

URGENSI PENGATURAN TANAH VIRTUAL METAVERSE SEBAGAI ASET INVESTASI DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HAK INVESTOR DI INDONESIA

P. Dina Amanda Swari, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa,
e-mail: dinaamandaswarip@gmail.com

N.L.M. Mahendrawati, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa,
e-mail: made.mahendrawati@gmail.com

I Made Aditya Mantara Putra, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa,
e-mail: adityamantara@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i07.p18>

ABSTRAK

Tujuan studi ini untuk mengkaji keberadaan tanah virtual sebagai aset digital belum diakui secara tegas dalam hukum Indonesia, menyisakan kekosongan normatif dan potensi ketidakpastian hukum. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan komparatif. Hasil studi menunjukkan bahwa Pengaturan tanah virtual metaverse sebagai aset investasi belum sepenuhnya memberikan kerangka hukum yang jelas dan menjawab kebutuhan spesifik terkait tanah virtual. Urgensi perlindungan hak investor pemilik tanah virtual metaverse sebagai aset investasi di Indonesia masih terbatas dan tidak memberikan kepastian hukum yang memadai. Negara-negara seperti Inggris, Dubai, dan Korea Selatan yang telah mengembangkan kerangka hukum yang lebih jelas dan komprehensif untuk melindungi investor dalam konteks aset digital.

Kata Kunci: *Pengaturan, Tanah virtual, Metaverse, Investasi*

ABSTRACT

The purpose of this study is to examine the existence of virtual land as a digital asset that has not been explicitly recognized in Indonesian law, leaving normative space and potential for legal violations. This study uses a normative legal research method with a regulator, conceptual and comparative approach. The results of the study indicate that the regulation of virtual metaverse land as an investment asset has not fully provided a clear legal framework and answered specific needs related to virtual land. The urgency of protecting the rights of investors who own virtual metaverse land as an investment asset in Indonesia is still limited and does not provide adequate legal certainty. Countries such as the UK, Dubai, and South Korea have developed a clearer and more comprehensive legal framework to protect investors in the context of digital assets.

Key Words: *Regulations, Virtual land, Metaverse, Investment*

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Teknologi semakin berkembang pada berbagai aspek kehidupan manusia terlebih pada penggunaan internet yang semakin meningkat menyebabkan banyak kegiatan yang dengan mudah dilakukan dengan media digital dan tentu menjadi pilihan banyak orang. Inovasi yang berkembang di era teknologi ini memberikan dampak yang memicu perdagangan elektronik semakin bertambah, hal ini digunakan untuk mempermudah transaksi bisnis dan ketika hendak berinvestasi.

Perkembangan teknologi di era globalisasi ini, juga menyebabkan berkembangnya cara masyarakat untuk melakukan investasi. Dewasa ini muncul sebuah gaya hidup baru.¹ Fenomena dunia virtual akhir-akhir ini menjadi perhatian kalangan umat manusia di mana jagat digital sudah merembas ke segala sektor kehidupan mulai dari aspek sosial, budaya, ekonomi, pendidikan, dan penegakan hukum. Salah satu yang menarik akhir-akhir ini adalah jagat digital (*metaverse*) di mana realitas nyata beralih menjadi realitas maya yang berdampak perubahan masif di segala lini kehidupan, seperti interaksi virtual, komoditi virtual, hubungan virtual, tak terkecuali akad jual beli secara virtual terhadap komoditi virtual, seperti area tanah, bangunan, dan kendaraan telah hadir pada setiap lini sudut kehidupan masyarakat.²

Metaverse merupakan hal yang baru, khususnya bagi Indonesia dan negara berkembang lainnya sehingga masih membutuhkan banyak penyesuaian. Hal itulah yang menyebabkan pola kehidupan baru dalam *metaverse* belum dikenal oleh masyarakat secara luas. Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa banyak sekali aktivitas manusia yang menyerupai aktivitas sosial di dunia nyata dan dapat menghasilkan nilai ekonomi yang dapat dilakukan di dunia *metaverse*.³ *Metaverse*, sebagai tren teknologi yang berkembang pesat, membuka pintu bagi penggunaannya untuk menjelajahi dunia virtual dan berinteraksi melalui avatar. Dalam lingkungan ini, aktivitas yang tengah muncul sebagai fenomena populer adalah investasi tanah virtual. Pengguna dapat memanfaatkan platform *metaverse* untuk memiliki dan mengelola properti digital, menciptakan pasar virtual yang dinamis.

Tanah virtual di *metaverse* adalah lahan tanah digital yang ada di dalam dunia virtual. Tanah virtual merupakan representasi grafis dari dunia virtual tiga dimensi. Layaknya lahan tanah pada dunia nyata, properti tanah di dunia virtual ini juga memiliki nilai investasi.⁴ Investasi tanah virtual di *metaverse* yang masih baru sehingga mudah menarik seorang milenial untuk menjadi tertarik terutama untuk kalangan anak muda pemain saham yang ingin mendapatkan keuntungan lebih dan dengan cara yang lebih mudah. Para pemain saham di Indonesia lebih tertarik dengan sesuatu yang baru untuk dijadikan investasi.⁵

Tanah virtual ini menciptakan tantangan baru dalam konteks hukum, terutama terkait dengan legalitas investasi tanah virtual di era digital 5.0.⁶ Walaupun hanya eksis secara virtual dan tidak memiliki keberadaan fisik, investasi tanah di *metaverse* memiliki nilai ekonomis yang signifikan. Bukti kepemilikan tanah virtual yaitu *Non-fungible token* (NFT) yang merepresentasikan *unique digital piece of real estate* (diidentifikasi dengan koordinat). Properti digital ini, meskipun berada dalam

¹ Pramita, Kadek Desy, and Kadek Diva Hendrayana. "Perlindungan Hukum Terhadap Investor Sebagai Konsumen Dalam Investasi Online." *Jurnal Pacta Sunt Servanda* 2, no. 1 (2021): 1-8.

² Sikti, Ahmad Syahrus. *Hukum Islam dan Ketahanan Nasional*. Citra Aditya Bakti, 2023., hal. 31.

³ Ambarwati, Dewi. "Urgensi Pembaharuan Hukum di Era "Metaverse" dalam Perspektif Hukum Progresif." *Dialektika: Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial* 7, no. 2 (2022): 151-167.

⁴ Dhea Ayu, 2023, *Peningkatan Penjualan Tanah Virtual Metaverse di 2023*, link: <https://metanesia.id/blog/tanah-virtual-metave> diakses pada tanggal 1 April 2024, pukul 13.00 WITA.

⁵ Nitha, Dewa Ayu Fera, and I. Ketut Westra. "Investasi Cryptocurrency Berdasarkan Peraturan Bappebti No. 5 Tahun 2019." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2020): 712-722

⁶ Swetasoma, Cokorda Gede. "Proyeksi Pengaturan Neo Bank Dalam Masa Depan Perbankan di Indonesia." *Jurnal Yustitia* 16, no. 1 (2022): 88-103.

dunia maya, dapat memiliki harga yang mencapai ribuan hingga jutaan dollar Amerika, mencerminkan potensi ekonomi yang substansial di balik pasar tanah virtual menunjukkan bahwa pemain di *metaverse* mengakui nilai intrinsik dari kepemilikan tanah virtual.

Seiring dengan pertumbuhan nilai yang pesat, penelitian mengenai legalitas transaksi tanah virtual di *metaverse* semakin mendesak. Hal ini membutuhkan analisis hukum yang mendalam untuk menangani kompleksitas dan nilai ekonomi yang terlibat dalam perdagangan tanah virtual.⁷ Di Indonesia, fenomena jual beli tanah virtual di *metaverse* semakin merajalela, menarik perhatian sejumlah besar masyarakat yang kini tertarik untuk terlibat dalam investasi tersebut. Keinginan untuk memperoleh keuntungan dari transaksi tanah virtual di *metaverse* mendorong banyak individu di Indonesia untuk ikut serta dalam fenomena ini. Semakin berkembangnya teknologi dan konektivitas internet di tanah air, masyarakat Indonesia melihat potensi dalam investasi tanah virtual sebagai alternatif yang menarik. Fenomena ini mencerminkan dinamika pasar digital yang sedang berkembang di Indonesia, dan kehadiran transaksi tanah virtual menjadi bagian integral dari perubahan budaya investasi di tengah masyarakat yang semakin terbuka terhadap peluang baru dalam era digital ini.⁸ Pembelian tanah virtual dapat dilakukan melalui beberapa *metaverse*. *Decentraland*, *Somnium Space*, dan *The Sandbox* adalah contoh *metaverse* populer yang memungkinkan pengguna untuk membeli, menjual, dan mengembangkan tanah virtual.

Undang-Undang Penanaman Modal belum mengatur mengenai investasi terhadap tanah virtual di *metaverse*. Investasi tanah virtual di *metaverse* memiliki nilai ekonomis dengan menghasilkan keuntungan yang besar. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 7 terkait pengertian modal, tanah virtual di *metaverse* dapat dijadikan sebagai investasi. Kepemilikan tanah virtual di *metaverse* tidak hanya memiliki dampak positif seperti memberikan keuntungan namun disatu sisi juga rentan akan kerugian. Nilai aset digital seperti tanah virtual dapat berubah drastis dalam waktu singkat, menyebabkan potensi kerugian besar bagi investor. Ketidakjelasan regulasi hukum membuat investor rentan terhadap penipuan, yang mana tanah dapat dijual oleh pihak yang tidak sah, tanpa perlindungan hukum yang memadai untuk mengatasi kerugian. Selain itu, kurangnya mekanisme penyelesaian sengketa dan risiko teknologi, seperti peretasan atau kehilangan akses, menambah kompleksitas. Investor juga mungkin menghadapi kesulitan dalam menjual kembali tanah virtual, terutama jika pasar tidak aktif, sehingga terjebak dalam aset yang sulit dilikuidasi. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE) belum mengatur mengenai tanah virtual. Adapun yang diatur dalam UU ITE hanya berfokus pada pengaturan transaksi elektronik dan kontrak elektronik. (Pasal 17 dan Pasal 18A UU ITE).

Negara berkembang seperti Uni Emirat Arab yaitu di kota Dubai telah memiliki *Dubai Virtual Asset Regulation Law* yang bertujuan untuk menciptakan kerangka hukum

⁷ Vijayaputro, Muhammad Raditya. "Perlindungan Hukum Mengenai Investasi Digital dalam Bentuk Non-Fungible Token Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 4397-4402.

⁸ Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.

tingkat lanjut untuk melindungi investor dan merancang standar internasional yang sangat terjamin untuk aset virtual. Tata kelola *virtual asset* (VA) yang akan mendorong pertumbuhan bisnis yang bertanggung jawab, berdasarkan peraturan yang kehati-hatian. Berdasarkan undang-undang, ketentuan yang berlaku di seluruh Emirat, termasuk zona pengembangan khusus dan zona bebas, kecuali Pusat Keuangan Internasional Dubai, *Virtual Asset Regulatory Authority* (VARA) akan dibentuk. Otoritas tersebut memiliki badan hukum dan otonomi keuangan dan akan dihubungkan dengan *Dubai World Trade Centre Authority* (DWTCA).

Negara Inggris memiliki aturan mengenai aset digital yaitu *Property (Digital Assets etc) Bill*. Aturan tersebut dalam bentuk Rancangan Undang - Undang yang mengatur mengenai aset digital, yang menyatakan bahwa aset digital dapat dianggap sebagai properti pribadi berdasarkan hukum Negara Inggris dan Wales, dan oleh karena itu dapat diberikan perlindungan hukum yang sama dengan kategori properti pribadi tradisional lainnya. Aset digital mencakup mata uang kripto, *Non-fungible token* (NFT), dan kredit karbon. Aturan tersebut mengatur mengenai obyek hak milik pribadi yaitu suatu benda (termasuk benda yang bersifat digital atau elektronik) tidak dicegah menjadi obyek hak milik pribadi hanya karena benda tersebut bukan benda yang dimiliki, dan benda yang sedang ditindaklanjuti. Selain Dubai dan Inggris, negara Korea Selatan juga memiliki aturan terkait perlindungan aset digital yaitu *Virtual Asset User Protection Act* (VAUPA). *Virtual Asset User Protection Act* (VAUPA) merupakan aset digital yang mengatur secara komprehensif semua aspek layanan dan industri aset virtual. Namun undang - undang tersebut tidak menyebutkan pengaturan mengenai tanah virtual.

Urgensi investasi tanah virtual melalui *metaverse* terletak pada ketiadaan regulasi yang secara spesifik mengatur transaksi tersebut. Hingga saat ini, sistem hukum Indonesia belum mampu sepenuhnya menyesuaikan diri dengan dinamika perkembangan teknologi, khususnya dalam ranah *metaverse*. Keberadaan tanah virtual sebagai aset digital belum diakui secara tegas dalam hukum Indonesia, menyisakan kekosongan normatif dan potensi ketidakpastian hukum. Dalam konteks ini, diperlukan upaya untuk mengembangkan regulasi yang relevan dan progresif, yang dapat memberikan landasan hukum yang jelas dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam investasi tanah virtual. Berdasarkan yang telah dijelaskan tersebut, menarik untuk penulis melakukan penelitian dalam jurnal berjudul "Urgensi Pengaturan Tanah Virtual Metaverse Sebagai Aset Investasi Dalam Memberikan Perlindungan Hak Investor Di Indonesia".

Studi ini memiliki tujuan yang berbeda dengan kajian sebelumnya yang sejenis, meskipun memiliki kaitan yang sama dengan rahim yang dijadikan ojek perjanjian. Kajian ini berfokus pada aspek hukum secara nasional keabsahan dan akibat serta masa depan pengaturan terkait perjanjian ini di Indonesia. Beberapa kajian terdahulu yang serupa diantaranya "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Perspektif Kontrak Hukum Muamalat" karya Susi Rukmini. Kajiannya lebih berfokus pada status aset tanah virtual dalam konteks kontrak hukum muamalat.⁹ Sementara itu, Baiq Riska Anggi Safitri membuat kajian "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse Mengatur Penjualan Tanah Virtual di Metaverse Indonesia" yang menekankan pada pengaturan legalitas jual beli tanah virtual melalui metaverse

⁹ Rukmini, Susi. "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Perspektif Kontrak Hukum Muamalat." *Journal of Science And Social Research* 7, no. 4 (2024): 1758-1763.

berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.¹⁰ Namun pada penelitian ini lebih menekankan pada pengaturan tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi dalam mendukung perekonomian nasional berdasarkan hukum positif di Indonesia serta mengkaji urgensi perlindungan hak investor yang memiliki tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi di Indonesia. Dengan demikian, dapat dicermati bahwa penelitian ini memiliki fokus penelitian yang berbeda dengan penelitian sebelumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, terdapat 2 rumusan masalah yang perlu untuk diulas, kedua rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pengaturan tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi dalam mendukung perekonomian nasional berdasarkan hukum positif di Indonesia?
- 2) Bagaimana urgensi perlindungan hak investor yang memiliki tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi di Indonesia?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi dalam mendukung perekonomian nasional berdasarkan hukum positif di Indonesia serta urgensi perlindungan hak investor yang memiliki tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi.

2. Metode Penelitian

Penulisan jurnal ini menggunakan metode penulisan hukum normatif. Rumusan masalah akan dianalisis menggunakan jenis pendekatan peraturan perundang-undangan (*the statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Selain mengkaji dari peraturan perundang-undangan yang ada, juga dilakukan pengkajian bahan-bahan kepustakaan seperti buku, jurnal hukum, dan penelitian ilmiah lainnya yang sesuai dengan topik penelitian dan membandingkan sistem hukum satu negara dengan sistem hukum negara lainnya.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Tanah Virtual *Metaverse* Sebagai Aset Investasi Dalam Mendukung Perekonomian Nasional Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia

Metaverse memungkinkan pengguna untuk berbagi pengalaman dalam bentuk realitas virtual 3D, yang tidak mungkin dilakukan dalam dunia fisik. Ini merupakan evolusi teknologi sosial yang membuka babak baru dalam interaksi manusia. Berbagai aspek bisnis dapat dilakukan melalui *metaverse*, termasuk investasi saham, penggunaan blockchain, dan kepemilikan aset. *Metaverse* juga menawarkan kemudahan bagi UMKM, ekonomi digital, dan perlindungan hak cipta dengan cara yang tidak terbatas. Terdapat banyak aspek bisnis yang dapat dilakukan melalui teknologi digital *metaverse*, seperti berinvestasi melalui saham, *blockchain* hingga

¹⁰ Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.

memiliki aset di *metaverse*. Salah satu fenomena baru yang muncul adalah aset digital dalam bentuk *NFT* pada *Metaverse*, yang memungkinkan transaksi digital dalam dunia maya. *NFT* atau *Non-Fungible Token* merupakan teknologi kripto yang berfungsi sebagai sertifikat digital yang menunjukkan kepemilikan suatu foto, video, atau objek virtual lainnya. Aset-aset dengan *NFT* tercatat dalam *blockchain*, yaitu buku besar digital yang digunakan dalam jaringan *Ethereum*, *Bitcoin*, dan mata uang kripto lainnya. Setelah dienkripsi di *blockchain*, *NFT* tidak dapat direplikasi atau diduplikasi.¹¹

Kemajuan teknologi juga sangat berpengaruh pada bidang ekonomi, seperti bertransaksi dalam bisnis dengan cara tidak menggunakan uang secara tunai melainkan memanfaatkan kemajuan teknologi melalui pendapatan dan pergerakan modal dengan waktu yang efisien yang menimbulkan kecenderungan kekhawatiran dengan permasalahan penyalahgunaan yang memicu suatu konsekuensi yang tidak diinginkan.¹² Pada era digital, kecanggihan teknologi banyak membantu pekerjaan di berbagai sektor kehidupan manusia salah satunya tanah virtual pada *metaverse*.

Bentuk tanah virtual pada *metaverse* yaitu *NFT* yang merepresentasikan *unique digital piece of real estate* (diidentifikasi dengan koordinat).¹³ Meskipun bangunan tersebut didesain dan dibangun secara virtual, akan tetapi dapat dijualbelikan secara nyata menggunakan mata uang kripto (*cryptocurrency*). Pengguna *metaverse* dapat membangun bangunan yang nantinya bisa disewa oleh pengguna lain secara virtual.

Pengaturan tanah virtual pada *metaverse* yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah dapat dilihat pada Pasal 1457 menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dengan pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak pembeli diwajibkan membayar harga yang telah disepakati sebelumnya. Dengan demikian, Pasal 1457 KUH Perdata memberikan dasar hukum yang jelas dan tegas mengenai hak dan kewajiban pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli.

Pasal 1458 menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Lebih lanjut uraian pasal ini memberikan pemahaman pula transaksi jual beli tanah menjadi relevan karena memberikan pandangan tentang saat terjadinya jual beli.¹⁴

Definisi jual beli secara prinsip dalam KUH Perdata menegaskan bahwa transaksi jual beli melibatkan adanya benda tertentu sebagai obyek transaksi dan pembayaran harga. Namun, ketika diterapkan pada konteks tanah virtual pada *metaverse*, perbedaan mendasar muncul karena tanah virtual tidak dapat dikategorikan sebagai benda fisik yang dapat diserahkan atau dimiliki secara konvensional. Tanah virtual, sebagai bentuk properti digital, tidak memiliki substansi fisik dan

¹¹ Dragono, Thomas, Wiwik Sri Widiarty, and Bernard Nainggolan. "Perlindungan Aset Digital Dalam Dunia Metaverse Berdasarkan Hukum Nasional." *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023): 742-750.

¹² Heradhyaksa, Bagus. "Peningkatan Pemahaman Hukum Investasi Mata Uang Kripto di Indonesia." *Abdimas Singkerru* 3, no. 1 (2023): 6-16.

¹³ Nyimasmukti, Billa Ratuwibawa, Mustika Setianingrum Wijayanti, and Dewi Bella Juniarti. "An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Assets in Metaverse Based Onn Indonesian Positive Law." *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal* 3, no. 1 (2023): 40-59.

¹⁴ Adi, Fajarwati Kusuma. "Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdata." *Lisyabab: Jurnal Studi Islam Dan Sosial* 2, no. 1 (2021): 91-102.

eksistensinya terbatas pada dunia maya.¹⁵ Selain itu, konsep pembayaran harga dalam arti konvensional juga dapat dipertanyakan, mengingat tanah virtual sering kali diperoleh melalui token kripto atau bentuk pembayaran digital lainnya.

Secara prinsip dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwa:

(1) "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".

Berdasarkan uraian di atas, UUPA belum mencakup terkait dengan konsep tanah virtual. Tanah virtual pada *metaverse* tidak termasuk dalam definisi tanah menurut UUPA. Tanah virtual pada *metaverse* tidak memiliki bentuk fisik di permukaan bumi. Pengaturan berkenaan dengan tanah virtual pada *metaverse* sebagai aset investasi dapat dilihat pada Pasal 1 angka 7 diuraikan perihal modal yakni : "Modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis". Dalam konteks ini yakni tanah virtual pada *metaverse* dapat dijadikan aset investasi. Kepemilikan tanah virtual pada *metaverse* memiliki nilai ekonomis yang memberikan keuntungan.¹⁶

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut UU ITE) dapat dilihat pengaturan berkenaan dengan jual beli tanah virtual pada *metaverse* pada Pasal 1; Pasal 17 dan Pasal 18A UU ITE. Adapun Pasal 1 angka 2 diuraikan perihal transaksi elektronik yaitu "Transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan Komputer, jaringan Komputer, dan/atau media elektronik lainnya". Definisi Pasal 1 angka 2 memuat cakupan hukum yang relevan dengan jual beli tanah virtual melalui *metaverse*. Jual beli tersebut dapat definisikan sebagai transaksi elektronik.

Selanjutnya pada Pasal 17 diuraikan perihal lingkup transaksi elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik atau privat, yang menentukan:

- (1) "Penyelenggaraan Transaksi Elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik ataupun privat.
- (2) Para pihak yang melakukan Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib beriktikad baik dalam melakukan interaksi dan/atau pertukaran Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik selama transaksi berlangsung.

¹⁵ Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.

¹⁶ Rukmini, Susi. "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Perspektif Kontrak Hukum Muamalat." *Journal Of Science And Social Research* 7, no. 4 (2024): 1758-1763.

- (3) Transaksi Elektronik yang memiliki risiko tinggi bagi para pihak menggunakan Tanda Tangan Elektronik yang diamankan dengan Sertifikat Elektronik.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (2a) diatur dalam Peraturan Pemerintah”.

Berdasarkan Pasal 17 tersebut bahwa para pihak yang melakukan transaksi elektronik wajib beriktikad baik dalam melakukan interaksi dan/atau pertukaran Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik selama transaksi berlangsung. Transaksi elektronik yang memiliki risiko tinggi bagi para pihak menggunakan Tanda Tangan Elektronik yang diamankan dengan Sertifikat Elektronik.¹⁷

Selanjutnya, pada Pasal 18A mengatur bahwa:

1. “Kontrak Elektronik internasional yang menggunakan klausula baku yang dibuat oleh Penyelenggara Sistem Elektronik diatur dengan hukum Indonesia dalam hal:
 - a. pengguna layanan Penyelenggara Sistem Elektronik sebagai salah satu pihak dalam Transaksi Elektronik berasal dari Indonesia dan memberikan persetujuannya dari atau dalam yurisdiksi Indonesia.
 - b. tempat pelaksanaan kontrak ada di wilayah Indonesia; dan/atau
 - c. Penyelenggara Sistem Elektronik memiliki tempat usaha atau melakukan kegiatan usaha di wilayah Indonesia.
2. Kontrak Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan bahasa yang sederhana, jelas, dan mudah dipahami, serta menjunjung prinsip iktikad baik dan transparansi”.

Pada Pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa transaksi elektronik dapat menimbulkan kontrak elektronik internasional yang menggunakan klausula baku diatur dengan hukum Indonesia dan menggunakan bahasa yang sederhana, jelas, dan mudah dipahami, serta menjunjung prinsip iktikad baik dan transparansi.¹⁸ Hal ini bertujuan melindungi para pihak dalam transaksi jual beli tanah virtual pada *metaverse*. Transaksi jual beli tanah virtual pada *metaverse* dapat dikelompokkan sebagai transaksi elektronik karena dilaksanakan di dunia maya dengan memanfaatkan teknologi dan internet.¹⁹

Pengaturan yang berkenaan dengan tanah virtual pada *metaverse* yaitu terkait metode pembayaran secara virtual juga dapat dilihat pada Pasal 204 Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/6/PBI/2021 Tentang Penyedia Jasa Pembayaran diuraikan mengenai nilai yang dapat dipersamakan dengan uang yang tidak memenuhi unsur sumber dana yaitu uang digital yang diterbitkan oleh pihak selain otoritas moneter (*virtual currency*) yang memiliki karakteristik menggunakan kriptografi.

Peraturan ini memiliki relevansi signifikan dalam konteks legalitas jual beli tanah virtual pada *metaverse*, mengingat transaksi tersebut seringkali melibatkan aset kripto

¹⁷ Fista, Yanci Libria, Aris Machmud, and Suartini Suartini. "Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 177-189.

¹⁸ Martinelli, Imelda, Joko Priyono, and Yunanto Yunanto. "Konsep Kecakapan Subjek Hukum Dalam Kewenangan Bertindak Pada Hukum Perkawinan Di Indonesia Dari Perspektif Psikologis." *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol 53, no. 2 (2023): 317-330.

¹⁹ Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.

sebagai metode pembayaran. Aset kripto diakui sebagai objek jual beli yang sah secara hukum. Pada konteks ini, tanah virtual pada metaverse dapat dianggap sebagai aset kripto karena transaksi yang terjadi melibatkan penggunaan token berbasis *blockchain*. Regulasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia terkait aset kripto memiliki potensi untuk dijadikan acuan dalam menilai legalitas jual beli tanah virtual pada *metaverse*.

Pengakuan terhadap legalitas aset kripto sebagai objek perdagangan dan investasi, diatur pula dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto (selanjutnya disebut POJK 27/2024). Dalam Pasal 1 angka 5 POJK 27/2024 mengatur bahwa "Aset keuangan digital adalah aset keuangan yang disimpan atau direpresentasikan secara digital, termasuk di dalamnya aset kripto". Definisi Pasal 1 angka 5 memuat cakupan aset keuangan digital salah satunya aset kripto yang relevan dengan proses jual beli tanah virtual melalui *metaverse*.

Berkenaan dengan beberapa penjelasan regulasi yang mengatur terkait tanah virtual pada *metaverse*, jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang mana secara prinsip memberikan makna suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu ragan (*multitafsir*), dan logis atau dengan kata lain, menjadi suatu sistem norma dengan norma lain, sehingga tidak menimbulkan kekosongan norma.

Pentingnya suatu kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh karena hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna.²⁰ Kepastian hukum oleh karena hukum memberi dua tugas hukum yang lain, yaitu menjamin keadilan hukum serta harus tetap berguna; sedangkan kepastian hukum tercapai, apabila hukum tersebut diwujudkan dalam bentuk undang-undang yang banyak dan jelas. Dengan demikian bahwa regulasi yang sudah ada tersebut masih belum cukup untuk menjawab segala permasalahan hukum terkait tanah virtual pada *metaverse*.

Oleh sebab itu pentingnya regulasi khusus terkait tanah virtual yang dimaksud sebagai dasar hukum utama yang komprehensif dan spesifik untuk mewujudkan tujuan hukum dengan memberikan kejelasan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Kepastian hukum menciptakan lingkungan bisnis yang stabil dan dapat diprediksi.

3.2 Urgensi Perlindungan Hak Investor Pemilik Tanah Virtual *Metaverse* Sebagai Aset Investasi di Indonesia

Perlindungan hukum dalam penanaman modal yaitu memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²¹ Perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum.

²⁰ Muslih, Mohammad. "Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)." *Legalitas: Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2017): 130-152.

²¹ Devi, Ria Sintha. "Perlindungan Hukum Bagi Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 1, no. 2 (2019): 142-153.

Philipus M. Hadjon berpendapat, bahwa prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.²²

Kepastian perlindungan bagi penanam modal adalah jaminan yang diberikan pemerintah untuk selalu memberikan perlindungan dalam melaksanakan kegiatan penanaman modal. Kewajiban bagi penanam modal diatur dalam Pasal 15 UUPM yang mengatur bahwa:

1. Menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik;
2. Melaksanakan tanggung jawab sosial perusahaan;
3. Membuat laporan tentang kegiatan penanaman modal dan menyampaikannya kepada Badan Koordinasi Penanaman Modal;
4. Menghormati tradisi budaya masyarakat sekitar lokasi kegiatan penanaman modal;
5. Mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pasal 15 tersebut memberikan pemahaman bahwa yang dimaksud dengan tanggung jawab sosial perusahaan adalah tanggung jawab yang melekat pada setiap perusahaan penanaman modal untuk tetap menciptakan hubungan yang serasi, seimbang, dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma, dan budaya masyarakat setempat. Laporan yang harus dibuat oleh penanam modal mengenai kegiatan penanaman modal, memuat perkembangan penanaman modal dan kendala yang dihadapi penanam modal yang selanjutnya disampaikan secara berkala kepada Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) dan pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang penanaman modal.

Perbandingan dengan Negara Dubai yaitu berdasarkan *Law Number 4 of 2022 Regulating Virtual Assets* menetapkan VARA sebagai otoritas untuk mengawasi segala aktivitas terkait aset virtual di Dubai yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap orang yang terlibat dalam aktivitas aset virtual harus memperoleh otorisasi sebelumnya dari VARA untuk beroperasi secara bertanggung jawab dan transparan dengan mengatur aktivitas.

Virtual Asset Services Provider dengan lisensi VARA wajib mematuhi *Law Number 4 of 2022 Regulating Virtual Assets*. *Law Number 4 of 2022 Regulating Virtual Assets* bertujuan untuk mengelola risiko dengan mewajibkan investor untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh kembali lisensi yang dikeluarkan oleh VARA. Sesuai dengan Bagian IV Peraturan Aset Virtual dan Aktivitas Terkait, investor yang akan menjalankan aktivitas aset virtual di Dubai diharuskan untuk memperoleh otorisasi dari VARA. Persetujuan ini harus diperoleh sebelum menjalankan Aktivitas Aset Virtual apapun.

Selanjutnya Negara Korea Selatan berdasarkan pada *Act Number 19563 Act On The Protection Of Virtual Asset Users* mengatur mengenai perlindungan aset pengguna. Pasal 6 menyebutkan bahwa “Penyedia jasa aset virtual wajib memisahkan simpanan milik Pengguna (yaitu dana yang diterima dari Pengguna sehubungan dengan

²² Idrus, Muammar Alay. "Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia)." *Jurnal Ius* 5, no. 1 (2017): 32-48.

kegiatan perdagangan, perantara perdagangan, dan kegiatan usaha terkait lainnya; selanjutnya berlaku ketentuan yang sama) dari simpanan miliknya sendiri dengan cara menitipkan dana tersebut atau menitipkannya kepada lembaga yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Presiden (selanjutnya disebut "kustodian") seperti bank berdasarkan Undang-Undang Perbankan."

Konsep perlindungan hukum preventif di Indonesia terhadap investor pemilik tanah virtual di *metaverse* idealnya Indonesia perlu mengadopsi pengaturan norma hukum yang secara tegas mengakui tanah virtual sebagai aset digital yang sah, sebagaimana dilakukan di Inggris melalui *Property (Digital Assets Etc.) Bill* dan di Dubai melalui *Law No. 4 of 2022*. Hal ini dapat diwujudkan melalui:

- a. Revisi atau pengembangan regulasi seperti UU ITE, UU Penanaman Modal, atau pembentukan UU baru tentang Aset Digital dan *metaverse*.
- b. Pemberian status hukum yang jelas terhadap NFT sebagai bukti kepemilikan tanah virtual.
- c. Persyaratan legal bagi platform penyedia tanah virtual (misalnya lisensi atau registrasi).
- d. Prosedur standar untuk verifikasi identitas dan hak atas tanah virtual.
- e. Ketentuan baku untuk smart contract dan perlindungan data pribadi pengguna.

Berdasarkan perbandingan negara Dubai dan Korea Selatan, bahwa peraturan kedua negara tersebut sama-sama memiliki perlindungan yang jelas terhadap investor. Sehingga dapat terwujudnya kepastian hukum. Mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan artinya bahwa investor asing yang menanamkan modalnya, tidak hanya mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang penanaman modal, tetapi juga di bidang lainnya, seperti di bidang lingkungan hidup, kehutanan, perpajakan, pertanahan, dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan negara Dubai dan Korea Selatan bahwa negara Korea Selatan memiliki penegakan yang lebih jelas dibandingkan dengan negara Dubai. Negara Korea Selatan melakukan penyelidikan yang dilakukan oleh Komisi Jasa Keuangan, apabila adanya pelanggaran, diterbitkannya peringatan terlebih dahulu, jika dianggap pelanggaran yang berat dikenakan denda dan ketentuan pidana berdasarkan kerugian yang dialami. Maka idealnya Indonesia perlu mengadopsi pengaturan mengenai tata cara penyelidikan serta penerapan sanksi dari negara Korea Selatan. Sebelum dianggap melanggar aturan perlu dilakukan penyelidikan yang dilakukan oleh Komisi Jasa Keuangan, jika di Indonesia dapat mengacu pada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Selanjutnya peringatan jika dirasa pelanggaran tersebut ringan, serta sanksi yang diterapkan berupa denda berdasarkan kerugian yang ditimbulkan. Jika pelanggaran berat, maka dirasa perlu dikenakan denda serta ketentuan pidana.

Berdasarkan ketentuan perlindungan hukum tersebut pada umumnya dimaksudkan untuk melindungi hak-hak subyek hukum yang dilanggar dengan cara mengajukan keberatan dan mengajukan pendapatnya kepada pemerintah serta memberikan hak kepada warga negara untuk mengajukan tuntutan kepada lembaga peradilan yang berwenang.

Tanah merupakan dasar dari dilaksanakan kegiatan investasi yang memiliki unsur-unsur nilai ekonomis pada tanah virtual pada *metaverse* sehingga dapat dijadikan aset investasi. Dengan perkembangan teknologi, adanya tanah virtual pada *metaverse* menjadikan lahan tanah digital yang ada dalam dunia virtual seperti tanah dalam dunia nyata, properti tanah dalam dunia virtual tersebut mempunyai nilai

investasi. Undang-Undang Penanaman Modal hanya mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap investor dalam negeri maupun investor asing terkait hak atas tanah, terkait dengan investasi tanah virtual pada *metaverse* belum diatur pada Undang-Undang Penanaman Modal. Berdasarkan hal tersebut diperlukannya payung hukum terkait investasi tanah virtual di Indonesia.

Peraturan negara Dubai mendefinisikan tanah virtual sebagai bagian dari virtual aset dan aset digital. Selanjutnya negara Inggris baru memiliki Rancangan Undang-Undang terkait perlindungan aset digital. Rancangan Undang-Undang tersebut mendefinisikan tanah virtual sebagai aset digital. Selanjutnya negara Korea juga mengatur mengenai aset digital. Tujuan peraturan tersebut untuk melindungi hak dan kepentingan pengguna aset virtual. Undang-Undang tersebut juga mendefinisikan tanah virtual sebagai aset virtual. Sementara Negara Indonesia belum memiliki aturan mengenai tanah virtual. Negara Indonesia hanya mengatur pengaturan tentang tanah secara konvensional.

Berdasarkan perbandingan ketiga negara tersebut, bahwa perlindungan hukum terhadap investor tanah virtual sudah diatur walaupun negara Inggris baru memiliki Rancangan Undang-Undang, namun rancangan tersebut sudah dapat dikatakan sebagai wujud adanya kepastian hukum. Jika dibandingkan dengan negara Indonesia, belum adanya aturan perlindungan hukum terhadap investor tanah virtual. Menurut Satjipto Rahardjo, bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam artian ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kepuasan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sehingga perlu menjadikan ketiga negara tersebut sebagai acuan dalam pengaturan hak investor.

4. Kesimpulan

Pengaturan tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi dalam mendukung perekonomian nasional berdasarkan hukum positif di Indonesia, yakni belum sepenuhnya memberikan kerangka hukum yang jelas dan menjawab kebutuhan spesifik terkait tanah virtual. Regulasi tentang tanah virtual sebagai aset digital yang dapat diperjualbelikan saat ini hanya mengatur pada ketentuan secara konvensional yang diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Penanaman Modal (UUPM), Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Pengaturan Sistem Pembayaran dan Stabilitas Moneter dalam Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto. Dengan adanya regulasi yang tepat, *metaverse* dapat menjadi sektor ekonomi baru yang berkontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional. Urgensi perlindungan hak investor pemilik tanah virtual *metaverse* sebagai aset investasi di Indonesia masih terbatas dan tidak memberikan kepastian hukum yang memadai. Negara-negara seperti Inggris, Dubai, dan Korea Selatan yang telah mengembangkan kerangka hukum yang lebih jelas dan komprehensif untuk melindungi investor dalam konteks aset digital. Pembentukan regulasi mengenai tanah virtual *metaverse* sangat penting untuk melindungi hak-hak investor, mendorong investasi, dan menciptakan ekosistem yang aman dan terpercaya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Sikti, Ahmad Syahrus. *Hukum Islam dan Ketahanan Nasional*. (Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2023).

Jurnal

- Adi, Fajarwati Kusuma. "Perspektif Jual Beli Online dalam Perspektif Hukum Islam dan KUHPerdota." *Lisyabab: Jurnal Studi Islam Dan Sosial* 2, no. 1 (2021): 91-102.
- Ambarwati, Dewi. "Urgensi Pembaharuan Hukum di Era "Metaverse" dalam Perspektif Hukum Progresif." *Dialektika: Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial* 7, no. 2 (2022): 151-167.
- Devi, Ria Sintha. "Perlindungan Hukum Bagi Penanaman Modal Asing (PMA) Di Indonesia." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 1, no. 2 (2019): 142-153.
- Dragono, Thomas, Wiwik Sri Widiarty, and Bernard Nainggolan. "Perlindungan Aset Digital Dalam Dunia Metaverse Berdasarkan Hukum Nasional." *Jurnal Kewarganegaraan* 7, no. 1 (2023): 742-750.
- Fista, Yanci Libria, Aris Machmud, and Suartini Suartini. "Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 177-189.
- Heradhyaksa, Bagas. "Peningkatan Pemahaman Hukum Investasi Mata Uang Kripto di Indonesia." *Abdimas Singkerru* 3, no. 1 (2023): 6-16.
- Idrus, Muammar Alay. "Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia)." *Jurnal Ius* 5, no. 1 (2017): 32-48.
- Martinelli, Imelda, Joko Priyono, and Yunanto Yunanto. "Konsep Kecakapan Subjek Hukum Dalam Kewenangan Bertindak Pada Hukum Perkawinan Di Indonesia Dari Perspektif Psikologis." *Jurnal Hukum & Pembangunan Vol* 53, no. 2 (2023): 317-330.
- Muslih, Mohammad. "Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)." *Legalitas: Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2017): 130-152.
- Nitha, Dewa Ayu Fera, and I. Ketut Westra. "Investasi Cryptocurrency Berdasarkan Peraturan Bappebti No. 5 Tahun 2019." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2020): 712-722..
- Nyimasukti, Billa Ratuwibawa, Mustika Setianingrum Wijayanti, and Dewi Bella Juniarti. "An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Assets in Metaverse Based Onn Indonesian Positive Law." *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal* 3, no. 1 (2023): 40-59.
- Pramita, Kadek Desy, and Kadek Diva Hendrayana. "Perlindungan Hukum Terhadap Investor Sebagai Konsumen Dalam Investasi Online." *Jurnal Pacta Sunt Servanda* 2, no. 1 (2021): 1-8.
- Rukmini, Susi. "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Perspektif Kontrak Hukum Muamalat." *Journal Of Science And Social Research* 7, no. 4 (2024): 1758-1763.
- Rukmini, Susi. "Kedudukan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Perspektif Kontrak Hukum Muamalat." *Journal Of Science And Social Research* 7, no. 4 (2024): 1758-1763.
- Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.

- Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.
- Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.
- Safitri, Baiq Riska Anggi, Arba Arba, and Diangsa Wagian. "Regulating Virtual Land Sales in Indonesia's Metaverse." *Indonesian Journal of Law and Economics Review* 19, no. 1 (2024): 10-21070.
- Swetasoma, Cokorda Gede. "Proyeksi Pengaturan Neo Bank Dalam Masa Depan Perbankan Di Indonesia." *Jurnal Yustitia* 16, no. 1 (2022): 88-103.
- Vijayaputro, Muhammad Raditya. "Perlindungan Hukum Mengenai Investasi Digital dalam Bentuk Non-Fungible Token Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 4397-4402.

Peraturan Perundang Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6603.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/6/PBI/2021 Tentang Penyedia Jasa Pembayaran, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6692.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perdagangan Aset Keuangan Digital Termasuk Aset Kripto, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 38/OJK, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 106/OJK.
- Law Number 4 of 2022 Regulating Virtual Assets in the Emirate of Dubai*
- Digital Assets Law Number 2 of 2024*
- Virtual Asset Regulatory Authority (VARA)*
- Property (Digital Assets etc) Bill*
- Act Number 19563 Act on The Protection Of Virtual Asset Users*