yang disewakan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Pasal 1549 KUHPerdota yang menyatakan bahwa objek sewa menyewa bisa berupa benda atau barang baik yang bergerak dan tidak bergerak. Objek sewa berupa benda bergerak merupakan benda yang berdasarkan sifatnya dapat berpindah dengan sendirinya atau dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Kedua, benda tidak bergerak merupakan benda yang berdasarkan sifatnya tidak dapat berpindah dengan sendirinya maupun dipindahkan dari suatu tempat ketempat lain. Penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui penyerahan secara yuridis yang mensyaratkan adanya perbuatan hukum tertentu, seperti pembuatan akta balik nama, untuk mengalihkan hak atas benda tersebut. Menurut ahli dalam jurnal Claudia Suryaningsih *et,al* dengan judul Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut KUHPerdota dan Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, diantaranya Hofmann dan De Burger berpendapat objek yang disewakan hanya terbatas pada barang bertubuh saja. Berbeda dengan pandangan Asser, Van Brekel,

dan Vollmar yang menyatakan bahwa objek sewa tidak hanya mencakup barang bertubuh, tetapi juga dapat berupa hak-hak.²⁶

Subjek dan objek dalam perjanjian sewa menyewa menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum antara para pihak yang melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi masing-masing pihak. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam asal 1550 KUHPerdara, kewajiban-kewajiban tersebut yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

Setelah pihak yang menyewakan memenuhi kewajibannya, maka pihak yang menyewakan juga memiliki hak untuk menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang sudah ditentukan, dan berhak menerima kembali barang yang disewakan dari penyewa dalam keadaan sebagaimana saat barang tersebut diserahkan pada penyewa dengan kondisi yang baik setelah jangka waktu sewa

²⁶ Claudia Suryaningsih, Dientje Rumimpunu, Karel Yossi Umbuh. (2022). "Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut KUHPerdara Dan Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" E-Journal UNSRAT, halaman 2.

berakhir. Hak- hak tersebut dilindungi oleh hukum guna menjamin bahwa penyewa tetap memiliki kendali atas barang yang disewakan.²⁷

Penyewa juga memiliki kewajiban utama yang harus dilaksanakan selama masa sewa berlangsung. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdata, kewajiban-kewajiban tersebut yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. Setelah memenuhi kewajibannya maka penyewa memiliki hak utama yaitu menerima barang yang disewakan serta menggunakan barang sewaan tersebut sesuai dengan peruntukannya dan selama jangka waktu dalam keadaan yang terpelihara.

Keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata harus memenuhi syarat sah perjanjian agar dianggap sah secara hukum. Keabsahan suatu perjanjian baik yang dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis, dapat dinilai berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal ini berfungsi sebagai instrumen hukum untuk menilai apakah suatu perjanjian menjadi sah atau tidak.²⁸

Syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, terdiri dari:

²⁷ Avelyn, Michelle Clementina Bianca. (2024). "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia". *Journal Of Social Science Research*, Vol.4, No.6, halaman 8.

²⁸ Alif Rahman, Nuril Ami Nst, Hafizah Sitorus. (2025). "Keabsahan Suatu Perjanjian Yang Dibuat Tanpa Menyematkan Nama Pihak Yang Berjanji". *Jurnal Zaaken*, Vol.6, No.1, halaman 25.

1. Kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya

Kesepakatan merupakan penyesuaian kehendak antara para pihak, yang berarti semua pihak yang terlibat harus setuju terlebih dahulu dengan isi serta tujuan perjanjian. Kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas dan sukarela tanpa adanya tekanan dari pihak lain seperti unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Apabila suatu perjanjian lahir dari adanya paksaan atau penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.²⁹ Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang juga menyatakan bahwa tidak ada persetujuan yang memiliki kekuatan hukum jika diberikan karena kekhilafan atau didapatkan dengan paksaan atau penipuan

2. Kecakapan pihak yang demi hukum dianggap cakap untuk membuat suatu perikatan

Syarat sahnya perjanjian terkait kecakapan memiliki beberapa syarat, salah satunya diharuskan para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu telah memenuhi batas usia yang ditentukan dan tidak berada di bawah pengampuan atau perwalian. Apabila salah satu pihak tidak memiliki kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, seperti masi di bawah umur atau berada di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa tidak ada persetujuan yang memiliki kekuatan hukum jika diberikan karena kekhilafan atau didapatkan dengan paksaan atau penipuan. Kemudian, menurut hukum di Indonesia berdasarkan Pasal 330 KUHPerdara, seseorang dianggap dewasa dan cakap hukum

²⁹ Amaliyah dan Erindah Dimisyqiyani, 2025, *Pengantar Teknik negosiasi*, Jawa Timur: Airlangga University Press, halaman 141.

jika sudah berusia 21 tahun atau lebih, tetapi mengenai ketentuan ini terdapat pengecualian terhadap orang yang telah menikah dan telah diakui oleh pengadilan sebagai cakap hukum. Seseorang tidak cakap hukum jika dalam keadaan tidak sehat jiwa atau tidak mampu melakukan tindakan hukum secara objektif.

3. Suatu pokok persoalan tertentu atau untuk melakukan prestasi tertentu;

Suatu perjanjian harus memuat pokok mengenai suatu hal tertentu yang berupa objek dari perjanjian tersebut atau apa yang dijadikan perjanjian oleh kedua pihak. Artinya, suatu hal tertentu merupakan bentuk prestasi yang wajib dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau mencakup seluruh hak dan kewajiban yang muncul dari perjanjian yang disepakati. J Satrio dalam buku Hasanul Mulkan *et,al* dengan judul Pengantar Hukum Bisnis, menerangkan bahwa suatu hal tertentu dalam perjanjian merupakan objek prestasi, isi prestasi tersebut harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya.³⁰

4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Keberadaan suatu sebab yang halal atau tidak terlarang berkaitan dengan isi dan tujuan perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, maupun peraturan perundang-undangan. Pernyataan ini tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Sebab atau kausa adalah upaya untuk meletakan perjanjian dibawah kewenangan hakim, agar hakim dapat menilai apakah tujuan perjanjian

³⁰ Hasanul Mulkan, Serlika Aprita, Mardiana, 2024, *Pengantar Hukum Bisnis*, Jakarta: kencana, halaman 148.

tersebut dapat dilaksanakan, serta memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.³¹

Dengan demikian, keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa harus memenuhi unsur syarat sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara dan syarat sah pokok perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara. Sebagaimana syarat pertama dan kedua digolongkan sebagai syarat subjektif, karena berkaitan dengan subjek dalam perjanjian yaitu para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berhubungan dengan objek perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada oleh hukum. Sebaliknya, apabila syarat subjektifnya yang tidak terpenuhi, perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan atau sepanjang belum ada putusan pengadilan yang membatalkannya, perjanjian tersebut tetap berlaku mengikat para pihak. Tanpa memenuhi syarat ini perjanjian tidak akan dianggap sah dan mengikat secara hukum.

B. Ketentuan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di *Metavers*

Ketentuan hukum terkait perjanjian sewa menyewa tanah virtual mengarah pada kesepakatan antara para pihak pemilik tanah virtual dan penyewa Tanah virtual dengan menggunakan layanan atau aplikasi berbasis internet. Dalam hal ini perjanjian tidak dilakukan secara langsung oleh kedua belah pihak, tetapi melalui perantara dari platform *Metavers* berbasis *Blockchain* dengan menggunakan *smart*

³¹ Nabiyla Risfa Izzati, 2021, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*, Yogyakarta: PT. Kanisius, halaman 38.

contract. *Metaverse* bukanlah istilah baru. Istilah *Metaverse* pertama kali muncul dalam novel spekulatif tahun 1992 *Snow Crash* oleh Neal Stephenson. Dalam novel ini, Stephenson mendefinisikan *Metaverse* sebagai lingkungan virtual berskala besar.³²

Metaverse merupakan lingkungan digital yang dibuat seperti dunia nyata dengan tujuan berinovasi melalui cara orang berinteraksi satu sama lain di internet sehingga mengaburkan batasan antara dunia nyata dengan dunia digital. Banyak ahli menjuluki *Metaverse* sebagai generasi penerus dari internet disamping itu *Metaverse* merupakan penggabungan beberapa elemen teknologi seperti *virtual reality* (VR) dan *Augmented reality* (AR). Sehingga dalam ekosistem *Metaverse* ini, muncul berbagai aset digital yang memiliki nilai ekonomi, salah satunya adalah *virtual land* atau tanah virtual.³³

Tanah virtual adalah aset digital berbasis *Blockchain* dan menjadi bagian dari *Metavers*. Dunia di dalam *Metavers* mengarah pada bumi digital sebagai dunia baru yang ditunjukkan melalui media digital seperti *smartphone* dan internet. Tanah virtual memiliki nilai ekonomi karena dapat dimanfaatkan untuk berbagai tujuan, seperti pembangunan properti digital atau diperjual belikan kembali dengan nilai yang lebih tinggi, bahkan disewakan kepada pihak lain sebagai sumber pendapatan pasif. Transaksi atas tanah virtual di dalam *Metaverse* kini sangat populer, seiring dengan dukungan teknologi blockchain yang menghadirkan sistem pencatatan yang

³² Fatni Mufit, Hela Hendriyanto Zaki, Muhammad Danil, 2023, *Augmented Reality Dan Virtual Reality Berbasis Konflik Kognitif, Sebagai Media Pembelajaran abad ke-21*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, halaman 81.

³³ Librita Arifiani, Asnan Furiyanto, 2022, *Transformasi Model Bisnis Konsep, Strategi, dan Antisipasi Menyongsong Era Metavers*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 3.

menyimpan berbagai informasi dalam format digital yang bersifat transparan dan terdesentralisasi.³⁴

Mekanisme sewa-menyewa tanah virtual dilakukan melalui sistem *Smart contract* sewa. Melalui kontrak pintar ini, perjanjian dilakukan secara otomatis berdasarkan kode yang telah diprogram dalam *blockchain*. Ketentuan sewa menyewa tanah virtual mengatur bahwa setiap pengguna yang ingin menyewa harus memiliki izin kontrak sewa dengan melakukan satu kali transaksi agar *Smart contract* sewa dapat menggunakan token atas nama pengguna untuk keperluan pembayaran sewa kepada pemilik tanah. Pengalihan hak pakai atas tanah virtual membutuhkan tanda tangan sebagai bentuk persetujuan atau otentikasi dari pemilik tanah virtual tersebut dan jika tanda tangan sah sesuai standar *Ethereum* maka penyewaan dapat di eksekusi. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya kesalahan penggunaan yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Persyaratan tersebut merupakan bagian dalam klausul *rent smart contract* yang wajib dipenuhi dalam system penyewaan lahan virtual.³⁵

Perjanjian sewa menyewa tanah virtual yang dilaksanakan melalui platform *Metavers* dengan menggunakan sistem *smart contract* sewa, belum memiliki pengaturan tersendiri dalam hukum positif di Indonesia. Namun ketentuan perjanjian tersebut tetap harus berlandaskan pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian dan unsur-unsur yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa

³⁴ Kurniawan Tri Wibowo, 2025, *Aspek Hukum Dalam Dunia Digital*, Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, halaman 109.

³⁵ BeinCrypto, "Bisnis Kontrakan Sekarang Bisa Dilakukan di *Decentraland*", melalui <https://id.beincrypto.com/bisnis-kontrakan-sekarang-bisa-dilakukan-di-Decentraland/>, diakses pada tanggal 6 November 2025 pukul 17.00 Wib.

secara konvensional yang diatur berdasarkan Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota. Dalam perjanjian ini, adanya ketentuan pemberian hak pakai atau kenikmatan atas suatu objek oleh pemilik tanah virtual kepada pihak penyewa dengan kewajiban pembayaran suatu harga menggunakan token yang di diperoleh melalui pembelian menggunakan mata uang kripto (*cryptocurrency*), seperti *Ethereum* atau token asli dari platform *Metaverse* tertentu.³⁶

Smart contract sebagai bentuk kontrak elektronik diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Penerapannya sebagai kontrak elektronik juga dijabarkan secara rinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE).³⁷ Kontrak elektronik adalah suatu perjanjian yang dibuat melalui sistem elektronik. Selanjutnya, Pasal 1 angka 5 mengartikan bahwa sistem elektronik adalah sekumpulan perangkat dan prosedur berbasis elektronik yang dirancang untuk menyelenggarakan berbagai kegiatan yang berkaitan dengan informasi. *smart contract* dapat diklasifikasikan sebagai salah satu bentuk kontrak elektronik, karena dibuat dan dilaksanakan melalui sistem elektronik. Oleh karena itu, pengaturan tersebut menegaskan bahwa *smart contract* memiliki pengakuan dan keberlakuan hukum di Indonesia³⁸

³⁶ Andi Nahdiani Dewi, Dachran S. Busthami, Imran Eka Saputra. (2025). "Kepastian Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Penggunaan Platform Online" *Legal Dialogica*, Vol.1, No.1, halaman 4.

³⁷ Adam Muko. (2024). "Kajian *Smart Contract* Dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia" *Doktrin: Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik*, Vol.2, No.2, halaman 22.

³⁸ Farens Sebastian Fahlevi, Zuhda Mila Fitriana. (2024). "Keabsahan *Smart Contract* Sebagai Solusi Praktik Manipulasi Kontrak Di Indonesia". *Kabilah: Journal of Social Community*. Vol.9, No.2, halaman 245.

Berdasarkan hukum positif di Indonesia, penerapan *smart contract* dapat dijalankan selama sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Meskipun mekanismenya berjalan secara otomatis melalui sistem *blockchain*, mekanisme tersebut dapat dikategorikan sebagai agen elektronik. Menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, agen elektronik adalah perangkat dalam sistem elektronik yang dirancang untuk melaksanakan tindakan terhadap informasi elektronik secara otomatis.

Bentuk pengaturan *Smart contract* dapat dipahami sebagai bentuk perjanjian karena mengandung persetujuan para pihak dan memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Selain ketentuan tersebut, *smart contract* juga didasarkan pada asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang memberikan ruang bagi para pihak untuk memilih untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan dengan siapa perjanjian tersebut dibuat, menentukan isi perjanjian, persyaratan dan pelaksanaannya serta kebebasan untuk menentukan sendiri bentuk perjanjian tersebut.³⁹

Keabsahan suatu perjanjian yang dibuat dengan *smart contract*, harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang”.

³⁹ M. Rizal, Joko Supriyanto. (2024). “Rekonseptualisasi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Virtual Di Metavers”. *Journal Of Supreme Legal Insight*, Vol.1, No.1, halaman 26.

Pada platform tanah virtual di *Metaverse* yang populer seperti *Decentraland*, dan *The Sandbox*, ketentuan hukum dalam klausul *smart contract* pada platform tersebut banyak merujuk pada regulasi internasional atau hukum dari negara tempat platform beroperasi, bukan kepada ketentuan hukum di Indonesia. Sehingga berdasarkan hal tersebut, perjanjian sewa menyewa tanah virtual pada prinsipnya tetap harus tunduk pada ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁴⁰

Ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *metavers* menunjukkan bahwa ketentuan tersebut belum diatur secara khusus dalam peraturan Perundang-Undangan di Indonesia, sehingga dasar hukumnya tetap merujuk pada ketentuan perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata dan merujuk pada syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Selain itu juga merujuk pada ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah terkait transaksi elektronik yang sebagai dasar legalitas perjanjian sewa tanah virtual menggunakan *smart contract*.

C. Hubungan Hukum Antara Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di *Metavers* dengan Hak Kebendaan

Hubungan hukum bagi para pihak yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* disebut sebagai perikatan. Hubungan hukum tersebut lahir dari adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih dan menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak. Perjanjian sewa menyewa tanah virtual adalah kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dalam suatu platform *Metavers* dengan penyerahan manfaat atas tanah virtual oleh pemilik kepada orang lain untuk

⁴⁰ Andi Nahdiani Dewi, Dachran S. Busthami, Imran Eka Saputra, *Op.cit.*, halaman 6.

menggunakan dan memungut hasil dari tanah virtual melalui platform *Metavers* dengan menggunakan *smart contract* yang mengeksekusi secara otomatis terkait jangka waktu penyewaan dan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik asli dengan pembayaran berbentuk token kripto. Perjanjian sewa menyewa tanah virtual dalam hukum perdata juga dapat dipahami sebagai suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan hak menikmati manfaat atas tanah virtual kepada pihak lain yaitu seorang pengguna platform *Metavers* dalam waktu tertentu, dengan kewajiban pembayaran sejumlah harga yang telah di sepakati dalam platform.⁴¹

Perjanjian sewa tanah virtual merupakan pemanfaatan atas barang atau aset yang tidak memiliki wujud. Sehingga dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* timbul hubungan antara objek perjanjian tersebut dengan kedudukannya sebagai benda yang dapat dilekati hak kebendaan. Benda yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan tidak harus selalu berupa hak milik, dengan kata lain objek sewa dapat berupa berbagai jenis hak kebendaan lain seperti, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan bentuk hak lainnya. Namun, yang menjadi inti dalam perjanjian sewa-menyewa adalah hubungan hak perorangan antara para pihak yang timbul dari perjanjian tersebut bukan hak kebendaan atas objek yang disewakan, sehingga hak kebendaan dalam hal ini hanya

⁴¹ Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi. (2023). "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam perjanjian Sewa Menyewa Rumah" *Journal Sains Student Reasearch*, Vol.1, No.1, halaman 859.

untuk menentukan status kebendaan tanah virtual yang belum jelas wujudnya dan status hak kepemilikan atas objek tanah virtual yang di perjanjikan.⁴²

Kedudukan suatu objek perjanjian sebagai benda sangat berkaitan dengan hak kebendaan sebagai hak mutlak yang memberikan kekuasaan secara penuh kepada pemiliknya terhadap suatu benda. Hak Kebendaan sifatnya mutlak yang membuat setiap orang harus menghormati hak kebendaan yang melekat pada orang lain. Hak kebendaan memberikan hubungan langsung antara orang yang berhak atas benda tersebut. Benda (*zaak*) adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh seseorang, sebagaimana menurut Pasal 499 KUHPerdota yang menyatakan benda adalah tiap hak yang dapat menjadi objek hak milik. Benda merupakan segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dialihkan, dapat dibedakan atas benda berwujud dan tidak berwujud. Benda berwujud dapat dilihat dan disentuh sedangkan benda tidak berwujud berupa hak atau kepemilikan atas suatu objek yang tidak memiliki bentuk fisik. Selain itu, benda dalam KUHPerdota juga dibedakan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Dengan demikian, hak kebendaan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya benda sebagai objeknya karena hak tersebut selalu melekat atas benda tertentu. Sebagaimana menurut para ahli dalam buku P.N.H. Simanjuntak dengan judul Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Ke-7 yaitu diantaranya Prof. Subekti, menerangkan bahwa hak kebendaan merupakan hak yang memberi kewenangan secara langsung atas suatu benda serta dapat dipertahankan terhadap siapa pun.

⁴² Lilik Erliani. (2025). "Jangka Waktu Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 dan Hukum Islam". FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.2, No.1, halaman 65.

Sementara itu, Prof. L.J. van Apeldoorn menjelaskan bahwa hak kebendaan adalah hak atas harta kekayaan yang memberikan kekuasaan langsung terhadap suatu benda, di mana kekuasaan langsung tersebut menunjukkan adanya hubungan yang bersifat langsung antara pemegang hak dan benda yang bersangkutan. Selanjutnya, Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sotwan mengemukakan bahwa hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung kepada pemegangnya dan berlaku serta dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Sehingga dengan demikian hak kebendaan memiliki sifat melekat dan menjadi hak mutlak yang mampu memberikan kekuasaan langsung atas benda dan dapat dipertahankan oleh setiap orang.⁴³

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, semua hak-hak kebendaan dalam ketentuan Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan bumi, air dan segala kekayaan alam yang ada di dalamnya kecuali ketentuan mengenai hipotek sudah tidak berlaku lagi. Apabila ditelaah lebih mendalam, substansi hukum kebendaan yang diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) dan dikaitkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menunjukan bahwa hak-hak kebendaan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:⁴⁴

- a. Hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*) kepada pemegangnya merupakan hak jaminan kebendaan yang hanya memberikan kewenangan untuk menagih dan memperoleh pelunasan utang (*verhaalsrecht*),

⁴³ P.N.H. Simanjuntak. 2022, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-7, Jakarta: PT. Kencana, halaman 182.

⁴⁴ Djoni Sumardi dan Noor Hafidah, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan*, Yogyakarta: UII Press, halaman 55.

tanpa disertai hak untuk memiliki objek jaminan. Hak kebendaan yang dapat dilakukan pembebanan jaminan antara lain, gadai (*pand*) sebagai jaminan atas benda bergerak, hipotek sebagai jaminan atas kapal laut dan pesawat udara, hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah, serta fidusia sebagai jaminan atas benda bergerak yang tidak dapat digadaikan.⁴⁵

- b. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*) kepada pemilik atau pemegang hak secara penuh, baik terhadap bendanya sendiri maupun terhadap benda milik orang lain. Hak kebendaan ini dibagi lagi menjadi 2 klasifikasi yaitu, pertama berupa hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik sendiri seperti hak milik atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sedangkan yang diatur dalam KUHPerdota misalnya, hak milik atas benda bergerak atau benda selain tanah dalam Pasal 570 KUHPerdota. Kedua, hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak memungut hasil dan hak pengelolaan atas tanah yang keseluruhannya diatur dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun hak kebendaan yang di atur dalam KUHPerdota antara lain meliputi bezit dan hak milik atas benda bergerak atau benda yang bukan tanah, hak memungut hasil bezit, hak pakai bezit dan hak lainnya.

Pengkualifikasian tanah virtual sebagai objek hak kebendaan seperti hak milik tidak dapat didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) karena tanah virtual tidak memenuhi unsur “tanah” sebagaimana dimaksud dalam Undang-

⁴⁵ Shidarta, *et. al.* 2023, *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Kencana, halaman 39.

Undang Pokok Agraria, analisis objek hak milik terhadap tanah virtual lebih tepat merujuk pada ketentuan hukum perdata, khususnya berdasarkan ketentuan KUHPerdata mengenai hak milik yang diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata. Menurut Prof. Subekti dalam buku P.N.H Simanjuntak dengan judul Hukum Perdata Indonesia menyatakan bahwa hak milik merupakan hak yang paling sempurna atas suatu benda.

Berdasarkan uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa hubungan hukum antara perjanjian sewa menyewa tanah virtual dengan hak kebendaan terletak pada pemisahan antara hak perseorangan yang timbul dari perjanjian dan hak kebendaan yang melekat pada objek benda yang disewakan, dalam hal ini adalah tanah virtual yang tidak memiliki wujud. Objek yang disewakan biasanya berupa benda bergerak yang dibebani hak kebendaan tertentu misalnya hak milik. Hak kebendaan ini memberikan kewenangan penuh pada pemilik berupa hak eksklusif untuk menguasai, menggunakan serta mengalihkan dan menyewakan benda tersebut. Sehingga apabila berpindah tangan kepada pihak lain melalui sewa menyewa tidak menciptakan dan mengalihkan hak kebendaan melainkan hanya hak untuk menggunakan dan menikmati objek tanah virtual dalam jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang telah di sepakati.⁴⁶ Menentukan hak kebendaan atas tanah virtual juga menjadi sangat penting karena berhubungan dengan pengakuan status tanah virtual sebagai objek kebendaan dalam perjanjian, keabsahan kepemilikan, dan batas penguasaan subjek hukum.

⁴⁶ Rahma Ariani Rosadi, 2024, "*Pengantar Hukum Indonesia*", Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia, halaman 180.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Tanah Virtual Sebagai Objek Sewa Terkait Hak Kebendaan Dalam Perspektif Hukum Perdata

Tanah virtual adalah aset digital berbentuk *token non-fungible (NFT)* yang terletak di dalam dunia daring yang disebut platform *Metaverse*. Dunia virtual ini dibangun seperti kota. Mereka memiliki jalan, toko, taman, dan lingkungan perumahan. Orang dapat menyewakan sebagian dari tanah ini, seperti halnya menyewa sebidang tanah di sebuah kota. Setiap bidang tanah digital dicatat dalam sesuatu yang disebut *blockchain*. *Blockchain* adalah buku besar digital, semacam buku catatan super aman yang tidak dapat dihapus atau dipalsukan oleh siapapun dan *blockchain* mencatat siapa yang memiliki apa.⁴⁷ Platform *Metavers* populer yang menyediakan sewa tanah virtual yaitu *Decentraland* dan *The sandbox*.

Tanah virtual sebagai objek dalam perjanjian sewa menyewa hanya dapat diakses dengan mengunjungi platform *Metaverse* sebagai perangkat lunak atau *software*. Sementara itu, mengakses *software* membutuhkan media perangkat keras. seperti seperangkat komputer dan perangkat yang setara (*smartphone*), *headset* realitas virtual, kacamata AR, dan perangkat lainnya. Tanpa dukungan perangkat keras, *Metaverse* dan aset digital yang didalamnya tidak dapat diakses dan dimanfaatkan. Alat transaksi untuk menyewa tanah virtual menggunakan mata uang kripto yang ditentukan oleh pemilik *Metaverse*. Sehingga seseorang yang ingin

⁴⁷ Ronald Hudkins, 2025, *Digital Land: Investing In The Virtual Frontier*, Amerika Serikat: *Hudkins Publishing*, halaman 12.

membeli atau menyewa lahan virtual harus terlebih dahulu mengkonversi uangnya menjadi mata uang kripto.⁴⁸

Pada prinsipnya tanah virtual berkemampuan menjadi objek yang dapat disewakan sebagaimana Pasal 1548 KUHPdata menyebutkan bahwa objek dalam perjanjian sewa menyewa yaitu berupa penyerahan barang atau manfaat dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang sudah di sepakatin dan barang yang di sewakan dapat berbagai jenis baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak.⁴⁹ Dalam praktik sewa menyewa tanah virtual di *Metavers*, terdapat penyerahan manfaat atas suatu objek barang untuk dinikmati oleh penyewa yaitu berupa sebidang tanah virtual yang dapat dimanfaatkan oleh penyewa. Manfaat spesifik yang di dapatkan oleh pihak yang menyewa objek tanah virtual yaitu penyewa memiliki hak menggunakan tanah virtual untuk menghasilkan pendapatan dari usaha yang dibangun diatas tanah tersebut dengan jangka waktu tertentu. Seperti membangun berbagai macam bangunan, membuat iklan atau pameran galeri virtual, menyelenggarakan acara, bioskop, membuka toko produk, atau bahkan mendirikan kantor virtual.⁵⁰

Objek tanah virtual ataupun *estate* di *Metavers* sangat jelas dan dapat di tentukan, seperti halnya pada platform *Decentraland* jumlah total tanah adalah 90.601, yang terdiri dari tanah pribadi berjumlah 43.689, tanah distrik berjumlah

⁴⁸ Muhamad Izazi Nurjaman, *et.al.* (2022) “*Analysis of Buying, Selling, and Leasing Virtual Land in the Metaverse: A Perspective from Sharia Economic Law*”. Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam, Vol.6, No.1, halaman 13.

⁴⁹ Reva Fitri Rahmadani, *et.al.* (2024). “Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perjanjian Sewa-Menyewa Excavator dan Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Ketentuan KUHPdata”. Jurnal Media Hukum Indonesia, Vol.2, No.4, halaman 824.

⁵⁰ Arieto Hadi Sutopo, 2023, *Virtual Univers*, Banten: Topazart, halaman 61.

33.886, dan terdapat 9.438 jalan, serta 3.588 plaza yang tersedia di peta. Penyewa dapat menentukan dimana tanah yang akan disewa atau bagaimana penyewa akan membangun usaha diatas tanah tersebut sehingga penyewa juga mempunyai hak memilih lokasi terbaik untuk mendapatkan penghasilan yang menarik.⁵¹ Sistem penyewaan ini memungkinkan pemilik tanah virtual dan penyewa melakukan perjanjian sewa dengan menggunakan tanda tangan yang disimpan di server yang ditanda tangani oleh *Decentraland Foundation* sebagai platform secara *off chain dan on-chain* di etherum melalui *smart contract*. Harga sewa dihitung perhari sesuai dengan jangka waktu sewa yang dipilih dan dibayar dengan menggunakan token *MANA* kripto, penyewa membayarnya secara penuh di awal sementara pemilik lahan mempunyai wewenang untuk menentukan pihak yang akan menyewa tanah tersebut.

Objek perjanjian sewa pada dasarnya merupakan pemanfaatan atas suatu barang atau kebendaan milik orang lain baik benda bergerak atau benda tidak bergerak dan benda berwujud atau tidak berwujud. Namun, tanah virtual belum dapat di tentukan wujudnya karena tidak memiliki fisik, dan penguasaan hak kepemilikannya hanya dalam dunia virtual. Oleh karena itu, untuk menentukan keabsahan kedudukan tanah virtual sebagai objek perjanjian juga diperlukan kajian yang lebih mendalam mengenai penentuan tanah virtual sebagai benda yang dapat dilekati hak kebendaan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan menganalisis

⁵¹ Ilkim Guven, Tugce Ercan. (2022). “*Determining Factors Of Virtual Land Value: The Case of Decentraland*”. ITESDES: *International Technology Sciences And Design Symposium*. halaman 531.

perbandingan antara unsur-unsur benda yang diatur dalam Pasal 499 KUHPerdara dengan unsur-unsur yang terdapat pada aset digital tanah virtual.⁵²

Unsur-unsur tertentu suatu benda berdasarkan Pasal 499 KUHPerdara yakni dapat ditentukan benda berwujud atau tidak berwujud, dapat dilekati hak milik melalui penguasaan, memiliki nilai ekonomi, dan dapat di alihkan. Dengan memenuhi unsur ini, tanah virtual dapat dikualifikasikan sebagai benda yang dapat menjadi objek perjanjian dari suatu perbuatan hukum dan dapat dilekati hak kebendaan.⁵³

1. Benda berwujud atau tidak berwujud

Pembedaan antara benda bertubuh dan tidak bertubuh memiliki arti penting terutama berkaitan dengan cara penyerahan ketika benda tersebut dialihkan kepada pihak lain baik melalui jual beli, sewa menyewa, pewarisan, maupun hibah. Benda-benda yang dikategori kedalam “benda tak berwujud” biasanya meliputi hutang piutang, hak milik perindustrian, atau hak-hak milik intelektual.⁵⁴ Objek tanah virtual tidak memiliki wujud fisik sehingga tidak dapat dikualifikasikan sebagai benda bertubuh. Tanah virtual dapat dipahami dan dikualifikasikan sebagai benda digital tidak berwujud karena keberadaannya hanya melalui program komputer yang disediakan oleh penyelenggara platform seperti *Decentraland* dan *The sandbox*.

⁵² Irfā Khunainah, Soesi Idayanti, Kanti Rahayu, 2024, *Pembuktian Kepemilikan Aset Investasi dengan Trading Kripto di Indonesia*, Pekalongan: PT Nasya Expanding Management, halaman 69.

⁵³ Mariam Darus Badruzaman, 2022, *Sistem Hukum benda Nasional*, Bandung: PT Alumni Penerbit Akademik, halaman 13.

⁵⁴ M. Syukron Yamin Lubis, Faisal Riza, 2021, *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional*, Medan: Umsu Press, halaman 78.

Ketentuan mengenai benda digital sendiri diatur dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2019 Tentang perdagangan Melalui Sistem Elektronik yang menyatakan bahwa Barang Digital adalah setiap barang tidak berwujud yang berbentuk informasi elektronik atau digital meliputi barang yang merupakan hasil konversi atau pengalih wujud maupun barang yang secara originalnya berbentuk elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada piranti lunak, multimedia, dan/atau data elektronik. Ketentuan ini sejalan dengan tanah virtual yang berwujud sebagai barang atau aset digital langkah diwakili oleh *token non-fungitable (NFT)* unik yang tidak dapat digantikan atau dipindahkan dan digunakan sebagai bukti kepemilikan barang digital dan tersimpan dalam dompet data digital yang memuat informasi elektronik.⁵⁵

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, data digital atas tanah virtual yang melekat pada *NFT* dapat dikatakan sebagai informasi elektronik karena mengandung data elektronik berupa kode unik, alamat pemilik dan seluruhnya terekam dalam sistem *blockchain*. Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut tanah virtual dapat digolongkan sebagai benda digital yang sifatnya tidak berwujud.

Selanjutnya apabila dikaji berdasarkan benda bergerak dan tidak bergerak, tanah virtual lebih tepat diposisikan sebagai benda bergerak karena tidak memiliki keterikatan secara fisik dengan tanah dan bangunan serta sifatnya dapat dialihkan atau berpindah secara bebas dengan memanfaatkan sistem elektronik. Sejalan dengan Pasal 509 KUHPerdara yang menekankan bahwa barang bergerak karena

⁵⁵ Ronald Hudkins, *Op.cit.*, halaman 13.

sifatnya ialah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan. Dengan begitu tanah virtual dalam *Metaverse* dapat ditempatkan sebagai benda bergerak yang tidak berwujud.

2. Tanah virtual dapat dilekati hak milik

Tanah virtual di *Metavers* dapat dilekati hak milik karena penggunanya memiliki hak eksklusif untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah virtual tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan ketentuan yang berlaku. Sebagaimana ketentuan ini tercantum dalam *term of us* platform yang berfungsi sebagai aturan privat yang mengatur hubungan antara pengguna dan penyedia platform.

Sebagaimana dibuktikan pada platform *Decentraland* yang menyatakan bahwa semua hak kepemilikan atas sebidang tanah virtual berada pada pemiliknya dan bebas membuat, memberlakukan ketentuan, serta kebijakannya sendiri. Platform hanya memegang hak kekayaan intelektual atas kode program, sistem dan fitur dalam platform sedangkan seluruh hak milik atas tanah yang telah dibeli ada pada pemilik tanah virtual.⁵⁶

Hak milik tanah virtual ini didukung oleh *NFT* sebagai bukti kepemilikan atas tanah virtual di *Metavers*, dengan penggunaan teknologi *NFT* sebagai bukti kepemilikan menjadikan tanah virtual sebagai aset digital yang bersifat eksklusif tidak dapat digantikan dan memiliki riwayat aset yang dapat diverifikasi. *NFT* tidak bisa dihancurkan dan di palsukan setiap token di dukung oleh sistem blockchain,

⁵⁶ Decentraland, “*Terms of Use*,” melalui <https://Decentraland.org/>, diakses pada tanggal 16 Desember 2025 pukul 13.35 Wib.

NFT menjadi sesuatu yang berharga dalam dunia digital termasuk bagi pemilik tanah virtual di *Metavers*.⁵⁷

Hak milik dapat diperoleh dengan beberapa cara sebagaimana diatur dalam Pasal 584 KUHPerdara, melalui pemilikan/pengakuan, perlekatan, lampau waktu/daluwarsa, pewarisan, penyerahan/levering. Namun disamping daripada itu, Abdul Kadir Muhammad dalam jurnal Billa Ratuwibawa *et.al* dengan judul *An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Assets in Metaverse Based on Indonesian Positive Law*, berpendapat bahwa hak kebendaan yang paling utama yaitu hak milik yang dapat diperoleh dengan cara pembentukan benda baru, atau yang dikenal dengan istilah penciptaan.⁵⁸ Dengan demikian di antara bentuk-bentuk perolehan hak milik yang dikemukakan baik menurut undang-undang maupun pendapat ahli, penciptaan menurut Abdul Kadir Muhammad yang telah dikemukakan sebelumnya merupakan cara yang paling tepat untuk menjelaskan perolehan hak milik atas tanah virtual di *Metavers*. Karena, dalam proses menciptakan tanah virtual di *Metavers* dikenal dengan mekanisme minting sebagai tahapan awal pembentukan aset digital unik berupa tanah virtual ke dalam bentuk token non-fungible (*NFT*).

Proses minting ini merupakan aktivitas penciptaan aset digital yang kemudian dapat diperdagangkan melalui platform *Metavers*. Minting tanah virtual menjadi *NFT* dilakukan dengan berbagai ketentuan yang bertujuan untuk melahirkan

⁵⁷ Alexander Sugiharto, Muhammad Yusuf Musa, Mochamad James Falahuddin, 2022, *NFT & Metaverse: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi*, Jakarta: Perkumpulan Kajian Hukum Terdesentralisasi, halaman 14-16.

⁵⁸ Billa Ratuwibawa, Mustika Setianingrum, Dewi Bella Juniarti. (2023). “*An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Assets in Metaverse Based on Indonesian Positive Law*”. Vol.3, No.1, halaman 50.

NFT baru untuk dikonversi menjadi bukti kepemilikan digital yang dapat di perjual belikan atau disimpan dengan aman di jaringan blockchain agar dapat dipertanggungjawabkan.⁵⁹ Bukti kepemilikan ini berisi kode yang ditulis kedalam blockchain, kode tersebut terdiri dari berbagai informasi kepemilikan yaitu angka yang dikenal sebagai token id yang dihasilkan saat menciptakan *NFT* dan alamat kontrak yang tersimpan dalam sistem blockchain. sehingga pemegang token id tercatat sebagai pemilik sah atas tanah virtual tersebut dalam sistem blockchain.⁶⁰ Maka dari itu, pengguna sekaligus pencipta tanah virtual memiliki wewenang untuk menguasai tanah virtual yang diciptakannya dan memperoleh hak milik atasnya, yang pada dasarnya memberikan kebebasan penuh untuk menikmati, menggunakan, serta melakukan perbuatan hukum atas tanah virtual tersebut. Perolehan hak milik atas tanah virtual di *Metavers* juga dapat dilakukan dengan mekanisme penyerahan melalui metode transfer dalam jual beli tanah virtual.

3. Tanah virtual dapat dialihkan

Peralihan kepemilikan tanah virtual berlangsung melalui mekanisme penyerahan antar para pengguna dalam platform *Metavers*, yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan para pihak. Bentuk peralihan ini dapat berupa transaksi jual beli, tukar menukar dengan tanah virtual, dan bentuk transaksi lainnya yang memiliki karakter serupa. Keabsahan dan tata cara mengenai peralihan kepemilikan tanah virtual tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan,

⁵⁹ Syaidina Akasyah, Deslaely Putranti, Reza Ajeng Febian. (2023). “Perlindungan Hak Cipta terhadap NFT (Non-Fungible Token) di Indonesia”. *Borobudur Law and Society Journal*, Vol. 2, No. 2, halaman 41.

⁶⁰ Ollie Bell, Nabil Hadi, Daniel Strode, 2026, *From Web1 to Web3 Understanding the Past, Present, and Future of the Internet*, Amerika Serikat: *Newgen Publishing*, halaman 26.

melainkan bergantung pada ketentuan yang dituangkan dalam *term of use* yang berlaku pada setiap platform di *Metavers*.

Sebagai contoh dalam *terms of use Decentraland* menyatakan bahwa pengguna dapat bebas memilih untuk mentransfer, menjual, membeli atau memperdagangkan dan pertukaran atas aset digital sebidang tanah virtual, avatar atau token non-fungible lainnya dengan atau dari pengguna lain dan setiap transaksi dilakukan melalui jaringan etherum.⁶¹

Pengalihan kepemilikan tanah virtual menggunakan cara transfer data yang dilakukan secara digital dibuktikan melalui penyerahan sertifikat tanah virtual berupa token *non-fungible (NFT)* sebagai tanda kepemilikan aset dengan kode unik yang tidak bisa disamakan dengan aset lainnya. Proses pengalihan tanah ini berlangsung tanpa penyerahan fisik melainkan dilakukan secara digital.

4. Memiliki nilai ekonomis

Penggunaan tanah virtual memberikan banyak manfaat bagi pemiliknya, bahkan dalam praktiknya tanah virtual dapat diperdagangkan dengan harga mencapai ribuan hingga jutaan dolar Amerika Serikat. Kondisi ini mendorong meningkatnya minat masyarakat untuk bergabung dalam investasi tanah virtual dengan harapan memperoleh keuntungan yang lebih tinggi, baik melalui jual beli ataupun menyewakannya kepada pengguna lain.⁶² Melalui gambar atau karakter didunia digital yang menjadi perwakilan diri pengguna untuk melakukan berbagai aktivitas didunia virtual, maka pengguna dapat melakukan berbagai aktivitas

⁶¹ Decentraland, “*Terms of Use*,” melalui <https://Decentraland.org/> diakses pada tanggal 16 Desember 2025 pukul 14.30 Wib.

⁶² Dina Amanda, Mahendrawati, Aditya Mantara, (2025), “Urgensi Pengaturan Tanah Virtual *Metaverse* Sebagai Aset Investasi Dalam Memberikan Perlindungan Hak Investor Di Indonesia” *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.13, No.7, halaman 1544-1545.

ekonomi diatas tanah virtual seperti menjalankan usaha dengan dimanfaatkan sebagai pusat perbelanjaan virtual, membangun ruang komersil, maupun menyelenggarakan pameran seni di dalam *Metavers*. Seluruh aktivitas ekonomi ini menciptakan pendapatan yang memiliki potensi nilai pasar hingga mencapai Rp.1 triliun atau sekitar Rp.15 quadrilian.⁶³ Sehubungan dengan hal tersebut, maka tanah virtual dapat dikatakan memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi sehingga dapat memenuhi unsur kebendaan.

Saat ini meskipun belum terdapat peraturan perundang-undangan secara khusus yang mengakui tanah virtual sebagai benda namun dari penjabaran tersebut di atas, secara substansif sebagaimana merujuk Pasal 499 KUHPerdara tanah virtual dapat memenuhi semua unsur sebagai benda bergerak tidak berwujud yang mampu menjadi objek perjanjian sewa yang dapat dilekati hak milik bagi pemiliknya.

Kedudukan tanah virtual sebagai benda yang menjadi objek dalam perjanjian sewa dan objeknya dapat dilekati hak milik, maka sangat erat kaitanya dengan hak kebendaan yang melekat terhadap tanah virtual tersebut. Pasal 570 KUHPerdara menjadikan hak milik sebagai hak kebendaan yang paling lengkap dan kuat dibandingkan dengan hak kebendaan lainnya. Adanya hak kebendaan tersebut memberikan wewenang untuk menguasai, menikmati, langsung kepada pemegang hak atas suatu benda tertentu dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.⁶⁴ Disisi lain tanah virtual hanya dapat dipahami sebagai hak kebendaan atas aset digital

⁶³ Aqila, azka, "Pemajakan Atas Tanah Virtual: Potensial atau Delisional?" melalui <https://artikel.pajakku.com/>, diakses pada tanggal 16 Desember 2025 pukul 22.45 Wib.

⁶⁴ Ratna Artha Windari, 2017, *Pengantar Hukum Indonesia*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 80.

bukan tanah dalam arti agrarian karena tanah virtual tidak memenuhi unsur tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Pemilik tanah virtual di *Metavers* dalam hal ini memegang hak milik atas seluruh kekayaan tanah virtual tersebut dan dapat dialihkan serta dikuasai melalui penyerahan dengan cara transfer dan proses minting. Pengguna tanah virtual sebagai pemegang hak milik menggenggam kebebasan yang mutlak dan tidak terbatas untuk menguasai dan menikmati hasil dari tanah virtual tersebut sehingga dapat dipertahankan terhadap siapapun dengan *NFT* sebagai bukti kepemilikan yang tersimpan dalam dompet digital pengguna. Artinya, pemilik tanah virtual selain menikmati juga berhak menjual, mengalihkan dan menyewakan tanah virtual tersebut. Keadaan ini menunjukkan bahwa Tanah virtual sebagai objek perjanjian berpotensi memiliki status yang dapat dilekati hak kebendaan yang memberikan kenikmatan berupa hak milik berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara, sehingga pemiliknya mempunyai kekuasaan penuh untuk menjadikan tanah virtual tersebut sebagai objek perjanjian sewa.

Dengan demikian, kedudukan tanah virtual sebagai objek perjanjian sewa terkait hak kebendaan berdasarkan pengaturan perspektif hukum perdata menunjukkan bahwa, objek tanah virtual memiliki kedudukan sebagai kebendaan bergerak tidak berwujud yang memiliki nilai ekonomis dan memberikan manfaat bagi penyewa serta dapat dilekati hak kebendaan berupa hak milik bagi pemiliknya. Sebagai objek sewa, kedudukannya hanya sebatas memberikan penyewa hak untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah virtual tersebut, dengan memastikan hak milik atas kebendaan tetap berada di tangan pemilik tanah virtual. Perlu diperjelas

bahwa perjanjian sewa-menyewa hanya menimbulkan hak-hak relatif bagi para pihak yang mengikatkan diri. Hak yang dimiliki oleh penyewa bukanlah hak yang bersifat absolut terhadap benda (hak kebendaan) melainkan hak perorangan (hak obligatoir) yang hanya dapat dituntut terhadap pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut yaitu sebatas hak untuk menggunakan dan menikmati objek sewaan dalam jangka waktu tertentu yang timbul dari kesepakatan para pihak melalui perjanjian.⁶⁵

B. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual di *Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Perdata

Penyewaan tanah virtual merupakan salah satu bentuk perkembangan teknologi digital yang semakin pesat seiring dengan hadirnya ekosistem *metavers*. Penyewaan tanah virtual menjadi alternatif baru bagi individu atau pelaku usaha yang ingin memanfaatkan tanah virtual pada ruang digital tanpa harus mengeluarkan biaya yang relatif besar untuk membeli tanah virtual secara permanen. Bentuk transaksi ini menunjukkan adanya transformasi praktik perjanjian konvensional kedalam ruang digital, sehingga menimbulkan kebutuhan pengaturan hukum yang mampu memberikan kepastian terkait keabsahan terhadap hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *metavers*.

Sewa menyewa secara *online* melalui ruang digital pada dasarnya sama dengan sewa menyewa secara konvensional. Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang mengikat para pihak secara hukum yang diakui dan diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdata. Selain itu dalam perjanjian sewa menyewa

⁶⁵ Dewa Gede Swamitra. (2025). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Sewa Dalam Kepemilikan Atas Objek Sewa Tanah yang Berada Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif Di Indonesia". Jurnal Pacta Sunt Servanda, Vol.6, No.4, halaman 6.

terdapat unsur *esensialia* yaitu meliputi objek yang disewa, jangka waktu sewa, dan besaran imbalan atau uang sewa yang harus dibayarkan. Apabila unsur ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.⁶⁶ Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dipahami bahwa dalam perjanjian sewa menyewa terkandung 3 (tiga) unsur pokok, yaitu:⁶⁷

- a. Adanya suatu kesepakatan atau persetujuan antara pihak yang menyewakan pada umumnya merupakan pemilik barang dengan pihak penyewa.
- b. Pihak yang menyewakan memberikan suatu barang kepada penyewa agar dapat digunakan sepenuhnya dan dinikmati manfaatnya.
- c. Pemanfaatan barang tersebut dilakukan dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban bagi penyewa untuk membayar sejumlah harga sewa yang telah ditentukan.

Perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* dilaksanakan melalui *smart contract* berbasis *blockchain*. Perjanjian jenis ini memberikan kepastian hukum yang relative lebih baik dibandingkan perjanjian lisan. Menurut sistem hukum di Indonesia, *smart contract* dikenal sebagai kontrak elektronik yang dibuat dan dilaksanakan melalui sistem elektronik. Pasal 1 ayat (17) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan transaksi Elektronik (UU ITE) menyatakan bahwa kontrak elektronik adalah suatu perjanjian yang dibuat melalui

⁶⁶ Irmawaty, Budimah, 2025, *Dimensi Baru Perkembangan Hukum Kontrak Indonesia*, Jawa Tengah: Eureka Media Aksara, halaman 40.

⁶⁷ Lenny Mutiara Ambarita, *et.al.* (2022). “Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan dan Nota Bon Pembayaran”. *Jurnal Moralita*, Vol.3, No.1, halaman 41.

sistem elektronik. Selanjutnya Pasal 1313 KUHPerdota menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut perjanjian sewa menyewa tanah virtual melalui *smart contract* secara umum dapat di anggap sebagai suatu bentuk perjanjian. Pihak yang melakukan perjanjian dengan *smart contact* secara langsung dianggap telah mempunyai perikatan, hal ini karena rangkaian kode komputer yang berisi klausula-klausula perjanjian telah mengatur dan bersifat mengikat.⁶⁸

Keabsahan perjanjian yang dibuat menggunakan *smart contract* sebagai kontrak elektronik dijabarkan secara rinci melalui Pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE), yang menyatakan bahwa kontrak elektronik dapat dianggap sah apabila:

1. Terdapat kesepakatan para pihak;
2. Dilakukan oleh subjek hukum yang cakap atau yang berwenang mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Terdapat hal tertentu; dan
4. Objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Ketentuan yang tertuang dalam Pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

⁶⁸ Adi Sulistiyono. (2024). “Keabsahan *Smart Contract* Dengan teknologi *Blockchain* Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora”, Vol.1, No.3, halaman 89.

tersebut harus sejalan dengan Pasal 1320 KUHPerdota. Untuk memastikan keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa tanah virtual yang di buat melalui *Smart contract* perlu dikaji sebagaimana hukum kontrak mengatur terkait syarat sahnya perjanjian. oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa tanah virtual harus memenuhi syarat sah subjektif dan objektif perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu terdiri dari kesepakatan, kecakapan pihak, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan hukum ini maka perjanjian dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum. Sehingga apabila dilakukan analisis penyesuaian terhadap perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* maka dapat di jabarkan sebagai berikut.

1. Kesepakatan para pihak yang mengikat

Subjek dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* terdapat dua pihak, yaitu pihak penyewa (*lessee*) dan pihak yang menyewakan (*lessor*). Sebagai contoh pada platform *Decentraland*, pihak yang menyewakan adalah akun yang memiliki tanah virtual atau berupa sebidang tanah dan lahan virtual atau yang sebelumnya membeli tanah virtual dari pengguna atau creator lain. Sebaliknya, pihak penyewa yaitu akun yang menyewa tanah dari pemilik tanah yang kemudian di berikan izin operator, biasanya seorang pemodal atau pelaku usaha yang memiliki tujuan tertentu sesuai kebutuhan.

Kesepakatan tercapai pada saat salah satu pihak menawarkan untuk menyewakan tanah virtual melalui platform *Metavers* dan pihak lain menyatakan penerimaan atas penawaran sewa tanah virtual tersebut. Kesepakatan ini dilaksanakan secara elektronik menggunakan kombinasi tanda tangan yang

disimpan di server yang di kelola oleh masing-masing platform secara *off chain* dan on chain. Pemilik tanah virtual mendaftarkan tanah virtualnya untuk di sewakan di marketplace agar dicatat secara langsung di *blockchain (on-chain)*, pemilik tanah virtual harus menyetujui *smartcontract* sewa menggunakan tanah atas namanya, dan setiap penyewa yang melakukan pendaftaran untuk menyewa tanah virtual memerlukan tanda tangan dari pemilik tanah virtual tersebut.

Penyewa dapat melihat ketentuan yang berlaku terhadap tanah yang di sewakan dan menyetujui *smart contract* atau kontrak pintar tersebut untuk mengambil *MANA* yang merupakan alat pembayaran sewa. Sebelum mengkonfirmasi sewa, penyewa harus mengisi izin operator untuk mengelola tanah virtual tersebut dengan mengklik setiap halaman yang muncul sebagai representasi *smart contract*, setelah memilih tanah dan menyetujui *Smart contract* maka penyewa mengkonfirmasi sewa dengan mengirimkan transaksi.⁶⁹ Saat selesainya proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* melalui *smart contract*, maka kesepakatan dinyatakan tercapai dan sistem akan memproses kesepakatan tersebut sekaligus mengeksekusi penyewaan tanah virtual. Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah virtual *Metavers* dijalankan dengan kesepakatan para pihak tanpa adanya unsur paksaan dari pihak lain dan pelaksanaan perjanjian menggunakan *smart contract* tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang ada.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan

⁶⁹ Decentraland, “Rentals”, melalui <https://docs.Decentraland.org/player/market/rentals/>, diakses pada tanggal 22 Desember 2025 pukul 18.03 Wib.

Kecakapan merupakan syarat kedua sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota. Kemudian sejalan dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdota yang pada dasarnya memberikan kewenangan kepada setiap orang untuk membuat perikatan, sepanjang tidak termasuk pihak yang dinyatakan tidak cakap. Lebih lanjut Pasal 1330 KUHPerdota menegaskan bahwa pihak yang dinyatakan tidak cakap yaitu anak yang belum dewasa atau belum cukup umur, orang yang berada di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang.

Penggunaan dan penyewaan dalam perjanjian tanah virtual di *Metavers*, masing-masing platform telah memberlakukan peraturan mengenai batas usia tertentu bagi penggunanya, yang di tetapkan dan dicantumkan dalam *term of us* atau syarat serta ketentuan pengguna platform. Hal ini untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan segala bentuk transaksi di dalamnya memiliki kecakapan hukum. Diantaranya yaitu peraturan yang di berlakukan oleh platform *Metavers The sandbox*. Platform *The sandbox* menentukan persyaratan bahwa platform hanya dapat digunakan oleh pengguna berusia minimal 18 tahun, dan dengan menyetujui ketentuan tersebut pengguna harus menyatakan serta menjamin telah mencapai usia legal, memiliki kecakapan untuk menyetujui ketentuan dan mengikatkan diri dalam perjanjian dengan *the sandbox*, serta memenuhi batas usia persetujuan untuk pemerosesan data pribadi sesuai hukum di negara masing-masing pengguna.⁷⁰

⁷⁰ The Sandbox, “*Terms of Use*”, melalui <https://sandbox.game/>, diakses pada tanggal 23 Desember 2025 pukul 14.49 Wib.

Ketentuan mengenai cakap hukum dalam penggunaan tanah virtual di *Metavers* juga berlaku pada platform *Decentraland*. Kelayakan pengguna untuk menyatakan dan menjamin bahwa pengguna sepenuhnya mampu dan kompeten untuk menyetujui syarat, ketentuan, kewajiban, pernyataan dan jaminan yang tercantum dan mematuhi serta mengikuti ketentuan tersebut. Pengguna harus menyatakan dan menjamin bahwa telah mencapai usia dewasa menurut hukum yuridiksi negara tempat tinggalnya, sebagaimana di persyaratkan untuk mengakses alat dan konten serta membuat perjanjian yang di sediakan oleh platform tersebut. Sebagaimana pada platform *Decentraland* menentukan bahwa pengguna harus berusia 18 tahun dan platform tersebut tidak diperuntukan bagi anak di bawah usia tersebut.⁷¹ Dengan demikian pada platform *Decentraland* dan *The sandbox*, kecakapan hukumnya tetap diakui secara terbatas serta penyesuaian dengan ketentuan hukum negara masing-masing pengguna, sehingga pemenuhan unsur kecakapan hukum dalam perjanjian penggunaan platform *Metavers* tetap terpenuhi sesuai dengan prinsip hukum perdata yang berlaku.

3. Adanya suatu pokok persoalan tertentu atau hal tertentu

Pasal 1333 KUHPperdata menegaskan bahwa suatu perjanjian harus memiliki pokok perjanjian berupa suatu barang, dengan ketentuan bahwa jenis barangnya sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Selanjutnya, ketidakpastian mengenai jumlah barang tidak menghalangi sahnyanya perjanjian, sepanjang jumlah tersebut dapat ditentukan atau dihitung di kemudian hari. Dapat

⁷¹ *Decentraland*, “*Terms of Use*”, melalui <https://Decentraland.org/>, diakses pada tanggal 23 Desember 2025 pukul 15.10 Wib.

dipahami bahwa unsur hal tertentu mengandung makna bahwa objek perjanjian mengenai suatu hal tertentu harus dapat ditentukan jenisnya dan terdapat bentuk prestasi berupa hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi dalam suatu perjanjian.

Objek sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* merupakan sebidang tanah virtual dalam bentuk property digital pada platform *Metavers* tertentu, dan yang diperjanjikan adalah pertukaran antara hak penggunaan atau pemanfaatan atas tanah virtual dengan pembayaran token sebagai aset kripto. Sebelumnya, objek tanah virtual dapat digolongkan sebagai aset benda bergerak tidak berwujud. Penyewa bisa memanfaatkan secara langsung untuk membuka toko, melakukan rapat, membuat bangunan, mengadakan konser atau pertunjukan seni dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan tambahan.

Sebagaimana pada platform *Metavers Decentraland*, wujud tanah virtual dapat identifikasi secara jelas dan terdaftar untuk setiap jenis perjanjian yang akan dilakukan, baik dalam transaksi jual beli maupun sewa menyewa. Pemenuhan prestasi mengenai harga atau pembayaran serta hak dan kewajiban para pihak dalam setiap persetujuan yang berlaku di *Metavers* ditetapkan sebelumnya dan dapat diketahui dengan memilih serta meninjau opsi beli atau sewa, menentukan durasi sewa, mengkonfirmasi dan terakhir melakukan pembayaran melalui *Smart contract* yang disediakan oleh masing-masing platform.

4. Suatu sebab yang halal atau tidak terlarang atau suatu sebab yang diperkenankan oleh Undang-undang, kesusialaan, dan ketertiban umum

Perjanjian dengan suatu sebab yang halal di uraikan dalam Pasal 1335 KUHPerdota yang berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah memiliki kekuatan”. Lebih

lanjut Pasal 1336 KUHPerdta juga menyatakan bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tapi memang ada sebab yang tidak dilarang selain dan yang dinyatakan itu, maka persetujuan itu dianggap sah.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemenuhan sebab yang hal dalam perjanjian sewa tanah virtual di *Metavers* adalah sebagai berikut:

a. Sebab tidak melanggar peraturan Perundang-undangan

Tujuan penyewaan tanah virtual pada dasarnya adalah pemanfaatan lahan digital untuk kegiatan ekonomi, hiburan atau sosial di *Metavers*, dengan pembayaran berupa aset kripto. tujuan ini tidak dilarang oleh hukum sehingga pada dasarnya memiliki sebab yang halal. Dihubungkan dengan sebab perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* dalam *Smart contract* yang mewajibkan setiap transaksi sewa menggunakan pembayaran berupa mata uang kripto, hal ini dianggap melanggar ketentuan Undang-Undang Mata Uang. Di Indonesia, kripto dilarang sebagai alat pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata uang yang menyebutkan Rupiah wajib digunakan dalam setiap transaksi yang mempunyai tujuan pembayaran dengan pengecualian yang diatur dalam ayat 2.⁷²

Di satu sisi, aset kripto hanya dianggap sebagai benda digital yang dapat di perdagangkan sebagai sarana komoditas melalui bursa berjangka dan secara tegas dinyatakan bahwa aset kripto tetap dilarang sebagai alat pembayaran. Hal tersebut di jelaskan melalui Surat Menko Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor

⁷² Alethea Janice Octavian. (2024). "Legalitas Penggunaan *Cryptocurrency* Sebagai Alat Pembayaran Dalam perspektif Regulasi Hukum Dan Perlindungan Konsumen Di Indonesia". Jurnal Locus Delicti, Vol.5, No.2, halaman 7.

S-302/M.EKON/09/2019 tentang Aset Kripto Sebagai Komoditi dan kemudian dilaksanakan ketentuannya di bawah pemantauan Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 5 Tahun 2019 tentang Ketentuan Teknik Penyelenggaraan Pasar Fisik Aset Kripto di Bursa Berjangka.⁷³ Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa aset kripto tidak diperkenankan berfungsi sebagai alat pembayaran di Indonesia dan hanya memperbolehkan kepemilikan serta perdagangan *Cryptocurrency* sebagai aset. Larangan tersebut juga ditegaskan melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/40/PBI/2016 tentang Penyelenggaraan Pemerosesan Transaksi Pembayaran.⁷⁴

b. Sebab tidak melanggar kesusilaan

Kesusilaan sebagaimana yang dimaksud dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata merujuk pada alasan atau causa yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan. Kesusilaan adalah perbuatan yang berkaitan dengan moralitas yang melekat pada setiap manusia, serta nilai-nilai moral yang hidup, dijunjung tinggi, dan dihormati oleh masyarakat sehingga wajib dipatuhi. menurut pandangan masyarakat, kesusilaan menjadi tolak ukur untuk menilai apakah suatu perbuatan tergolong baik atau buruk.

Praktik sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* dianggap tidak melanggar kesusilaan karena objek perjanjian tersebut tidak berkaitan dengan tindakan yang bersifat melanggar moral, eksploitasi, pornografi, perjudian atau perbuatan lain yang

⁷³ Cimb Niaga, "Kripto? Pahami Pengertian, Fungsi, Risikonya", melalui <https://www.cimbniaga.co.id/>, diakses pada tanggal 24 Desember 2025 pukul 17.10 Wib.

⁷⁴ Abdul Aziz Hakim, M. Aldrian. (2023) "Analisis Dampak Penggunaan *Cryptocurrency* Terhadap Pertumbuhan Perkonomian di Indonesia". Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah, Vol.10, No.1, halaman 4.

secara sosial dan hukum dipandang melanggar kesusilaan atau merugikan pihak lain. Praktik penyewaan ini juga banyak diterima oleh masyarakat dengan adanya bukti bahwa semakin banyak orang yang tertarik pada investasi aset digital untuk menciptakan kebutuhan layanan keuangan alternatif yang dapat disediakan oleh sistem kripto. Pernyataan terkait tidak adanya pelanggaran asusila juga di pastikan oleh berbagai platform *Metavers* salah satunya *Decentraland* yang menegaskan melalui *term of us DAO*, apabila dalam perjanjian ditemukan adanya tindakan illegal atau perilaku yang melanggar, seperti memposting konten yang tidak pantas, melecehkan, atau terlibat dalam perilaku asusila lainnya yang merugikan pihak lain maka *Decentraland* dapat menanggukhan atau memblokir akun pengguna tersebut.

c. Sebab tidak melanggar ketertiban umum

Ketertiban umum memiliki dua makna penafsiran, yaitu dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti sempit ketertiban umum hanya terbatas pada ketentuan hukum positif saja atau maksudnya hanya sebatas pada pelanggaran terhadap peraturan Perundangan-undangan. Sedangkan dalam arti luas tidak membatasi makna ketertiban umum hanya pada hukum positif saja tetapi termasuk semua nilai dan prinsip hukum yang tumbuh dan hidup dalam masyarakat.⁷⁵

Praktik sewa menyewa tanah virtual secara luas tidak melanggar ketertiban umum karena seluruh mekanisme persetujuan sewa menyewa tersebut berlangsung di dalam ruang digital *Metavers* yang hanya melibatkan para pihak, dan tidak membatasi hak-hak pribadi atau kewarganegaraan seseorang, serta tidak

⁷⁵ Sugeng, 2021, *Memahami Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, halaman 202.

menimbulkan gangguan terhadap keamanan, ketentraman, ketertipan, maupun kepentingan masyarakat. Disisi lain secara sempit, adanya kewajiban pembayaran harga sewa menggunakan mata uang kripto pada setiap platfom *Metavers* dianggap melanggar ketentuan peraturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang. Selain itu, mata uang kripto tidak termasuk berlakuan transaksi berdasarkan Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.

Berdasarkan penjabaran tersebut dengan memperhatikan pemenuhan syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dapat dipahami bahwa, keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* dianggap tidak sah atau batal demi hukum karena bertentangan dengan syarat ke empat sah nya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu sebab yang halal. Selain itu, perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* bertentangan dengan Pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik khususnya terkait objek transaksi yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Akibat ini dikarenakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak menggunakan pembayaran dengan mata uang rupiah sehingga objek transaksinya dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang serta keadaan tersebut juga mengakibatkan tidak terpenuhinya unsur *esensialia* dalam perjanjian sewa yaitu besaran uang sewa yang harus di bayar sehingga dinyatakan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Virtual Di *Metavers*

Perkembangan teknologi *blockchain* dan *metavers* telah menghadirkan bentuk perjanjian sewa menyewa baru berupa tanah virtual, sehingga perlindungan hukum yang di berikan kepada para pihak dalam perjanjian tersebut menjadi isu yang sangat penting di Indonesia. Sewa menyewa tanah virtual khususnya yang berbasis teknologi digital dan tertuang dalam sistem *blockchain* dapat menimbulkan berbagai resiko baru seperti ketidakpastian status hukum perjanjian, potensi wanprestasi, dan lemahnya mekanisme penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan yang diberikan oleh lembaga-lembaga hukum negara atau pemerintah kepada setiap individu maupun masyarakat sebagai subjek hukum, dengan jaminan bahwa seluruh hak yang dimilikinya terlindungi dari segala bentuk gangguan maupun tindakan yang berpotensi menghilangkan atau merugikan hak-hak tersebut. Satjipto Raharjo dalam buku Anna Yulianti dengan judul *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum Dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, menerangkan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan atau dilanggar oleh pihak lain, di mana perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar setiap individu dapat menikmati dan menjalankan seluruh hak yang dijamin oleh hukum.⁷⁶

⁷⁶ Anna Yulianti, 2022, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum Dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bandung: PT Alumni, halaman 110.

Negara bertanggung jawab dalam menjamin dan menegakkan hak-hak subjek hukum ketika menghadapi perlakuan yang tidak adil dengan perlindungan hukum. Perlindungan hukum diwujudkan melalui peran hakim yang menyelesaikan perkara melalui proses peradilan yang adil, terbuka, dan berlandaskan prinsip persamaan kedudukan di hadapan hukum (*equality before the law*). Ketentuan perlindungan hukum Pasal 28D Undang-Undang Dasar 1945 juga mengartikan bahwa negara wajib memberikan jaminan hukum yang adil bagi setiap warga negara, termasuk bagi mereka yang berada dalam kondisi tidak mampu, agar hak-haknya yang dirugikan dapat dilindungi secara optimal. Dengan demikian, prinsip persamaan di hadapan hukum (*the equality of law*) bertujuan untuk menghadirkan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat tanpa diskriminasi.⁷⁷

Perlindungan hukum dalam perjanjian menurut hukum perdata bertumpu pada asas kebebasan berkontrak para pihak untuk mengatur hubungan hukumnya sendiri. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak, sepanjang tidak melanggar hukum, norma kesusilaan, maupun ketertiban umum. Perlindungan hukum ini berbentuk represif atau bersifat reaktif yang baru bekerja ketika terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dibuat, seperti adanya wanprestasi. Karakter perlindungan ini menunjukkan sifatnya yang lebih menanggapi akibat daripada mencegah sengketa sejak awal.⁷⁸

⁷⁷ Baiq Karunia Dwi Cahya. (2025). "Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Dalam Perspektif Hukum Perdata". *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* Vol.5, No.2, halaman 381.

⁷⁸ Abd. Rahman Saleh, Imam fawaid. (2025). "Perlindungan Hukum Bagi para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli: Perbandingan Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Muamalah". *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, Vol. 2, No. 5, halaman 344.

Perlindungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian dapat memberikan rasa aman, kepastian hukum, dan kenyamanan bagi para pihak. Penerapan asas keseimbangan, kepatutan dan keadilan menjadi landasan perumusan klausula-klausula perjanjian. Asas-asas tersebut berfungsi sebagai pedoman untuk mewujudkan tujuan utama pembentukan perjanjian yakni memberikan perlindungan hukum yang adil bagi para pihak. Suatu perlindungan yang di berikan kepada subjek hukum sebagai pihak dalam perjanjian ataupun pihak lain yang di tarik oleh pihak yang melakukan perjanjian untuk menjamin terpenuhinya kepastian hukum, serta keadilan bagi para pihak yang terlibat.⁷⁹ Demikian tujuan utama perlindungan hukum ini adalah untuk menciptakan rasa aman serta kepastian hukum bagi setiap subjek hukum dalam menjalankan hak dan kewajibanya, sehingga terhindar dari adanya pelanggaran hak oleh pihak lain.

Di Indonesia, perlindungan hukum bagi para pihak dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* masi menghadapi keterbatasan karena tidak adanya pengaturan khusus mengenai aset digital tersebut dalam norma hukum. Sehingga apabila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum maka para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* berhak mendapatkan perlindungan. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* terdiri dari pihak yang menyewakan sebagai pihak pengguna yang memiliki hak menguasai tanah virtual serta memiliki wewenang untuk menyerahkan hak pemanfaatan atas tanah virtual kepada pihak lain dalam jangka

⁷⁹ Bacharuddin, 2023, *Relasi Bahasa Indonesia Dalam Penyusunan Perjanjian dan Pembuatan Akta Notaris*, Jakarta: Kencana, halaman 302.

waktu tertentu berdasarkan perjanjian sewa menyewa, dan pihak penyewa sebagai pihak pengguna yang memiliki hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah virtual di *Metavers*.

Adapun perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual dapat diterapkan melalui beberapa sarana atau mekanisme yang berfungsi sebagai wadah perlindungan hukum yaitu melalui perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat, di mana negara menyediakan kesempatan bagi rakyat untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah ditetapkan secara sah. Perlindungan ini bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa.⁸⁰ Di samping itu perlindungan hukum preventif menurut Muchsin dalam buku M. Zamroni dengan judul *Himpunan teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran serta menetapkan batasan dalam pelaksanaan kewajiban. Di luar dari pandangan tersebut perlindungan hukum preventif juga dapat ditemukan dalam perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.⁸¹ Oleh karena itu, dalam perjanjian perlindungan hukum preventif dapat diartikan sebagai upaya perlindungan terhadap hak, dan kepentingan subjek hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam perjanjian

⁸⁰ Indra Yudha Koswara dan Imam Budi Santoso, 2023, *Kejahatan pertanahan Dalam Menghadapi Gurita mafia Tanah*, Depok: Rajawali Press, halaman 92.

⁸¹ M. Zamroni, 2024, *Himpunan teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 81.

yang bersifat pencegahan guna menghindari pelanggaran serta membatasi pelaksanaan kewajiban.

Perlindungan hukum preventif dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah virtual bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa antara para pihak dengan memberikan batasan serta pedoman yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam penyewaan tanah virtual. Secara praktik upaya perlindungan hukum telah diberikan oleh setiap platform penyedia fasilitas sewa tanah virtual melalui perumusan klausul perjanjian yang bersifat baku menggunakan *smart contract* berbasis *blockchain*, sehingga hak dan kewajiban para pihak diatur secara otomatis dan transparan. Dalam hal ini perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui pengaturan mengenai penggunaan perjanjian standar atau perjanjian baku yang lebih rinci terkait pembagian hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk undang-undang yang berfungsi sebagai tempat perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian.

Peraturan yang dituangkan dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1550 KUHPerdara, peraturan ini dapat menjadi pedoman untuk memberikan perlindungan preventif dengan mengatur kewajiban pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers*. Diantaranya, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara dan menjaga barang itu dengan baik, dan memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dalam keadaan tenang selama jangka waktu sewa.

Pasal 1560 KUHPerdata selanjutnya dapat di terapkan untuk mengatur kewajiban utama pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual. Kewajiban penyewa tanah virtual yaitu memakai barang sewa dengan baik, sesuai dengan tujuan penggunaan objek sewa menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan terkait hal tersebut, maka sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan dan penyewa berkewajiban membayar seluruh harga sewa pada waktu yang telah di tetapkan. Ketentuan ini dapat diterapkan untuk mencegah terjadinya pelanggaran dengan membangun pemahaman diantara para pihak mengenai hak dan kewajibannya dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual yang disediakan oleh penyelenggara platform *Metavers*.

Penyelenggara platform *Metavers* tidak selalu menjadi pihak langsung dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual, meskipun begitu keberadaannya memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, sehingga aspek perlindungan hukum yang bersifat preventif tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab dan kebijakan platform tersebut. Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggara Sistem dan Transaksi Elektronik, mengatur kewajiban bagi penyelenggara platform untuk menyediakan mekanisme manajemen resiko terhadap potensi kerugian yang timbul. Pengaturan mengenai manajemen resiko tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak untuk mencegah kegagalan sistem yang dapat merugikan para pihak.

Sejalan dengan ketetapan peraturan tersebut, sistem penyelenggara penyewaan tanah virtual di paltform *Metavers* telah menyediakan mekanisme

manajemen resiko sebagai bentuk perlindungan preventif kepada pemilik dan penyewa tanah virtual. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan dengan cara yang aman menggunakan kombinasi tanda tangan disimpan di server yang dikelola oleh *Decentraland Foundation (off-chain)* dan transaksi *Ethereum (on-chain)*.⁸² Penerapan ini dapat mencegah terjadinya sengketa serta memberikan keamanan dan perlindungan bagi kedua belah pihak sehingga para pihak dapat dengan percaya diri melakukan perjanjian sewa menyewa tanpa khawatir akan wanprestasi atau akibat yang menimbulkan kerugian. Penyewa dapat yakin bahwa kepemilikan sementara atas tanah tidak akan terganggu oleh pengusuran yang tidak tepat waktu, karena tanah virtual tidak dapat dijual selama disewa oleh pengguna. Selain itu, penyewa harus menyadari bahwa meskipun penyewa dapat dengan bebas menggunakan tanah virtual sesuai keinginan, penyewa tidak memiliki hak milik atas tanah tersebut hak atas tanah tetap berada di tangan pemilik tanah dengan *NFT* sebagai bukti kepemilikan.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan represif merupakan bentuk upaya perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada masyarakat untuk menyelesaikan sengketa sehingga tercapai kepastian hukum dan keadilan. Perlindungan hukum represif ditujukan untuk penyelesaian sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran dengan pemberian sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang perlu diberikan. Upaya perlindungan hukum melalui peradilan umum dan peradilan

⁸² Decentrland, “*Land Rentals Become an Easy Process via Decentraland's Marketplace*”, melalui <https://Decentraland.org/>, diakses pada tanggal 21 Januari 2026 pukul 13.00 Wib.

administrasi di Indonesia termasuk ke dalam kategori sarana perlindungan hukum yang bersifat represif.⁸³

Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan upaya hukum yang sah. Upaya hukum diperlukan apabila terjadi sengketa antara subjek hukum atau kepentingan yang memerlukan pengakuan dengan kepastian hukum walaupun tidak terjadi sengketa. Upaya hukum adalah hak bagi setiap subjek hukum yang diberikan perlindungan oleh pemerintah dan diatur oleh undang-undang. Upaya hukum untuk menyelesaikan sengketa dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu jalur non litigasi maupun jalur litigasi.⁸⁴ Upaya hukum non litigasi adalah cara penyelesaian sengketa yang ditempuh diluar pengadilan negara. Pada dasarnya, mekanisme ini meliputi berbagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi, arbitrase, musyawarah atau negosiasi dan jika tidak berhasil maka dapat di selesaikan melalui upaya hukum litigasi. Sedangkan upaya hukum litigasi dilaksanakan dengan menyelesaikan sengketa dengan mengajukan perkara melalui pengadilan negeri. Para pihak yang bersengketa mengajukan perkaranya di depan hakim yang selanjutnya akan memberikan putusan terhadap hasil sengketa berdasarkan hukum formil yang berlaku.

Perlindungan hukum secara represif umumnya diatur di dalam hukum acara yang berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang bersengketa, sedangkan dalam perjanjian perlindungan hukum secara represif umumnya dirumuskan dalam klausul ganti rugi ataupun dalam bentuk klausul

⁸³ Anna Yulianti, *Op.cit.*, halaman 112.

⁸⁴ Kory Ulama Sari Budiarti. (2021). "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim". Indonesian Notary, Vol.3, Article 28, halaman 279.

penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum represif dalam hukum perdata terdapat dalam Pasal 1365 BW (*Burgerlijk Wetboek*) yang menyatakan setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, maka orang yang menimbulkan kerugian karena kesalahannya sendiri wajib untuk mengganti kerugian tersebut, dan Pasal 1243 KUHPerdata terkait penggantian biaya kerugian atas dasar wanprestasi dalam perjanjian. Ketentuan ini dalam lingkup perdata memberikan perlindungan hukum represif kepada pihak yang dirugikan untuk mendapatkan penggantian kerugian.⁸⁵

Penerapan perlindungan hukum represif bagi para pihak dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* yang karena akibat dari perjanjian sewa tersebut batal demi hukum, maka seluruh perbuatan hukum dianggap tidak pernah terjadi. Bentuk perlindungan represif hanya dapat dilakukan dengan pemulihan keadaan hukum para pihak harus di kembalikan seperti semula saat belum adanya perbuatan hukum sewa menyewa tersebut melalui prinsip *restitutio in integrum*. Kondisi ini menyebabkan perlindungan hukum bagi para pihak berada di luar perjanjian atau dianggap tidak ada untuk dapat menuntut pelaksanaan perjanjian. Dengan kata lain, pihak penyewa tidak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut hak atas dasar wanprestasi pada pihak yang menyewakan apabila terjadi pelanggaran, karena perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal oleh hakim. Tidak adanya dasar perjanjian ini menegaskan bahwa hubungan hukum para pihak tidak lagi berada dalam bagian perikatan yang

⁸⁵ M. Zamroni, *Op.cit.*, halaman 83.

berasal dari perjanjian, melainkan berpindah pada tanggung jawab atas perbuatan yang menimbulkan kerugian.⁸⁶

Penyewa dalam praktiknya sering kali telah melaksanakan kewajibannya secara langsung seperti membayar biaya sewa secara penuh melalui platform digital dengan mata uang kripto, menanggung biaya transaksi, serta mengalokasikan waktu dan tenaga untuk pemanfaatan tanah virtual tersebut. Selain itu, pembatalan perjanjian juga dapat menimbulkan kerugian immateriil berupa hilangnya kepercayaan atau reputasi penyewa dalam komunitas digital atau lingkungan virtual. Oleh karena itu, pihak penyewa yang mengalami kerugian dapat menempuh upaya hukum melalui jalur non-litigasi dan jalur litigasi. Melalui jalur non-litigasi, penyewa dapat melakukan musyawarah atau negosiasi dengan pihak penyelenggara platform dan/atau pihak yang menyewakan tanah virtual guna menuntut pengembalian pembayaran serta ganti kerugian baik berupa kerugian materil maupun kerugian immaterial yang timbul akibat pembatalan perjanjian tersebut.⁸⁷

Setiap penyelenggara platform *Metavers* juga telah memberikan bentuk upaya perlindungan hukum tambahan bersifat repressif yang bergantung pada prinsip kebebasan berkontrak dan itikad baik. Apabila terjadi sengketa yang mengakibatkan kerugian antara para pihak yang berhubungan dengan perjanjian maka beberapa platform, terutama *Decentraland* memberikan bentuk upaya hukum melalui mekanisme penyelesaian sengketa sebagaimana tercantum dalam ketentuan *binding arbitration*. Ketentuan ini menetapkan bahwa penyelesaian sengketa dapat

⁸⁶ Dewa Ayu Dian Sawitri. (2025). "Keabsahan Kontrak Influencer Dalam Promosi Produk Tanpa Bpom: Batal Demi Hukum Dan Pertanggungjawaban Perdata". Jurnal Medika Akademi, Vol.3, No.1, halaman 16.

⁸⁷ Kory Ulama Sari Budiarti, *Op.cit.*, halaman 279.

dilakukan menggunakan upaya terbaik para pihak untuk menyelesaikan setiap sengketa melalui negosiasi dengan itikad baik. dan jika para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam jangka waktu 30 hari sejak dimulainya penyelesaian sengketa maka salah satu pihak dapat memilih mekanisme arbitrase dan diselesaikan secara final berdasarkan aturan arbitrase kamar dagang internasional. Dengan ini, keputusan arbitrase internasional sebagai mekanisme penyelesaian sengketa akan mengikat dan dapat dilaksanakan oleh para pihak serta putusan yang diberikan oleh arbiter dapat di ajukan di pengadilan sesuai dengan yuridiksi.⁸⁸

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase internasional diartikan sebagai putusan yang dikeluarkan oleh lembaga arbitrase atau arbiter yang berada di luar wilayah hukum Indonesia, atau putusan yang berdasarkan hukum Republik Indonesia digolongkan sebagai putusan arbitrase internasional. Dalam sistem hukum Indonesia, arbitrase diakui sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase dipahami sebagai mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan umum yang hanya dapat dilakukan apabila disepakati secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.⁸⁹

Mekanisme penyelesaian sengketa merupakan aspek penting dalam perlindungan hukum yang perlu ditentukan apabila terjadi sengketa, agar para pihak memiliki kejelasan untuk menentukan tindakan atau cara penyelesaian terhadap sengketa yang terjadi. Perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers*, segala ketentuannya mengarah pada hukum dari negara tempat platform beroperasi dan

⁸⁸ *Decentraland*, “Terms of Use,” melalui <https://Decentraland.org/>, diakses pada tanggal 16 Desember 2025 pukul 00.35 Wib.

⁸⁹ Farchan Ichsan Fadillah, Faisal Riza. (2024). “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa-Menyewa Satelit Kemenhan RI Dengan Avanti Communications Secara Arbitrase” *Unes Law Review*, No.3, Vol.6, halaman 4.

melibatkan transaksi elektronik, sehingga hal ini memungkinkan para pihak untuk dapat menentukan pilihan hukum yang berlaku berdasarkan yuridiksi apabila terjadi sengketa dalam kontrak atau perjanjian sepanjang tidak melanggar ketertiban umum atau melakukan upaya penghindaran hukum.⁹⁰

Pernyataan tersebut dapat merujuk pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang menetapkan bahwa para pihak dalam transaksi elektronik, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian, berhak memiliki kewenangan untuk menentukan pilihan hukum yang berlaku berdasarkan kesepakatan bersama dan apabila para pihak tidak melakukan pilihan hukum, maka hukum yang berlaku didasarkan pada asas hukum perdata internasional. Selanjutnya Pasal 38-39 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik juga menegaskan bahwa setiap orang yang mengalami kerugian akibat penggunaan layanan elektronik berhak mengajukan gugatan dan penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui gugatan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, serta dapat pula diselesaikan melalui arbitrase atau lembaga penyelesaian sengketa alternatif lainnya sesuai dengan pilihan hukum para pihak. Dengan adanya ketentuan hukum ini, dapat memberikan relevansi yang signifikan sebagai perlindungan hukum khusus yang berada diluar perjanjian bagi para pihak dalam sewa menyewa tanah virtual di Indonesia.

⁹⁰ Anindya Zakiyah, *et.al.* (2025). "Peranan Klausul Choice of Law Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Internasional: Perspektif Hukum Perdata Internasional". *Majelis: Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 2. No. 4. halaman 222.

Di sisi lain, perlindungan hukum terhadap pihak pemilik yang menyewakan tanah virtual di *Metavers* seharusnya mengedepankan konsep perlindungan hukum khusus di Indonesia. Hal ini perlu di wujudkan melalui pengadopsian pengaturan norma hukum yang secara tegas mengakui tanah virtual sebagai aset digital yang sah, yang dapat diwujudkan dengan:

1. Revisi atau pengembangan regulasi dapat dilakukan melalui penyesuaian Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Penanaman Modal, atau dengan pembentukan Undang-Undang khusus tentang Aset Digital dan *Metaverse*.
2. Memberikan status hukum yang jelas terhadap *NFT* sebagai bukti kepemilikan atas tanah virtual.
3. Memberikan persyaratan legal bagi platform penyedia tanah virtual (misalnya lisensi atau registrasi).
4. Pembentukan prosedur standar untuk verifikasi identitas para pihak serta keabsahan hak atas tanah virtual.
5. Memberikan pengaturan atas ketentuan baku untuk *smart contract* dan perlindungan data pribadi pengguna.⁹¹

Berdasarkan penjabaran tersebut di atas dapat menunjukkan bahwa, perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* hingga saat ini belum dapat diberikan secara optimal, karena belum adanya peraturan hukum yang secara eksplisit mengatur mengenai objek dan mekanisme perjanjian tersebut dalam sistem hukum di Indonesia. Oleh karena itu,

⁹¹ Dina Amanda, Mahendrawati, Aditya Mantara, *Op.cit.*, halaman 1551.

kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di Indonesia hanya berlandaskan pada ketentuan hukum mengenai perjanjian dan sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta merujuk pada ketentuan platform *Metavers*. Sebagaimana ketentuan ini pada praktiknya belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak yang terlibat. Terutama karena perjanjian sewa menyewa tanah virtual dalam platform *Metavers* hanya tertuang secara *online* dalam *smart contract* berbasis *Blockchain* dan dinyatakan batal demi hukum, sehingga para pihak tidak memiliki dasar kontraktual untuk menuntut hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian.

Dengan demikian, secara keseluruhan tindakan menyewakan tanah virtual yang dinyatakan batal demi hukum tidak hanya bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, tetapi juga melanggar asas kepatutan dan kehati-hatian dalam menjalankan hubungan hukum di ruang digital. Namun meskipun perjanjian sewa menyewa tanah virtual tersebut batal demi hukum, para pihak tetap dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata atas kerugian materil maupun immaterial yang mungkin ditimbulkan oleh salah satu pihak, selama kerugian tersebut dapat dibuktikan atau timbul sebagai akibat langsung dari perbuatannya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan tanah virtual di *Metavers* sebagai objek sewa dalam kaitannya dengan hak kebendaan adalah sebagai objek perjanjian berupa kebendaan bergerak tidak berwujud yang didasarkan pada Pasal 499 KUHPerdara. Kedudukannya sebagai objek sewa dapat dianggap sah secara hukum karena telah memenuhi unsur-unsur objek sewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, yaitu sebagai barang bergerak yang bisa dimanfaatkan dengan jangka waktu tertentu oleh penyewa berdasarkan perjanjian. Kemudian dalam kaitannya dengan hak kebendaan, objek tanah virtual hanya dapat dipahami sebagai hak kebendaan yang memberikan kenikmatan berupa hak milik bagi pemiliknya sebagaimana diatur dalam pasal 570 KUHPerdara, dengan *NFT* sebagai bukti kepemilikan. Sehingga jika dijadikan sebagai objek perjanjian sewa, hanya akan memberikan hak perorangan atau hak pakai kepada penyewa untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah virtual tersebut dengan tetap menjamin bahwa hak kebendaan atau hak milik tetap berada di tangan pemilik tanah virtual.
2. Keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* yang dilakukan melalui *smart contract* berbasis *blockchain* apabila ditinjau dari hukum perdata pada prinsipnya dapat dinyatakan tidak sah. Meskipun perjanjian tersebut secara formil telah memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, dan adanya objek tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur

sebab yang halal. Ketidakhallalan sebab tersebut disebabkan oleh sifat perjanjian yang baku mewajibkan penggunaan mata uang kripto sebagai alat pembayaran, yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata uang, serta tidak terpenuhinya unsur *esensialia* dalam perjanjian sewa-menyewa yang akibatnya perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

3. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metavers* belum memperoleh pengaturan secara khusus dan optimal di Indonesia. Perlindungan hukum hanya dapat diterapkan secara terbatas melalui perlindungan hukum bersifat preventif yang diwujudkan berdasarkan pengaturan terkait hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, dengan mekanisme pencegahan yang disediakan oleh setiap platform *Metavers* secara otomatis, serta dengan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku. Sementara itu, perlindungan hukum bersifat represif diberikan sebagai upaya penyelesaian sengketa. Dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah virtual di *Metaverse* dinyatakan batal demi hukum, perlindungan hukum utama yang diberikan hanya terbatas pada pemulihan keadaan hukum para pihak di kembalikan seperti semula (*restitusi*). Apabila terjadi pelanggaran, para pihak tetap dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur non-litigasi yang ditentukan oleh setiap platform, atau melalui jalur litigasi untuk menuntut ganti rugi secara perdata sepanjang kerugian tersebut dapat dibuktikan dan bukan atas dasar wanprestasi.

B. Saran

1. Sudah seharusnya pemerintah dan aparat penegak hukum mulai memberikan perhatian terhadap perkembangan teknologi ini. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah dengan menciptakan pengaturan khusus (*lex specialis*) yang mengakui tanah virtual sebagai bagian dari benda digital. Agar kedudukan tanah virtual sebagai benda yang menjadi objek perjanjian dan hak kebendaan mendapatkan kepastian hukum yang optimal tanpa harus disamakan dengan kebendaan lain yang diatur dalam hukum nasional.
2. Diperlukan bagi penyedia platform *Metavers* untuk penyesuaian regulasi khusus terkait keabsahan klausula pada *smart contract* sewa tanah virtual yang beresiko bertentangan dengan sebab yang halal, terutama terkait penggunaan alat pembayaran digital khususnya penggunaan mata uang kripto. Selain itu, diperlukan bagi para pengguna dan platform *Metavers* untuk dapat memilih dan menyediakan alat pembayaran yang sah menurut hukum nasional atau mekanisme pembayaran alternatif yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia ataupun berdasarkan yuridiksi.
3. Perlindungan hukum perlu diperkuat dan disempurnakan melalui pembentukan pengaturan oleh pembentuk undang-undang agar para pihak dapat memperoleh kepastian dan keadilan hukum tanpa sepenuhnya bergantung pada mekanisme perlindungan hukum yang ditentukan sepihak oleh platform *Metavers*. Pengguna layanan *Metavers* juga harus mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam setiap melaksanakan transaksi virtual di platform *Metavers*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Alexander Sugiharto, *et.al.* 2022. *NFT & Metaverse: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi*. Jakarta: Perkumpulan Kajian Hukum Terdesantralisasi.
- Amaliyah dan Erindah Dimisqiyani. 2025. *Pengantar Teknik Negosiasi*. Jawa Timur: Airlangga University Press.
- Anna Yulianti. 2022. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum Dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Bandung: PT. Alumni.
- Arieto Hadi Sutopo. 2023. *Virtual Universe*. Banten: Topazart.
- Bacharuddin. 2023. *Relasi Bahasa Indonesia Dalam Penyusunan Perjanjian dan Pembuatan Akta Notaris*. Jakarta: Kencana.
- Dwi Ratna. 2019. *Hukum Kontrak*. Bekasi: Elvaretta Buana.
- Djoni Sumardi dan Noor Hafidah. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Kebendaan*. Yogyakarta: UII Press.
- Faisal, *et.al.* 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Fatni Mufit, *et.al.* 2023. *Augmented Reality dan Virtual Reality Berbasis Konflik Kognitif, Sebagai Media Pembelajaran Abad Ke-21*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Hasanal Mulkan, *et.al.* 2024. *Pengantar Hukum Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Indra Yudha Koswara dan Imam Budi. 2023. *Kejahatan Pertanahan Dalam Menghadapi Gurita Mafia Tanah*. Depok: Rajawali Press.
- Irfa Khunainah, *et.al.* 2024. *Pembuktian Kepemilikan Aset Investasi Dengan Trading Kripto Di Indonesia*. Pekalongan: PT. Nasya Expanding Managemen.
- Irmawaty dan Budimah. 2025. *Dimensi Baru Perkembangan Hukum Kontrak Indonesia*. Jawa Tengah: Eureka Media Aksara.

- James Charles Smith. 2016. *Property and Sovereignty Legal and Cultural Perspectives*. New York: Routledge.
- Kurniawan Tri Wibowo. 2025. *Aspek Hukum Dalam Dunia Digital*. Bekasi: PT Sada Kurnia Pustaka.
- Librita Afriani dan Asnan Furianto. 2022. *Transformasi Model Bisnis Konsep, Strategi dan Antisipasi Menyongsong Era Metavers*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Lukman Santoso. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Media Pustaka.
- Mariam Darus Badruzaman. 2022. *Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: PT. Alumni Penerbit Akademik.
- M. Syukron Yamin Lubis dan Faisal Riza. 2021. *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional*, Medan: Umsu Press.
- M. Zamroni. 2024. *Himpunan Teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Mohamad Ali Mahmudi, *et.al.* 2025. *Teknologi Pendidikan Teori dan Aplikasi*, Padang: Azzkia Karya Bersama.
- Nabiyla Risfa Izzati. 2021. *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*, Yogyakarta: PT. Kanisius.
- Nisrina Lutfi dan Septi Indrawati. 2024. *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata.*, Agam: Tri Edukasi Ilmiah.
- Nurul Qomar dan Farah Syah Reza. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non Doktrinal*. Makasar: CV. Social Politic Genius.
- Nur Solikin. 2019. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: CV. Qiara Media.
- Oemar Moechtar. 2024. *Hukum Kenotariatan Teknik pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*. Jakarta: Kencana.
- Ollie Bell, *et.al.* 2025. *From Web1 to Web3 Understanding the Past, Present, and Future of the Internet*, Amerika Serikat: Newgen Publishing.
- P.N.H. Simanjuntak. 2022. *Hukum Perdata Indonesia Cetakan ke:7*. Jakarta: PT. Kencana.

- Rahma Ariani Rosadi. 2024. *Pengantar Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia.
- Ramsah Ali, *et.al.* 2022. *Jejaring Teknologi Metaverse*. Tulungagung: Akademis Pustaka.
- Ramlan, *et.al.* 2023. *Metode Penelitian Hukum Dalam Membuat Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press.
- Ratna Artha Windari. 2017. *Pengantar Hukum Indonesia*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ronald Hudkins 2025. *Digital Land: Investing in the Virtual Frontier*. Amerika Serikat: Hudkins Publishing.
- Shidarta, *et. al.* 2023, *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Salim H.S. 2019. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. Cetakan ke 14. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugeng. 2021. *Memahami Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Verawati Br Sitompul. 2017. *Belajar hukum Perdata*. Tangerang: PT Pustaka Mandiri.
- Yulia Mirwati dan Yontari Faisal. 2021. *Penyewaan Tanah Oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.

B. Artikel/Jurnal

- Abdul Aziz Hakim dan M. Aldrian. 2023 “Analisis Dampak Penggunaan *Cryptocurrency* Terhadap Pertumbuhan Perekonomian di Indonesia”. *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah*, Vol. 10. No. 1.
- Abd. Rahman Saleh dan Imam Fawaid. 2025. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli: Perbandingan Antara Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dan Fikih Muamalah”. *Aliansi Jurnal Hukum dan Pendidikan dan Sosial Humaniora*, Vol. 2. No. 5.
- Adam Muko. 2024. “Kajian *Smart contract* Dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia”. *Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik*, Vol. 2. No. 2.

- Adi Sulistiyono. 2024. "Keabsahan *Smart contract* Dengan teknologi Blockchain Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora", Vol.1, No.3.
- Avelyn dan Micchelle Clementina Bianca. 2024. "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia". *Journal Of Social Science Research*, Vol.4, No.6.
- Alif Rahman, *et.al.* 2025. "Keabsahan Suatu Perjanjian Yang Dibuat Tanpa Menyematkan Nama Pihak Yang Berjanji". Jurnal Zaaken, Vol. 6. No. 1.
- Alethea Janice Octavian. 2024. "Legalitas Penggunaan *Cryptocurrency* Sebagai Alat Pembayaran Dalam Persepektif Regulasi Hukum dan Perlindungan Konsumen di Indonesia". Jurnal *Locus Delicti*, Vol. 5. No. 2.
- Andi Nahdiani Dewi, *et.al.* 2025. "Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Penggunaan Platform Online". Legal Dialogica, Vol. 1. No. 1.
- Anindya Zakiyah, *et.al.* 2025. "Peranan Klausul Choice of Law Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Internasional: Perspektif Hukum Perdata Internasional". Majelis: Jurnal Hukum Indonesia, Vol. 2. No. 4.
- Asy'ari Ibrahim, Rosniar. 2022. "Pandangan Mashab Syafi'i dan Hanafi Tentang Sewa-Menyewa yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur". Jurnal Sudi Islam, Vol. 1. No. 2.
- Baiq Karunia Dwi Cahya. 2025. "Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Dalam Perspektif Hukum Perda". Jurnal Privat Law Hukum Univertas Mataram, Vol. 5. No. 2.
- Baiq Riska Anggi, *et. al.* 2024. "Mengatur penjualan Tanah Virtual Di *Metavers* Indonesia". *Indonesian Journal of Law and Economic Review*. Vol. 19. No. 1.
- Billa Ratuwibawa, *et.al.* 2023. "An Essential Element in Virtual Land Buying Transaction as Digital Asets in *Metaverse Based on Indonesian Positive law*". Vol. 3. No. 1.
- Claudia Suryaningsih, *et.al.* 2022. "Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPperdata Dan Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" E-Journal UNSRAT, Vol. 10. No. 5.
- Dewa Ayu Dian Sawitri. 2025. "Keabsahan Kontrak Influencer Dalam Promosi Produk Tanpa Bpom: Batal Demi Hukum dan Pertanggungjawaban Perdata". Jurnal Medika Akademi, Vol. 3. No. 1.

- Dewa Gede Swamitra. 2025. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Sewa Dalam Eksekusi Hak Sewa Dalam Kepemilikan Atas Objek Sewa Tanah yang Berada Dalam Eksekusi Tanggungan Menurut Hukum Positif Di Indonesia". Jurnal *Pacta sunt Servanda*, Vol. 6. No. 4.
- Eliza Pricilia, dan Ledy Wila Yustiani. 2023. "Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa Mnyewa Secara Sepihak". Jurnal Um Palembang, Vol.1, No.2.
- Farens Sebastian Fahlevi dan Zuhda Mila. 2024. "Keabsahan *Smart contract* Sebagai Solusi Praktek Manipulasi Kontrak Di Indonesia". Kabilah: *Journal of Social Community*, Vol. 9. No. 2.
- Farchan Ichsan Fadillah dan Faisal Riza. 2024. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa-Menyewa Satelit Kemenhan RI Dengan Avanti *Communications* Secara Arbitrase" *Unes Law Review*, No.3, Vol.6.
- Febrihadi Suparido, dan Ade Sultan. 2025. "Analisis Yuridis Akibat Terjadinya Wanpretasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan KUHPerdata". Jurnal Kolaboratif Sains, Vol. 8. No. 11.
- Ilkim Guven, dan Tugce Ercan. 2022. *Determing Factors of Virtua Land Value: The Case of Desentraland. ITESDES: International Technology Sciences And Design Symposium*.
- Kory Ulama Sari Budiarti. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasar Putusan Hakim". Indonesia Notary, Vol. 2.
- Kye, B *et.al.* 2021. "Educational Applications of Metaverse: Possibilities and Limitations". *Journal of Educational Evaluation for Health Professions*.
- Lailatus Sururiyah. 2023. "Neutrality of The State Civil Apparatus (Asn) At the General Election", *IJRS: Internasional Journal Reglement Society*. Vol. 4. No. 3.
-
- _____. 2023. "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi Dan Korban Oleh Lembaga Perlindungan Saksi Dan Korban (Lpsk)". *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* Vol. 4. No. 3.
- Leny Mutiara Ambarita, *et.al.* 2022. "Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan dan Nota Bon Pembayaran". Jurnal Moralita, Vol. 3. No. 1.

- Lilik Erliani. 2025. "Jangka Waktu Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 dan Hukum Islam". *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2. No. 1.
- Muhammad Izazi Nurjaman, *et.al.* 2022. "*Analysis of Buying, Selling and Leasing Virtual Land in the Metaverse a Perspective from Sharia Economic Law*". *Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam*, Vol. 6. No. 1.
- M. Rizal dan Joko Supriyanto. 2024. "Rekonseptualisasi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Virtual di *Metaverse*". *Journal of Supreme Legal Insight*, Vol. 1. No. 1.
- P. Dina Amanda Swari. 2025. "Urgensi Pengaturan Tanah Virtual *Metaverse* Sebagai Aset Investasi Dalam Memberikan Perlindungan Hak Investor di Indonesia". *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 13. No. 7.
- Reva Fitri Rahmadani, *et.al.* 2024. "Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perjanjian Sewa Menyewa Exavator dan Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Ketentuan KUHPperdata". *Jurnal Media Hukum Indonesia*, Vol. 2. No. 4.
- Robbi Firly Firgiyabi. 2023. "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah". *Journal Sains Student Reasearch*, Vol. 1. No. 1.
- Susu Sukmini. 2024. "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam *Metaverse* Perspektif Kontruk Hukum Muamalat". *Journal Of Science and Social Research* Vol. 7. No. 4.
- Syaidina Akasyah, *et.al.* 2023. "Perlindungan Hak Cipta Terhadap *NFT* (Non-Fungible-Token) di Indonesia". *Borobudur Lawa and Society Journal*, Vol. 2. No. 2.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggara Sistem dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata uang.

Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komiditi Nomor 5 Tahun 2019.

D. Internet

Aqila, Azka, “Pemajakan Atas Tanah Virtual: Potensial atau Delusional”, melalui <https://artkel.pajakku.com/>, diakses pada tanggal 16 Desember 2025 Pukul 22.45 Wib.

Bein Crypto, “Bisnis Kontrakan Sekarang Bisa Dilakukan di *Decentraland*” melalui <https://id.beincrypto.com/bisnis-kontrakan-sekarang-bisa-dilakukan-di-Decentraland/>, diakses pada tanggal 06 November 2025 pukul 17.00 wib.

Cimb Niaga, “Kripto? Pahami Pengertian, Fungsi, Resikonya”, melalui <https://www.cimbniaga.co.id/>, diakses pada tanggal 24 Desember 2025 pukul 17.10 Wib.

Decentraland, “*LAND Rentals Become an Easy Process via Decentraland's Marketplace*” melalui <https://Decentraland.org>, diakses pada tanggal 19 September 2025 pukul 10.00 Wib.

Decentraland, “*Rentals*”, melalui <https://docs.Decentraland.org/player/rentals/>, diakses pada tanggal 22 Desember 2025 pukul 18.03 Wib.

Decentraland, “*Terms of Use*”, melalui <https://Decentraland.org/>, diakses pada tanggal 16 Desember 2025 pukul 13.35 Wib.

Shinta VR, “*Ransverse: Pionir Metaverse Di Indonesia*”, melalui *Kompasiana.com* <https://share.google/J8CCQAop31f6Zlils/>, diakses pada tanggal 29 September 2025 pukul 10.00 Wib.

The Sandbox, “*Term of Use*”, melalui <https://sandbox.game/>, diakses pada tanggal 16 Desember 2025 pukul 13.45 Wib.

