

**KEDUDUKAN ASET TANAH *METAVVERSE* PERSPEKTIF
KEPEMILIKAN DALAM KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA DAN KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh:

Muhamad Faiz Juddin

NIM: 19220049



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2023

**KEDUDUKAN ASET TANAH *METAVVERSE* PERSPEKTIF
KEPEMILIKAN DALAM KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA DAN KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh:

Muhamad Faiz Juddin

19220049



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM MENEGRI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

KEDUDUKAN ASET TANAH *METAFERSE* PERSPEKTIF KEPEMILIKAN DALAM KUH PERDATA DAN KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang di peroleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 7 Maret 2022

Penulis



Muhamad Faiz Juddin

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi proposal saudara Muhamad Faiz Juddin NIM 19220049, Program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**KEDUDUKAN ASET TANAH *METAVVERSE* PERSPEKTIF
KEPEMILIKAN DALAM KUHPERDATA DAN KONSEP
KEPEMILIKAN DALAM ISLAM**

Maka pembimbing menyatakan bahan skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diujikan pada majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Prodi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I
NIP. 19740819200031002

Malang,
Dosen Pembimbing



Dr. Burhanuddin Susanto,
S.H.I., M.Hum
NIP. 197801302009121002

PENGESAHAN SKRIPSI

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Muhammad Faiz Juddin NIM 19220049, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

KEDUDUKAN ASET TANAH *METVERSE* PERSPEKTIF KEPEMILIKAN DALAM KUII PERDATA DAN KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM

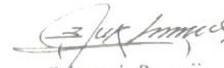
Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai: **A** -

Dewan Penguji:

1. Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002


Ketua Penguji

2. Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI, M.HUM
NIP. 197801302009121002


Sekertaris Penguji

3. ADITYA PRASTIAN SUPRIYADI, M.H.
NIP. 199304292020121003


Penguji utama

Malang, 7 Maret 2023

Dekan


Dr. Sudirman Hasan, M.A.
NIP. 19708222005011003

BUKTI KONSULTASI



BUKTI KONSULTASI
KEMETRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana, 50, Malang, Kode Pos 65144
Website: <https://syariah.uin-malang.ac.id>

BUKTI KONSULTASI

Nama :Muhamad Faiz Juddin
NIM :19220049
Program Studi :Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing :Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum
Judul Skripsi :Kedudukan Aset Tanah Metaverse Perspektif Kepemilikan
Dalam KUH Perdata dan Konsep Kepemilikan Dalam
Islam

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Senin, 7 November 2022	Proposal	
2	Senin, 14 November 2022	Revisi Semi Proposal	
3	Selasa, 15 November 2022	ACC Proposal Skripsi	
4	Senin, 23 Januari 2023	Revisi Hasil Sempro	
5	Selasa, 31 Januari 2023	Pembahasan	
6	Senin, 6 Februari 2023	Bab 1-IV	
7	Senin, 13 Februari 2023	Revisi Bab I,II,III,IV	
8	Senin, 27 Februari 2023	Revisi Bab I,II,III,IV	
9	Selasa, 28 Februari 2023	Format Skripsi	
10	Senin, 6 Maret 2023	ACC Skripsi	

Malang,
Ketua Program Studi HES

Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 197408192000031002

d

MOTTO

إِنَّا لِلَّهِ وَإِنَّا إِلَيْهِ رَاجِعُونَ

(Sesungguhnya kami adalah kepunyaan Allah dan kepada Allah jugalah kami kembali). (Al-Baqarah 2:156)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah yang telah mencurahkan rahmat, dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kehadiran Nabi Muhammad yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul :

KEDUDUKAN ASET TANAH METAVERSE PERSEPEKTIF KEPEMILIKAN DALAM KUH PERDATA DAN KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM

Dengan segala upaya, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak/Ibu/Sdr :

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Ekonomi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang sekaligus Dosen Wali penulis.
4. Dr. Burhanuddin Susanto, S,HI, M.Hum selaku Dosen pembimbing skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih karena telah memberikan bimbingan, saran, dukungan, dan meluangkan waktu selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisan skripsi.

5. Segenap jajaran dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membina, mendidik, dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
6. Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Ayah dan ibu serta semua keluarga yang selalu mensupport penuh penulis sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini dengan baik.
8. Semua sahabat dan teman baik dari dalam maupun luar kampus yang selalu memberikan support kepada penulis dan juga menjadi tempat belajar selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu saran dari semua pihak sangat diharapkan demi perbaikan skripsi ini. Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat.

Malang, 7 Maret 2023

Penulis,



Muhamad Faiz Juddin

NIM 19220049

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah.

A. KONSONAN

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	,	ط	ṭ
ب	B	ظ	ẓ
ت	T	ع	‘
ث	Th	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	ḥ	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dh	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W

س	S	هـ	H
ش	Sh	ء	'
ص	ṣ	ي	Y
ض	ḍ		

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jikahamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

B. VOKAL

Vokal bahasa Arab, seperti bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monitaring dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab ynag lambangnya berupa tanda atau transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Ḍammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَيّ	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أَوْ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *hauḷa*

C. MADDAH

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
تَا َ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
يِ ِ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
وُ ُ	Ḍammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

D. TA MARBŪṬAH

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t].

Sedangkan ta *marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta *marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَضِيلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

E. SYADDAH (*TASYDĪD*)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعِمُّ : *nu''ima*

عَدُوُّ : *'aduwwu*

Jika huruf ّ ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah (ِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

عَلِيٌّ : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)

عَرَبِيّ : 'Arabī (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

F. KATA SANDANG

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf لا (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalah* (bukan *az-zalzalah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

G. HAMZAH

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمرْتُ : *umirtu*

H. PENULISAN KATA ARAB YANG LAZIM DIGUNAKAN DALAM BAHASA INDONESIA

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab

I. LAFZ AL-JALĀLAH (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī raḥmatillāh*

J. HURUF KAPITAL

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal namadiri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teksmaupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur‘ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

DAFTAR ISI

KEDUDUKAN ASET TANAH <i>METaverse</i> PERSPEKTIF KEPEMILIKAN DALAM KUH PERDATA DAN KONSEP KEPEMILIKAN DALAM ISLAM	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
BUKTI KONSULTASI.....	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR TABEL	xix
ABSTRAK	xx
ABSTRACT	xxi
البحث ملخص	xxii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1

B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Penelitian Terdahulu	15
BAB II	22
TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Kepemilikan dalam KUH Perdata.....	22
B. Kepemilikan dalam Islam	41
BAB III.....	45
PEMBAHASAN	45
A. Kedudukan Aset Tanah (<i>Virtual Asstets</i>) Dalam Dunia <i>Virtual Metaverse</i> Perspektif Kepemilikan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.	45
B. Kedudukan Aset Tanah (<i>Virtual Asstets</i>) Dalam Dunia <i>Virtual Metaverse</i> Perspektif Teori Kepemilikan Dalam Hukum Islam.	61
BAB IV	69
PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	71
DAFTAR RIWAYA HIDUP	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penelitian Terdahulu.....	19
Tabel 2 Unsur Kebendaan Pada Tanah <i>Metaverse</i>	54

ABSTRAK

Muhamad Faiz Juddin, 19220049. Kedudukan Aset Tanah *Metaverse* Perspektif Kepemilikan Dalam KUH Perdata Dan Konsep Kepemilikan Dalam Islam. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI, M.Hum.

Kata Kunci: Tanah *Metaverse*, Kepemilikan, KUH Perdata

Aset tanah dalam dunia virtual *metaverse* menjadi populer dan dianggap memiliki potensi investasi yang tinggi. Di Indonesia, virtual land sebagai suatu aset merupakan objek baru dalam hukum benda yang ketentuannya belum diatur dalam hukum positif.

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Adapun sumber hukum berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan bahan hukum jenis studi kepustakaan dan analisisnya menggunakan teknik analisis deskriptif. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kedudukan aset tanah *metaverse* persepektif kepemilikan dalam KUH Perdata dan dan kepemilikan dalam islam.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa aset tanah *metaverse* termasuk dalam benda. Aset tanah digital ini masuk benda tidak berwujud ini masuk telah diatur dalam KUH Perdata. Aset tanah *metaverse* dapat dilekati hak milik atas benda. Hal ini dikarenakan aset tanah *metaverse* termasuk dalam kategori benda dan melekat hak miliknya. Hak milik diatur dalam pasal 570 KUH Perdata. Seseorang bisa mengambil nilai manfaat ataupun menjualnya dari aset tanah yang dimilikinya dalam *metaverse*. Adapun menurut islam kepemilikan aset tanah *metaverse* masuk dalam harta. Harta sebagaimana yang diterangkan oleh pendapat ulama yakni perkara berupa barang atau manfaatnya. *Metaverse* masuk dalam barang yang bisa diambil nilai manfaatnya. Aset tanah *metaverse* dapat dikategorikan dengan tidak sempurna (*milk an naqis*). Dikarenakan *metaverse* ini dapat dimiliki secara manfaatnya bukan barangnya.

ABSTRACT

Muhamad Faiz Juddin, 19220049, Standing of Land Assets Metaverse Perspective of Ownership in the Civil Code and the Concept of Ownership in Islam. Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Advisor: Dr. Burhanuddin Susanto, S.H.I, M.Hum.

Keywords: *Metaverse* Land, Ownership, Civil Law

Land assets in the virtual metaverse are becoming popular and are considered to have high investment potential. In Indonesia, virtual land as an asset is a new object in property law whose provisions have not yet been regulated in positive law.

This research includes normative juridical research using statutory approaches. The sources of law are primary, secondary and tertiary legal materials. Collection of legal materials of the type of literature study and analysis using descriptive analysis techniques. The purpose of this study is to analyze the position of land assets in the metaverse perspective of ownership in the Civil Law and ownership in Islam.

The results of the study show that metaverse land assets are included in objects. These digital land assets, including intangible objects, have been regulated in the Civil Law. Metaverse land assets can be attached with property rights to objects. This is because metaverse land assets are included in the category of objects and are attached to their property rights. Property rights are regulated in article 570 of the Civil Law. Someone can take the value of the benefits or sell it from the land assets they own in the metaverse. Meanwhile, according to Islam, ownership of metaverse land assets is included in assets. Assets as explained by the opinion of scholars are cases in the form of goods or benefits. The metaverse is included in goods whose value can be taken. Metaverse land assets can be categorized as imperfect (milk an naqis). Because this metaverse can be owned in terms of benefits not goods.

ملخص البحث

محمد فائز الدين ، ١٩٢٢٠٠٤٩ . موقف ميتافيرس من وجهات نظر ملكية أصول الأراضي في القانون المدني ومفهوم الملكية في الإسلام. أطروحة، برنامج الشريعة والاقتصاد الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: د. برهان الدين سوسامتو . ليسانس حقوق ، ماجستير في القانون

الكلمات المفتاحية: أرض ميتافيرس ، ملكية ، قانون مدني

أصبحت أصول الأراضي في العالم الافتراضي للميتافيرس شائعة وتعتبر ذات إمكانات استثمارية عالية. في إندونيسيا ، تعتبر الأرض الافتراضية كأصل كائنا جديدا في قانون الأشياء التي لم يتم تنظيم أحكامها في القانون الوضعي.

ويشمل هذا البحث البحوث القانونية المعيارية باستخدام نهج قانوني. مصادر القانون هي المواد القانونية الأولية والثانوية والثالثية. مجموعة من المواد القانونية لنوع دراسة الأدب وتحليلها باستخدام تقنيات التحليل الوصفي. الغرض من هذه الدراسة هو تحليل موقف أصول أراضي ميتافيرس من منظور الملكية في القانون المدني والملكية في الإسلام.

أظهرت النتائج أن أصول أرض ميتافيرس مدرجة في الكائنات. يتم تضمين أصل الأرض الرقمي هذا في هذا الكائن غير الملموس في القانون المدني. يمكن إرفاق أصول أرض ميتافيرس بملكية الكائنات. وذلك لأن أصول أرض ميتافيرس مدرجة في فئة الكائنات وترتبط بحقوق الملكية الخاصة بها. وتنظم المادة ٥٧٠ من القانون المدني حقوق الملكية. يمكن لأي شخص أن يأخذ قيمة الفوائد أو يبيعها من أصول الأرض التي يمتلكها في ميتافيرس. وفقا للإسلام ، يتم تضمين ملكية أصول أرض ميتافيرس في العقار. الملكية كما يفسرها رأي العلماء هي مسألة سلع أو منافع. يتم تضمين ميتافيرس في السلع التي يمكن أخذها لقيمتها الإنسانية. يمكن تصنيف أصول أراضي ميتافيرس بشكل غير كامل (التام والناقس). لأن هذا ميتافيرس يمكن امتلاكه من حيث الفوائد وليس السلع.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era globalisasi dunia yang telah memasuki perkembangan teknologi yang serba canggih ini kebutuhan umat manusia membutuhkan teknologi yang mumpuni. Hal ini yang membuat orang-orang baik pencipta, pengembang ataupun pengguna teknologi mulai berlomba-lomba dalam membeli, memiliki, atau menciptakan teknologi. Teknologi baru yang tercipta berguna dalam hal membantu kegiatan sehari-harinya maupun menyelesaikan pekerjaannya. Salah satu bentuk perkembangan teknologi yang telah muncul dan berkembang secara pesat serta memiliki peminat yang menarik beberapa penggunanya adalah lahirnya *metaverse*.

Metaverse ini awalnya dituangkan pada novel ciptaan Neal Stephenson yang berjudul *snow crash* yang diterbitkan pada tahun 1992¹. Isinya yang menceritakan bahwa manusia dapat memiliki avatar tersendiri dan bisa merubahnya setiap saat. Setiap avatar bisa melakukan interaksi antara yang satu dengan yang lainnya. *Metaverse* ini merupakan jenis perangkat lunak tiga dimensi yang dikembangkan. *Metaverse* adalah dunia virtual baru yang diciptakan menggunakan teknologi *augmented reality (AR)*, *virtual reality (VR)*,

¹ Rafki Fachrizal, "Direksi Jadi Masa Depan Ekonomi Digital, Apa itu *Metaverse*?" *Info Komputer*, 23 Februari 2022, diakses 5 April 2023, <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digital-apa-itu-metaverse?page=all>

blockchain dan *cryptocurrency* dan dapat digunakan pengguna saling berinteraksi secara langsung di *metaverse*².

Seiring dengan perkembangan teknologi yang begitu cepat, sekarang era kehidupan masyarakat sudah masuk pada revolusi industri 5.0. Kini teknologi digital telah masuk ke berbagai aspek seperti pendidikan, telekomunikasi, dan keamanan yang sering dikenal dengan sebutan *cyber system*. Teknologi baru yang diciptakan ini bisa membuat proses aktivitas manusia berlangsung tanpa ada batasan ruang dan waktu. Sistem teknologi digital yang semakin berkembang akan masuk pada pola hidup masyarakat ini antara lain *Augmented Reality/Virtual Reality/mixed reality*, *redesigned learning spaces (smartboards)*, dan *artificial intelligence* (kecerdasan buatan).

Dalam sistem hukum perdata dijelaskan bahwa benda diklarifikasikan berdasarkan sifatnya, yakni benda berwujud (*lichamelijk*), benda tidak berwujud (*onlichamelijk*), benda bergerak dan benda tidak bergerak. Selain itu benda bisa dibedakan menjadi benda yang bisa habis digunakan (*vebruikbaar*) dan benda yang tidak habis digunakan (*onverbruikbaar*), benda yang telah ada (*tegenwoordigzaken*) dan benda yang akan ada dimasa mendatang (*toekomstigezaken*)³. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat suatu hak yang melekat pada suatu. Suatu unsur kebendaan melekat hak-hak tertentu seperti hak milik, bezit, hak guna barang, dan hak memiliki diatas hak

² Ikhwan Akbar Endarto, "Analisis Potensi Implementasi *Metaverse* pada Media Edukasi Interaktif," *Jurnal Barik*, vol. 4, (2022).

³ Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 14.

kebendaan milik orang lain⁴. Hak utama dalam hak kebendaan yaitu menjadikannya hak milik. Hak milik adalah hak yang mutlak yang memiliki sifat paling kuat dan melekat pada suatu benda. Dalam Pasal 570 KUH KUHPerdara telah menyebutkan bahwa:

“hak milik suatu benda yaitu hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu, asal tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan dan tidak menimbulkan gangguan terhadap orang lain dengan tidak mengurangi kemungkinan hak itu kepentingan umum”.

Hak milik memiliki nilai yang paling utama sebagai unsur untuk dapat menguasai atau menggunakan benda tersebut secara penuh, sehingga hak milik yang tidak bisa digugat oleh unsur-unsur yang lainnya. Hal milik akan memberikan kuasa penuh kepada seseorang untuk bisa menggunakan nilai-nilai hak kebendaan lainnya,

Hak milik memberikan kuasa penuh kepada pemiliknya dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lain, kepemilikan adalah suatu hak yang memiliki sifat paling luasa. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui pemberian, pertukaran, dan warisan⁵. Kepemilikan aset tanah saat ini merupakan salah satu hal penting dalam kehidupan seseorang, karena berkembangnya ekonomi, kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan tanah terus naik, hal ini cukup jelas dengan banyaknya orang yang menginvestasikan kekayaannya dalam bentuk sejumlah aset ini. Aset yang dapat dimanfaatkan

⁴ Nurhayani, *Hukum Perdata*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2015), hlm. 192.

⁵ Made Restu Hawiwie, “Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking,” *Jurnal Preferensi Hukum*, (2021).

manusia seperti dengan melakukan aktivitas penjualan, persewaan, dan kredit hak milik.

Ada beberapa ahli yang mendefinisikan tentang kepemilikan aset virtual ini salah satunya Joshua A. T. Fairfield berpendapat bahwa *virtual assets* merupakan *code* yang dibuat menggunakan sistem komputer dan internet yang berada di dunia *cyber*, dibentuk sedemikian rupa dan diperlakukan sama dengan objek-objek yang ada di dunia nyata”. Berbagai jenis aset virtual ini sering kita temui di dunia maya antara lain akun google, email, *Uniform Resource Locator (URL)*, *chatroom* (kepemilikan *WhatsApp*, *discord*, *telegram*) atau ruang obrolan virtual, akun bank, maupun akun game⁶.

Kedudukan kepemilikan merupakan pondasi yang sangat penting dalam adanya pembaruan ini. Aspek ini akan sangat berpengaruh ke setiap penggunaannya dalam menghadapi hal baru yang ada pada sistem teknologi. *Metaverse* ini memungkinkan adanya kejahatan virtual baru. Pemilik akun bisa saja diretas mencuri *personal account* untuk diambil data pribadinya dan kapan saja. Peretas bisa menggunakan *deepfake* atau avatar palsu. Hal ini akan menimbulkan risiko yang sangat besar jika disalahgunakan untuk pencurian atau penipuan dengan pengguna lain. Selain itu teknologi *metaverse* ini juga menimbulkan dampak positif yang begitu besar. Beberapa negara juga telah menerapkannya sebagai proses pembelajarannya di berbagai universitas. Indonesia yang juga sebagai negara berkembang mulai mengenalkan teknologi

⁶ Fairfield, Joshua, "Virtual Property", *Articles by Maurer Faculty*. 1787. (2005)
<https://www.repository.law.indiana.edu/facpub/1787>

ini secara bertahap. Kedudukan kepemilikan metaverse ini masuk dalam ranah hukum perdata yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Landasan hukum mengenai kedudukan kepemilikan *metaverse* ini ketentuannya belum diatur dalam sistem hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Kedudukan serta kepemilikan yang melekat pada aset tanah *metaverse* ini yang akan memberikan perlindungan terhadap penggunaannya. Masyarakat dalam menggunakannya bisa menikmati secara aman jika sudah ada aturan yang mengatur teknologi baru *metaverse* ini.

Ekonomi Islam yang bentuk sifat dasar sebagai ekonomi rabani dan insani. Rabani adalah syarat-syarat dan pelaksanaannya secara ilahiyah. Selain itu ekonomi Islam disebut juga ekonomi Insani karena dalam transaksinya bertujuan untuk kemakmuran manusia⁷. Selain itu, Umer Chapra menjelaskan Ekonomi Islam disebut dengan Ekonomi Tauhid. Implementasi pada ekonomi islam tidak hanya bertujuan untuk memperbanyak harta, tetapi juga mengamalkan segala aturan-Nya.⁸.

Konsep kepemilikan ini memiliki sifat yang universal. Hak milik dalam islam menyerahkan kewenangan secara penuh atas nilai yang ada benda guna ememanfaatkan sedikit atau banyangkanya keuntungan dari benda tersebut. Kepemilikan perorangan yang ada pada manusia seperti pakaian untuk menutup aurat ataupun kepemilikan bersama yang dikelola negara ini memiliki nilai guna tersendiri dalam beribadah dan muamalah. Hak milik yang

⁷ Yusuf Qardawi, *Norma Dan Etika Ekonomi Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press), 1997.

⁸Nafiah, "Internalisasi Nilai Ekonomi Islam sebagai Ekosistem Ekonomi di Era *Metaverse*," *JoIE: Journal of Islamic Economics*, Vol. 2, No. 1, (2022)

seungguhnya menjadi milik seseorang bisa dialihkan (hibah) dan diwariskan kepada ahli warisnya ketika seseorang itu meninggal. Islam telah mengatur kepemilikan ini agar harta yang didupakannya bisa digunakan nilai manfaatnya dengan baik sesuai dengan *syara'*. Kedudukan dan kepemilikan *metaverse* yang berbentuk tanah virtual ini merupakan sesuatu yang baru. Sumber hukum utama dalam islam adalah Al-qur'an yang mengatur segala sesuatu dari yang dahulu hingga hari akhir umat manusia. Pendapat ulama sebagai landasan umat islam khususnya dalam muamalah. Kedudukan kepemilikan tanah *metaverse* dalam islam ini suatu hal baru yang perlu dikaji secara mendalam agar umat islam tidak salah dan jauh dari keharaman sesuai dengan syariat.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diangkat penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia virtual *metaverse* perspektif kepemilikan dalam KUHP Perdata?
2. Bagaimana kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia virtual *metaverse* perspektif teori kepemilikan dalam hukum islam?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang disebutkan diatas, dapat diuraikan tujuan penulisan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia virtual *metaverse* perspektif kepemilikan dalam KUH Perdata.

2. Untuk menganalisis kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia virtual *metaverse* perspektif teori kepemilikan dalam hukum islam.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini penulis berharap dapat memberi manfaat untuk pembaca secara akademik maupun wawasan. Adapun manfaat yang bisa diuraikan ini terdapat dua manfaat, yaitu manfaat teoritis dan manfaat secara praktis. Berikut penjelasan dari manfaat pembaca dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangsih berupa pemikiran yang dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan disiplin ilmu lainnya.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dan literatur dalam dunia kepastakaan mengenai kedudukan tanah dalam dunia *metaverse* dalam perspektif hukum positif

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan keilmuan untuk pembaca ataupun bisa dijadikan refrensi serta jawaban ilmiah dari permasalahan yang telah dirumuskan penulis sehingga memberikan manfaat bagi pembaca sesuai dengan problematika pembahasannya.
- b. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi rekomendasi bagi pihak terkait dan dapat digunakan sebagai sarana yang efektif dalam penerapan ilmu hukum, khususnya dalam hukum perdata.

E. Definisi Operasional

Dalam penyusunan skripsi berikut ini terdapat beberapa kata yang perlu untuk penulis jelaskan lebih rinci guna memudahkan pemahamannya bagi pembaca, yaitu:

1. Kedudukan Aset

Aset adalah suatu benda atau barang yang dapat dimiliki dan secara penuh yang memiliki nilai dan dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum. Aset digital merupakan perkembangan dari aset-aset yang ada. Aset yang terdapat pada dunia riil dan mempunyai nilai untuk digunakan baik dalam bentuk harga atau nominalnya maupun wujud dari barangnya. Kedudukan aset digital yang telah tercatat kepemilikannya dapat dikendalikan secara penuh oleh pemiliknya⁹. Aset digital merupakan gambaran dari sesuatu yang memiliki nilai intrinsik yang dipresentasikan dalam dunia digital. Aset ini terletak pada nilainya yang mempunyai pandangan pada suatu komunitasnya sendiri. Hal inidigambarkan berupa foto/gambar, audio, video, desain, grafis, spreadsheets, slide presentasi, dan website, Aset digital dapat memberikan nilai melalui representasi visual dari layanan produk yang menghubungkan seseorang melalui media layanan yang terhubung pada internet.

⁹ Purwoono, "Perlindungan Aset Digital Pada Era *Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia", *ReseachGate*, (2022).

2. Tanah *Metaverse*

Tanah *metaverse* adalah tanah yang berada di dunia virtual yang diciptakan oleh suatu komunitas tertentu. Didalamnya komunitas ini dapat berkomunikasi, bermain, bekerja, dan bertransaksi layaknya didunia nyata dengan menggunakan teknologi *Augmented Reality* (AR) dan *Virtual Reality* (VR)¹⁰. Tanah *metaverse* merupakan kekayaan *virtual assets* yang dimiliki seseorang. Tanah *metaverse* merupakan lahan digital yang hanya bisa dibeli melalui platform *metaverse*. Tanah yang dimaksud ini berbeda dengan tanah pada umumnya yang memiliki luas tertentu dan dapat dibuktikan dengan sertifikat hak milik, akan tetapi merupakan tanah yang tidak berwujud dan dijadikan model bisnis untuk investasi secara berkala.

3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah landasan hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Pada dasarnya kitab ini mengatur tentang hukum perseorangan (privat). Hukum perdata memiliki arti sempit yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan dalam arti luas yakni hukum yang mengatur tentang kepentingan atau perlindungan antar perseorangan. Secara sistematis hukum perdata dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dibagi menjadi menjadi 4 (empat), yaitu hukum orang, hukum keluarga, hukum kekayaan, dan hukum waris. Sedangkan buku yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Riza Dian Kurnia, "Pengertian *Metaverse* dan Dampaknya di Masa Depan", *Qoala*, 28 Februari 2022, diakses pada 03 Maret 2023. <https://www.qoala.app/id/blog/keuangan/investasi/pengertian-metaverse/>

dibagi menjadi 4 (empat) bagian, yaitu buku kesatu tentang orang, buku kedua tentang kebendaan, buku ketiga tentang perikatan, dan buku keempat tentang pembuktian dan kadaluarsa¹¹.

4. Kepemilikan dalam Islam

Kepemilikan dalam Islam adalah segala sesuatu yang titipkan Allah kepada manusia untuk bisa dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Harta, kekayaan maupun anak yang telah dimiliki dapat digunakan dan memiliki wewenang untuk melakukan amal kebaikan dan dapat bermanfaat bagi sesama. Kepemilikan dalam hal ekonomi merupakan hal yang cukup diperhatikan dalam Islam. Pada dasarnya kepemilikan ini yang menjadi landasan manusia untuk bisa menggunakan sesuatu sesuai dengan kehendaknya. Secara hak segala kepemilikan ditangan Allah. Manusia hanya diberi titipan sebagian saja untuk bisa digunakan sebagai jalan dalam menjalankan segala perintah dan menjauhi segala larangannya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah teknik yang dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan data yang dibutuhkan serta mengumpulkan informasi dalam melakukan penelitian sesuai dengan objek kajian yang diteliti.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normative. Metode yang mencakup analisis perpektif yang

¹¹ Djaja S. Melual, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia ,2014), 1.

diuraikan secara disiplin. Dari segi normatif masuk dalam disiplin ilmu hukum masuk dalam kajian tentang hukum sebagai norma. Disiplin hukum lazimnya diartikan sebagai sistem yang realitif atau hukum yang hidup¹². Penelitian hukum normatif ini penulis melakukan studi kepustakaan sesuai dengan objek kajian sesuai dengan literatur yang dibutuhkan menunjang literasi dalam penelitian ini. Peneliti mengkaji lebih dalam dari berbagai penelitian terdahulu maupun dari berbagai media yang membahas berkaitan mengenai dengan kedudukan aset tanah *metaverse* perspektif kepemilikan dalam KUH Perdata dan konsep kepemilikan dalam islam.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*state approach*). Pendekatan perundang-undangan (*state approach*) ialah pendekatan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kaitan dengan problematika dan isu hukum yang akan diteliti¹³. Pendekatan ini merupakan metode yang digunakan untuk menjelaskan suatu permasalahan dari pandangan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi pada penelitian ini penulis meneliti mengenai kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam tinjauan kepemilikan menurut KUH Perdata dan kepemilikannya menurut hukum islam.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001), 1.

¹³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020) 56.

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian normatif ada istilah bahan hukum untuk menunjang kajian literatur dalam membahas rumusan masalah yang telah disebutkan diatas. Bahan hukum ini diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan. Terdapat tiga bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah data-data pokok yang digunakan dalam melakukan penelitian sebagai landasan utama peneliti. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini mencakup Alquran, pendapat ulama, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum kebendaan, dan hukum islam sebagai sumber pokok dalam penelitian ini.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang atas penjelasan dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup buku, jurnal ilmiah, artikel yang relevan. buku, jurnal dan artikel yang membahas mengenai aset tanah *metaverse* tinjauan dan kepemilikan dalam hukum islam dengan penelitian ini adalah berkaitan dengan hukum, ekonomi, dan teknologi yang berkembang saat ini.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menjelaskan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang digunakan, yaitu meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, berita, dan beberapa chanel youtube yang relevan membahas tentang penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan, menelaah literatur berupa buku, catatan, dan laporan yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini, baik yang tersedia di perpustakaan, online melalui website penyedia, ataupun koleksi pribadi.

5. Analisis Bahan Hukum

Setelah proses pengumpulan data sebagai acuan penelitian terkumpul, tahap selanjutnya penulis menganalisis data-data tersebut dengan cara sebagai berikut:

a. *Editing*

Pada tahap pertama peneliti melakukan pengolahan terhadap bahan hukum yang telah didapatkan. Peneliti mencerna data yang telah terkumpul mengenai kejelasan makna, kelengkapan bahan hukum, serta penyesuaian antara bahan hukum satu dengan yang lainnya. Pada penelitian ini, peneliti melakukan modifikasi dari

beberapa bahan hukum agar sesuai penerapannya dengan rumusan masalahnya.

b. Klasifikasi

Pada tahap ini, peneliti melakukan pengelompokan pada semua bahan hukum yang telah diperoleh dari hasil kajian literatur. Bahan hukum yang telah diperoleh dikaji peneliti secara menyeluruh yang kemudian dikelompokan sesuai dengan klasifikasinya agar mudah dipahami oleh pembaca dan dapat memberikan informasi yang jelas.

c. Pemeriksaan

Peneliti membaca kembali semua bahan hukum yang telah dikelompokan sesuai dengan klasifikasinya agar bahan hukum yang digunakan sesuai dengan pembagaaian subjek pada penelitian ini. Pemeriksaan bahan hukum ini digunakan agar bahan hukum yang digunakan konkrit dan masih berlaku pada saat ini.

d. Analisis Data

Proses analisis data adalah proses yang digunakan untuk mendapatkan titik terang berupa kesimpulan yang didapatkan. Analisis yang dimaksud disini adalah mengatur semua sistematika bahan hukum yang telah dikumpulkan. Selanjutnya, bahan hukum tersebut disusun dan diuraikan menjadi beberapa uraian berupa penelaahan, interpretas, dan verifikasi data supaya mengandung nilai ilmiah dan menyentuh hati pembaca. Proses analisis data yang

digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif adalah proses analisis dari data-data yang terkumpul yang dijabarkan kemudian diredaksikan sesuai dengan bahasa yang mudah dipahami.

e. Kesimpulan

Langkah terakhir pada proses pengolahan data yang dikumpulkan adalah membuat kesimpulan. Kesimpulan adalah penjelasan singkat dari hasil yang didapatkan. Kesimpulan ini mencakup dari keseluruhan proses mulai dari pengeditan, klasifikasi, pemeriksaan, sampai dengan analisis data. Kesimpulan memuat segala sesuatu dari sistem teknik pengumpulan bahan hukum.

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini digunakan penulis sebagai bahan referensi untuk menunjang dalam penulisan penelitian ini. Penulis dapat menggali perbedaan maupun persamaan penelitian yang sudah ada dan telah mendapatkan publikasi sebagai bahan pijakan dalam penelitian ini. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang penulis rangkum dan lampirkan adalah sebagai berikut:

Pertama, Penelitian yang ditulis oleh Fauzi Waskitho pada tahun 2016 yang berjudul “*Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda Di Indonesia*” dari Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Pendekatan yang digunakan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Sumber bahan yang digunakan berupa bahan hukum primer,

bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Jenis pengumpulan data menggunakan studi pustaka dan melakukan wawancara. Data yang didapat diolah dengan metode deskriptif-kualitatif, kemudian disajikan dalam bentuk narasi¹⁴. Adapun bentuk persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu adalah kesamaan objek berupa *virtual property*. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yakni sudut pandang yang diteliti.

Kedua, Penelitian yang ditulis oleh Ikhfi Dani Liono pada tahun 2022 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Koin dan Harta Virtual Pada Game PES 2021 Multiplayer Konami (Studi Kasus Gamer PES 2021 Multiplayer Konami di Pondok Pesantren Fathul Mu’in, Karangsalam)*” dari Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan atau *field research*. Pola penelitian yang digunakan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber bahan yang digunakan berupa data hukum primer dan data hukum sekunder. Jenis pengumpulan data menggunakan observasi, dokumentasi dan melakukan wawancara. Data yang didapat diolah dengan system Analisa reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan¹⁵. Adapun bentuk persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu adalah kesamaan berupa *virtual assets*. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian

¹⁴ Fauzi Wakitho, “*Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda Di Indonesia*” (Undergraduate Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2016),

¹⁵ Ikhfi Dani Liono, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Koin dan Harta Virtual Pada Game PES 2021 Multiplayer Konami Studi Kasus Gamer PES 2021 Multiplayer Konami Di Pondok Pesantren Fathul Mu’in, Karangsalam*” (Undergraduate Universitas Islam Negeri Prof. K.H Saifuddin Zuhri, 2021)

sebelumnya yakni objek penelitian terdahulu membahas pada dunia game. Sedangkan penelitian ini objek kajiannya pada dunia *metaverse*.

Ketiga, penelitian yang ditulis oleh Nafiah dalam JoIE: Journal of Islamic Economics yang berjudul “*Internalisasi Nilai Ekonomi Islam sebagai Ekosistem Ekonomi di Era Metaverse*” dari Institut Agama Islam Sunan Giri (INSURI) Ponorogo. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif penulis melalui studi Pustaka. Informasi dan Data dioalah dengan menggunakan Teknik reduksi. Teknik yang dilakukan penulis dalam pengumpulan data yakni: studi literatur atau kepustakaan, Pengelompokan sumber data, dan Mengutip data-data penunjang yang dibutuhkan¹⁶. Adapun unsur kesamaan dalam penelitian ini dengan penelitian terdahulu yakni mengkaji dunia *metaverse* dalam nilai keislaman. Sedangkan perbedaan antara kedua penilitian ini yakni pada nilai yang diangkat penelitian terdahulu membahas mengenai nilai ekonomi dalam masa atau era *metaverse*. Sedangkan penelitian ini mengkaji secara hukum negara dan hukum islam dalam dunia *metaverse*.

Keempat, penelitian yang ditulis oleh Maya Ruhadiani, Yuris Tri Naili, Hesti Ayu Wahtuni, dan Purwono dalam Jurnal Untidar tahun 2022 yang berjudul “*Perlindungan Aset Digital Pada Era Metaverse Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia*” dari Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Unverssitas Tidar Magelang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan pada peneleitian ini menggunakan pendekatan

¹⁶ Nafiah, “Internalisasi Nilai Ekonomi Islam sebagai Ekosistem Ekonomi di Era *Metaverse*”, *JOIE: Journal Of Islamic Economics* Vol. 2, No. 1. (2022)

perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pembahasan pada penelitian ini mengkaji tentang norma hukum dan kaidah hukum positif yang diteapkan di Indonesia¹⁷. Adapun unsur kesamaan dalam penelitian ini dengan penelitian terdahulu yakni mengkaji aset digital pada era *metaverse* menggunakan tinjauan hukum positif. Sedangkan perbedaan antara kedua penelitian ini yakni pada nilai yang diangkat penelitian terdahulu membahas mengenai perlindungan hukum terhadap aset digital pada era *metaverse*. Sedangkan penelitian ini mengkaji secara kedudukan dan kepemilikan aset tanah pada dunia *metaverse* yang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan secara islam.

Kelima, penelitian yang ditulis oleh Misno dalam Jurnal Al Maal tahun 2021 yang berjudul “*Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*” dari Pascasarjana Institut Agama Islam Sahid Bogor. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual. Pembahasan pada penelitian ini mengkaji tentang *virtual assets* yang ditinjau dari hukum ekonomi syariah¹⁸. Adapun unsur kesamaan dalam penelitian ini dengan penelitian terdahulu yakni objek penelitian berupa *virtual assets* menggunakan tinjauan hukum ekonomi. Sedangkan perbedaan antara kedua penelitian ini yakni pada tinjauan dalam penelitian ini menggunakan Kitab Undang -Undang Hukum Perdata dan Konsep Kepemilikan dalam islam.

¹⁷ Maya Ruhtiani, Yuris Naili, Hesti Ayu Wahtuni, dan Purwono, “Perlindungan Aset Digital Pada Era *Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia” *Jurnal Untidar* Vol. 6, No. 2 (2022) <https://jurnal.untidar.ac.id/index.php/literasihukum/article/view/6804>

¹⁸ Misno “*Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”, *Al Maal* Vol. 3, No. 1, (2021)

Berikut ringkasan tabel untuk memudahkan dan memahami kajian penelitian terdahulu:

Tabel 1
Penelitian Terdahulu

NO	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Fauzi Waskitho, “Kedudukan <i>Virtual Property</i> dalam Hukum Benda Di Indonesia”, Skripsi, 2016.	Membahas mengenai kedudukan <i>Virtual Asstets</i> dalam sudut pandang hukum positif.	Objek kajian pembahasan penelitian terdahulu sangatlah luas yang ada dalam beberapa platform digital. Sedangkan penelitian ini fokus yang ada dalam dunia <i>metaverse</i> dan ditambah menggunakan sudut pandang dalam islam.
2.	Ikhfi Dani Liono, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Koin dan Harta Virtual pada Game PES 2021 <i>Multiplayer Konami</i> (Studi Kasus Gamer PES 2021 <i>Multiplayer Konami</i> di Pondok Pesantren Fathul Mu’in, Karangsalam”	Membahas tinjauan hukum islam terhadap kekayaan virtual.	Objek kajian penelitian terdahulu membahas pada dunia game. Sedangkan penelitian ini pada aset tanah dunia <i>metaverse</i> .
3.	Nafiah, “Internalisasi Nilai Ekonomi Islam sebagai Ekosistem Ekonomi di Era	Membahas mengenai nilai keislaman pada dunia <i>metaverse</i> .	Subjek pada pembahasan penelitian terdahulu menggunakan sudut pandang disiplin ilmu ekonomi dalam ilam. Sedangkan

	<i>Metaverse</i> ”, Jurnal Ilmiah, 2022.		penelitian ini menggunakan sudut pandang hukum.
4.	Maya Ruhatiani, Yuris Tri Naili, Hesti Ayu Wahtuni, dan Purwono “Perlindungan Aset Digital Pada Era <i>Metaverse</i> Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia”	Membahas objek aset digital pada era <i>metaverse</i> .	Membahas kedudukan dan kepemilikan aset tanah pada dunia <i>metaverse</i> yang ditinjau dari Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan secara islam.
5.	Misno “ <i>Virtual Property</i> ” Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”	Membahas <i>virtual assets</i> dalam pandangan secara Islam.	Objek kajian pada penelitian terdahulu dalam game online, sedangkan penelitian ini pada dunia virtual <i>metaverse</i> .

H. Sistematika Pembahasan

Agar penyusunan penelitian ini menjadi sistematis, penulis menjabarkan secara umum dalam lima bab, yaitu:

Bab (*pertama*). Pendahuluan yang berisi mengenai penjelasan singkat tentang gambaran awal dari penelitian ini. Dalam pendahuluan tertulis latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian yang dapat diambil pembaca dalam penelitian ini. Pada bab ini juga membahas sistematika penulisan yang terdapat gambaran secara umum mengenai penelitian yang dibahas.

Bab (*kedua*). Tinjauan pustaka yang berisi landasan teori tentang tinjauan umum termasuk kerangka teori yang memuat pembahasan mengenai kedudukan aset tanah (*virtual assets*) *metaverse* dalam tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), hukum kebendaan dan konsep kepemilikan dalam islam.

Bab (*ketiga*). Hasil penelitian dan teknik analisis yang dilakukan peneliti kemudian dijabarkan dalam bentuk data-data dari beberapa bahan hukum yang diperoleh yang kemudian dilanjutkan dengan penjabaran untuk memberikan jawaban dari permasalahan yang diangkat oleh peneliti. Pada bab ini peneliti memaparkan tentang konsep kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam prespektif hukum kebendaan dan konsep kepemilikan dalam Syariah keislaman.

Bab (*keempat*). Penutup merupakan bagian akhir dari struktural penulisan skripsi ini, yang berisi kesimpulan yang dipaparkan secara ringkas dan jelas. Pada bab ini penulis memberi ringkasan dari jawaban probletaika dan permasalahan dalam rumusan masalah yang telah disajikan diatas ditambah dengan saran. Selain itu, pada bab terakhir ini juga terdapat daftar rujukan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yang memuat daftar pustaka, lampiran-lampiran, dan biografi singkat peneliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kepemilikan dalam KUH Perdata

1. Pengertian

Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, hak memiliki pembagian tersendiri menjadi dua bagian yakni hak perorangan (*jus in personam*) dan hak kebendaan (*jus in rem*). Hak perorangan merupakan hak yang disandarkan dan melekat pada perseorangan (individu). Hak perorangan ini memiliki sifat yang relatif. Yakni, hak yang melekat kepada orang (individu) tertentu yang memiliki kuasa atas benda¹⁹. Hal ini dikaitkan dengan subjek hukumnya. Hak perorangan bersifat melekat sehingga orang lain yang tidak memiliki keterkaitan tidak dapat menuntut karena sudah tidak memiliki ikatan dalam hukum. Sedangkan hak kebendaan adalah hak-hak yang melekat pada perseorangan yang memiliki sifat absolut, mempunyai kedudukan dalam hukum, dan melekat pada suatu benda tertentu.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa hak yang melekat pada suatu benda atau hak kebendaan (*zakelijkrecht*) adalah hak mutlak atas benda. Hak yang memberi kekuasaan penuh kepada pemilik terhadap benda yang dapat dipertahankan dari siapa pun juga.

¹⁹ J. Satrio, *Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), 5.

Selanjutnya, menurut Subekti hak kebendaan (*zakelijkrecht*) adalah hak yang langsung memberikan kekuasaan terhadap pemilik atas suatu benda. Kekuasaan yang bisa dipertahankan atas orang lain. Menurut Van Apeldoorn hak kebendaan adalah hak atas benda yang dapat memperoleh kekuasaan secara langsung. Kekuasaan langsung berarti memiliki hubungan secara langsung atas pemilik terhadap benda tersebut²⁰.

Menurut Prof. L.J van Apeldoorn, hak kebendaan ialah hak seseorang yang memiliki kekuasaan langsung terhadap suatu benda²¹. Hak kebendaan (*zakelijk recht*) adalah hak yang dimiliki oleh seseorang yang memberikan kekuasaan penuh terhadap suatu benda. Menurut KUH Perdata buku kedua yang menjelaskan tentang kebendaan, dalam pasal 499 dijelaskan bahwa kebendaan adalah setiap hak yang dapat dikuasai atas dasar hak milik²². Maka dapat disimpulkan bahwa hak kebendaan adalah hak mutlak yang memberikan kekuasaan penuh bagi seseorang terhadap suatu benda yang dapat di ambil nilai manfaatnya dari benda tersebut. Setiap orang berhak mempertahankannya dan mempunyai sifat yang melekat.

Benda dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berasal dari istilah *zaak* yang didalamnya memiliki makna barang (*goed*) dan hak (*recht*). Menurut Pasal 570 KUHPer menjelaskan bahwa hak milik

²⁰ I Ketut Markeling, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Universitas Udayana: Fakultas Hukum 2016).

https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pondidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf

²¹ Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*. (Yogyakarta: Liberty, 2000).

²² Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

adalah hak guna menikmati nilai atas kegunaan benda dengan leluasa dan bisa berbuat bebas terhadap benda tersebut selama tidak menyalahi dengan peraturan masyarakat yang berlaku dan peraturan perundang-undangan²³. Seseorang bisa menguasai dan menggunakan benda yang sudah menjadi miliknya sesuai dengan Batasan hak milik yang telah diatur oleh undang-undang. Apabila dengan kedaulatan yang diberikan dan terdapat penyalahgunaan atas benda itu maka bisa dituntut dengan ganti rugi sesuai aturan yang berlaku.

Hak milik selalu melekat pada benda. Benda sendiri memiliki klarifikasi yang berbeda. Suatu benda berwujud ataupun tak berwujud akan sangat memengaruhi terhadap segala tindakan yang dilakukan manusia. Sehingga harus ada peraturan yang berlaku terkait dengan kepemilikan suatu benda yang ada pada perseorangan maupun kelompok. Pada hal ini pengaturan yang mengatur dalam kepemilikan suatu benda terdapat pada Buku II Kitab Undang-Undang hukum Perdata (KUHPer). Segala sesuatu yang telah dilakukan manusia atas benda yang dimilikinya ini memiliki ikatan hukum dan harus bisa dipertanggungjawabkan. Kepemilikan suatu benda timbul dari hak kebendaan atau hak atas benda yang melekat. Dalam hal ini jelas bahwa setiap benda memiliki hak milik. Pada hukum yang berlaku di Indonesia hal yang berhubungan dengan benda dan hak milik diatur ketentuannya dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dalam Pasal 499 KUH Pertada

²³ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dijelaskan bahwa benda merupakan segala sesuatu yang berbentuk barang dan hak yang melekat dapat menjadi kepemilikan bagi seseorang yang menguasainya²⁴.

Kepemilikan dalam hukum positif masuk dalam hukum perdata (privat). Hukum perdata yaitu hukum yang mengatur segala urusan dan kepentingan antar warga negara. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) adalah sumber hukum yang perdata yang sah berlaku di Indonesia. Dalam buku ini mengatur perihal ketentuan hukum antar perseorangan, keberadaan, perikatan, dan pembuktian. Mengenai aset virtual dalam dunia *metaverse* ini masuk dalam bagian buku II KUH Perdata. Pada buku II dalam KUH Perdata ini membahas mengenai benda dan hak milik.

Hukum benda secara istilah berasal dari Bahasa Belanda, yaitu “*zakenrecht*” yang berarti aturan hukum yang mengatur segala sesuatu tentang benda yang meliputi barang dan hak kebendaan yang melekat didalamnya²⁵. Menurut Profesor Soediman Kartohadiprodjo yang menjelaskan hukum kebendaan adalah kaidah hukum yang didalamnya mengatur sesuatu yang diartikan benda dan mengatur hak-hak kebendaannya²⁶. Hukum Kebendaan adalah aturan yang mengatur hak-hak

²⁴ C. S. T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1995), 157.

²⁵ Nin Yasmin Lisisasih, “Teori Hukum Benda”, *Jurnal Nin Yasmine Lisisih*, 2011.

²⁶ I Ketut Markeling, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Universitas Udayana:Fakultas Hukum 2016).

https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pondidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf

kebendaan yang melekat pada suatu benda²⁷. Hak kebendaan yang dimiliki seseorang dapat memberikan kenikmatan terhadap suatu benda berupa hak milik, bezit, hak pakai, dan hak memungut hasil. Definisi benda diatas juga diterangkan dalam pasal 499 KUH Perdata yang menjelaskan antara benda dan barang secara terminologi. Benda sendiri memiliki arti luas dan diklasifikasikan menjadi beberapa jenis sebagai berikut²⁸:

- a. Benda berwujud (*lichamelijk zaken*) dan tidak berwujud (*onlichamelijk zaken*)

Menurut Pasal 503 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata benda dibedakan menjadi dua macam yaitu benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud yaitu benda yang dapat dirasakan panca indra manusia dan bersifat nyata, sedangkan benda tak berwujud yaitu sesuatu yang tidak memiliki sifat nyata dan hak keberadaanya disandarkan pada benda yang memiliki sifat nyata²⁹.

- b. Benda bergerak dan benda tidak bergerak

Dalam pasal pasal 504 KUH Perdata dijelaskan bahwa setiap kebendaan dapat diklasifikasikan menjadi dua bagian, yakni benda bergerak atau benda tidak bergerak. Benda bergerak dalah setiap benda yang memiliki sifat dapat bergerak sesuai yang dijelaskan dalam undang-undang. Dalam pasal 505 KUH Perdata menjelaskan bahwa

²⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar grafika), 2011.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), cetakan ke-V, 2014, hlm. 127.

²⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar grafika), 2011

benda bergerak ini merupakan benda yang bisa habis karena penggunaannya dan benda yang tidak bisa dihabiskan dalam penggunaannya. Sedangkan, benda tidak bergerak adalah benda yang memiliki sifat sebagaimana telah ditetapkan undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, seperti tanah, rumah, dan gedung.

Kepemilikan atas benda dalam KUH Perdata ini diatur dalam pasal 570 tentang hak milik. Hak milik merupakan hak yang paling utama atas suatu benda. Pemilik bisa menggunakan nilai atas benda apabila sudah mendapatkan hak miliknya sesuai dengan undang-undang. Hak milik merupakan salah satu objek hukum. Objek hukum merupakan segala sesuatu yang dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh subjek hukum (perseorangan atau badan hukum), karena sifatnya yang selalu melekat dan dijadikan kuasa penuh oleh subjek hukum. Kepemilikan ini masuk dalam pembahasan hukum perdata yang menyatakan hak milik sebagai sesuatu yang mutlak. Menurut ketentuan pasal 570 KUH Perdata menjelaskan bahwa hak milik adalah hak mutlak untuk menikmati barang secara penuh. Seseorang atas hak miliknya bisa menggunakan barang tersebut secara leluasa bebas sepenuhnya sesuai dengan batasan undang-undang dan aturan yang berlaku dalam masyarakat.

Berdasarkan keterangan diatas bisa disimpulkan bahwa hak milik berada pada tingkatan paling atas dibandingkan hak-hak yang lainnya. Seseorang bisa dengan sepenuhnya menggunakan nilai dari benda tersebut untuk kepentingannya. Pemilik benda juga bisa menggunakan benda untuk

keperluan jual beli, sewa menyewa, meminjamkannya, maupun untuk wakaf. Selain itu pemilik bisa memanfaatkan nilai tau hasil dari benda tersebut, seperti memakainya, investasi, bahkan untuk merusaknya.

2. Jenis-jenis hak milik

Penguasaan terhadap benda serta dapat ini menyangkut dengan hak kebendaan. Hak milik terhadap benda bisa terus dipertahankan seseorang karena mempunyai sifat yang melekat. Hak miik yang melekat pada benda dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

a. Hak menikmati

Hak menikmati diberikan diberikan dengan tujuan pemilik dapat menikmati nilai dari benda tersebut yang meliputi:

1) Hak milik (eigendom)

Hak milik (eigendom) adalah salah satu hak kebendaan yang diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Secara yuridis (peraturan perundang-undangan) pengaturan hak milik menganut pada sistem peraturan yang mengaturnya, misalnya hak milik dalam KUH Perdata, Hak milik dalam hukum islam, dan hak milik dalam hukum adat³⁰.Segala sesuatu yang berkaitan dengan cara memperoleh hak milik, peralihan, dan terhapusnya hak milik ini harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Hak milik sendiri diatur

³⁰ Sultan Pratama Beta, "Perbandingan Sistem Peralihan Hak Milik Menurut KUHPerdata dan UUPA No. 5 tahun 1960," *Lex Privatum* Vol. VII No. 5 (2019)

dalam Pasal 570 – 624 KUH Perdata. Hak milik ini memiliki sifat sebagai hak kebendaan yang paling atas dibandingkan dengan hak lain.

Pasal 539 KUH Perdata menjelaskan bahwa unsur-unsur dalam mendapatkan penguasaan atas hak milik yang belum ada pemiliknya terdapat dua bagian, yakni sebagai berikut³¹:

- a) Mendapat hak milik atas benda yang tidak ada atau belum ada pemiliknya disebut dengan penguasaan. Memperoleh hak milik tanpa bantuan orang lain hanya bisa didapatkan atas benda bergerak yang belum ada pemilliknya. Seperti, mengakui mutiara di laut, harimau di hutan, atau buah pada pohon yang tidak ditanam dengan sengaja.
- b) Mendapatkan hak milik atas benda yang sudah ada pemiliknya. Seperti dalam hak gadai, sewa, dan hak memungut hasil.

Seseorang bisa menggunakan nilai benda atas dasar hak milik yang telah diperolehnya. Prof Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menerangkan bahwa ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut³²:

- a) Hak milik adalah induk dari hak-hak kebendaan lainnya.
- b) Hak milik adalah yang memiliki sifat yang paling lengkap.

³¹ Sultan Pratama Beta, “Perbandingan Sistem Peralihan Hak Milik Menurut KUHPperdata dan UUPA No. 5 tahun 1960,” *Lex Privatum* Vol. VII No. 5 (2019)

³² I Ketut Markeling, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Universitas Udayana:Fakultas Hukum 2016).
https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pondidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf

- c) Hak milik memiliki sifat tetap. Artinya tidak akan terhapus dengan adanya hak kebendaan lainnya.
- d) Hak milik bersifat inti dari sifat kebendaan.

Hak milik ini merupakan sifat paling utama dari sifat hak kebendaan, akan tetapi dalam hak milik memiliki beberapa pembatasan, yaitu: pembatasan secara undang-undang, peraturan umum, tidak mengganggu kepentingan orang lain, hukum tetangga, dan penyalahgunaan hak. Selain itu, cara memperoleh kepemilikan diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu³³: perlekatan, daluwarsa, warisan, maupun penyerahan atau pemindahan hak milik (*levering*). Sedangkan hak milik ini juga tidak bersifat abadi karena ada beberapa sebab yang menjadi berakhirnya kepemilikan. Berikut beberapa sebab putusnya hak milik:

- a) Karena bendanya rusak atau binasa
 - b) Karena pemilik melepaskan dalam bentuk menjual ataupun mewariskan hak miliknya kepada orang lain.
 - c) Karena orang lain yang mendapatkan hak milik ini dengan cara memperoleh hak milik yang sesuai undang-undang.
- 2) Bezit

Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata bezit merupakan kata dari Bahasa Inggris yang diterjemahkan dengan arti kedudukan

³³ Wibowo T. Tunardy, "Macam-Macam Hak Kebendaan," *Jurnal Hukum*, 25 Maret 2012, diakses 24 Februari 2022 <https://jurnalhukum.com/macam-macam-hak-kebendaan/>

berukasa. Artinya, seseorang yang memiliki kuasa atas suatu kebendaan, baik dengan kekuasaan dirinya sendiri ataupun bantuan orang lain. Kedudukan kekuasaan ini dapat dinikmati dan dipertahankan selama hak milik kebendaan masih punya orang itu³⁴.

Menurut Subekti bezit adalah bezit adalah suatu keadaan yang ada sejak lahir, dimana benda dikuasi oleh seseorang yang merupakan kepunyaannya sendiri³⁵. Bezit sering disebut sebagai hak menguasai yang dalam arti sempit yaitu menguasai atas benda untuk dirinya sendiri atau perantara orang lain seolah olah benda itu miliknya(*eigendom*)³⁶. Bezit ini dilindungi oleh hukum tanpa mempersoalkan hak milik dari benda itu sendiri. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bezit adalah hak bagi seseorang yang memiliki suatu benda untuk bertindak menggunakan nilai benda tersebut seakan memiliki atas benda itu. Bezit ini dibedakan menjadi dua, yakni sebagai berikut:

- a) Bezit untuk itikad baik yakni apabila seseorang yang memiliki kuasa mendapatkan hak kebendaan dengan cara mendapatkan hak miliknya. Hal ini ketiak ia tidak mengetahui adanya kekurangan ataupun cacat yang terdapat didalamnya.

³⁴ Pasal 529 Kitab Undang Undang Hukum Perdata

³⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa 2010,) 63.

³⁶ Widyani Putri, "Alasan Mengapa Bezit Dapat Perlindungan Hukum" *Gema Keadilan* Vol. 7 (2020)

- b) Bezit untuk itikad buruk yakni apabila seseorang yang memiliki kuasa telah mengetahui bahwa benda yang ada dalam dirinya ini merupakan bukan dari miliknya.

Dalam pasal 533 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang yang memiliki kedudukan berkuasa dapat selalu dianggap memiliki itikad baik dan seseorang yang memiliki kuasa dan beritikad buruk harus bisa dibuktikan. Jika tidak disertai dengan bukti yang kuat maka hal itu hanya bisa dianggap tuduhan. Adanya suatu bezit, maka harus memenuhi dua syarat sebagai berikut: a) *Corpus*, yakni ikatan antara seseorang dengan bendanya. b) *Animus*, yakni ikatan antara seseorang dengan benda tersebut harus sesuai atas kehendak orang itu sendiri.

Adanya bezit harus memiliki dua unsur yang harus terpenuhi, yaitu unsur kekuasaan atas benda dan unsur memiliki atas benda tersebut. Hal ini yang menjadikan bezit beda dengan istilah "*detentie*". *Detentie* adalah dimana seseorang memiliki hak untuk menguasai atas suatu benda yang disandarkan pada hubungan hukum tertentu dari orang lain (pemilik). Selain itu bezit juga memiliki beberapa fungsi. Adapun fungsi bezit yakni sebagai berikut:

- a) Fungsi *polisonil*, yaitu kuasa atas bezit ini mendapatkan perlindungan hukum. Fungsi ini tidak perlu menanyakan soal hak milik dari benda yang sebenarnya. Artinya seseorang yang mendapatkan hak dari bezit maka akan mendapatkan perlindungan

hukum selama ia tidak terbukti bahwa sebenarnya tidak memiliki hak. Dengan begitu, siapa saja yang merasa memiliki hak yang dilanggar, maka bisa diselesaikan dengan bantuan kepolisian ataupun sampai ke pengadilan.

- b) Fungsi *zakenrechtelijk*, yaitu seseorang yang mendapatkan bezit dari suatu benda memiliki kuasa atas benda tersebut. Walaupun kepemilikan ini telah berjalan beberapa waktu tanpa ditemukannya protes dari pemilik sebelumnya. Kepemilikan dari bezit itu akan berubah seiring berjalannya waktu atau bisa melalui lembaga *vejaring* (melalui waktu/daluwarsa).

Dari fungsi diatas bezit dapat diperoleh dari seseorang yang menaruh hak kebendaan tersebut dari pemilik kuasanya. Bezit dapat dilakukan dengan maksud untuk menggunakan nilai benda tersebut dan mempertahankan untuk keperluan diri sendiri. Dalam pasal 540 KUH Perdata, bezit dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu³⁷:

- a) Melalui *Occupatio* (pengambil alihan benda) yaitu Bezit diperoleh langsung dengan perbuatannya sendiri. Hal ini dilakukan secara langsung tanpa bantuan dari orang lain.

³⁷ I Ketut Markeling, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Universitas Udayana: Fakultas Hukum 2016).
https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pendidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf

- b) Melalui *tradition* (oper) yaitu Bezit yang diperoleh dari bantuan orang lain. Jadi hak milik benda ini didapatkan dari penyerahan dari orang lain yang telah menguasainya lebih dahulu.

Selain dengan cara diatas, bezit juga bisa didapatkan melalui warisan. Dalam pasal 593 KUH Perdata dijelaskan bahwa orang yang menderita dalam hal ingatannya maka tidak bisa menerima bezit. Namun, perempuan yang telah dewasa dan sudah menikah dapat memperoleh hak milik melalui bezit. Segala sesuatu yang ditinggalkan orang yang telah meninggal dunia maka hak miliknya akan dialihkan kepada ahli warisnya. Bezit dari warisan ini mengikuti segala sifat dalam benda tersebut termasuk dari segi cacatnya. Bezit juga bisa dapat hilang apabila dikarenakan oleh beberapa hal. Hal-hal yang dapat menghapusnya bezit yaitu: a) Benda tersebut telah diambil oleh orang lain, baik melalui penyerahan maupun diambil secara paksa. b) Benda tersebut telah ditinggalkan.

3) Hak pakai hasil (*Vruchtgebruik*)

Hak pakai hasil atau disebut juga dengan *vruchtgebruik* merupakan salah satu dari hak-hak kebendaan. Hak pakai ini diatur dalam Pasal 756-817 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)³⁸. Hak pakai hasil adalah hak seseorang untuk dapat menikmati dari segala hasil benda milik orang lain. Hak ini dapat

³⁸ Wibowo T. Tunardy, "Hak Pakai Hasil (*Vruchtgebruik*)," *Jurnal Hukum*, 02 Agustus 2012, diakses 25 Februari 2023, <https://jurnalhukum.com/hak-pakai-hasil-vruchtgebruik/>

diperoleh dengan syarat memelihara benda itu dengan sebaik-baiknya. Menurut pasal 754-783 KUH Perdata terdapat tiga kewajiban dari penikmat hasil yang memiliki hak untuk menggunakan hasil dari nilai kebendaan tersebut. Tiga kewajiban yang harus dilakukan oleh penikmat hasil adalah sebagai berikut³⁹:

- a) Mencatatnya saat ia menikmati hak pakai hasil.
 - b) Memiliki tanggungan atas biaya pemeliharanya.
 - c) Memelihara benda itu dengan sebaik-baiknya, dan mengembalikannya dalam keadaan semula apabila batas kontrak telah berakhir.
- 4) Hak Usaha (*Erfpacht*)

Menurut Pasal 711 KUH Perdata hak pakai usaha adalah hak kebendaan seseorang untuk dapat menikmati nilai dari suatu benda tidak bergerak milik orang lain⁴⁰. Hak ini seseorang memiliki kewajiban untuk membayar sesuai perjanjian kepada pemiliknya, baik dalam bentuk uang ataupun hasil dari suatu barang yang digunakan.

b. Hak Jaminan

Menurut pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa jaminan mencakup seluruh harta benda dari debitur baik

³⁹ Wibowo T. Tunardy, "Hak Pakai Hasil (Vruchtgebruik)," *Jurnal Hukum*, 02 Agustus 2012, diakses 25 Februari 2023, <https://jurnalhukum.com/hak-pakai-hasil-vruchtgebruik/>

⁴⁰ Wibowo T. Tunardy, "Hak Numpang Karang (Opstal) dan Hak Usaha (Erfpacht)," *Jurnal Hukum*, 29 Juni 2012, diakses 25 Februari 2023 <https://jurnalhukum.com/hak-numpang-karang-opstal-dan-hak-usaha-erfpacht/>

yang sudah dimiliki saat ini maupun yang akan dimilikinya⁴¹. Hak-hak jaminan dalam kebendaan tidak hanya mencakup hak tentang pelunasan utang saja. Hak ini juga mencakup tiga macam sebagai berikut:

1) Gadai

Gadai adalah suatu hak yang dapat diperoleh seseorang yang memiliki utang. Gadai diserahkan atas benda bergerak. Orang yang menggadaikan barangnya berkewajiban untuk mendahulukan pelunasan barang tersebut secara dahulu⁴².

2) Hipotek

Hipotek merupakan hak atas benda tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam ikatan utang piutang. Hipotek digunakan dalam suatu perikatan untuk mengambil pengganti dari bagian sebuah pelunasannya⁴³.

3) Resi Gudang

Jaminan resi Gudang adalah hak kebendaan dalam jaminan yang ditujukan kepada resi Gudang sebuah perusahaan untuk dijadikan pelunasan dalam ikatan utang piutang. Resi Gudang ini

⁴¹ Fadia Rima Inayatni, Isnin Naj'la, dan Muhammad Syaukani, "Hukum Benda dan Kebendaan," *Academia* (2021), diakses 25 Februari 2023

https://www.academia.edu/45625622/Hukum_Benda_dan_Kebendaan

⁴² Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴³ Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

menjadi bukti kepercayaan kepemilikan suatu barang, seperti hasil perikanan, perkebunan, dan pertanian.

3. Ciri-ciri hak milik

Dalam konsep kepemilikan terdapat tiga ciri hak milik, yaitu hak utama, hak utuh (lengkap), dan hak tidak lenyap. Berikut penjelasan dari tiga ciri dalam hak milik⁴⁴:

a. Hak utama

Hak milik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan hak utama, pokok dari segala hak kebendaan. Dikatakan sebagai hak utama dikarenakan hak ini yang paling pertama dan diutamakan dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Hak milik tidak memiliki sifat terbatas, sedangkan hak kebendaan lainnya memiliki sifat yang terbatas. Tanpa adanya hak milik atas benda seseorang tidak bisa menggunakan hak-hak lainnya.

b. Utuh dan Lengkap

Hak milik melekat pada benda secara utuh dan lengkap. Kesatuan ini sudah bulat dan dapat dipecahkan. Misalnya hak milik atas sebuah rumah maka melekat pada rumah itu hak-hak lainnya secara keseluruhan. Tidak ada batasannya seperti kamar atau ruang tamunya saja. Dengan

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2010), 153.

demilikan pemilik bisa menggunakan nilai dari sebuah rumah secara utuh maupun menjualnya.

c. Tetap dan Tidak Lenyap

Hak milik ditetapkan sifat tetap tidak lenyap terhadap hak-hak kebendaan lainnya. Hak milik hanya bisa lenyap apabila berpindah tangan penguasaannya kepada orang lain karena daluarsa. Sebaliknya, hak-hak kebendaan lain memiliki sifat sementara dan bisa lenyap apabila hak miliknya berpindah. Misalnya, hak pakai bisa lenyap apabila barang telah dijual oleh pemiliknya, hak gadai lenyap ketika benda yang menjadi jaminan telah kembali pemiliknya, dan Hak mendiami dapat lenyap ketika pemilik rumah mengambil kembali hak miliknya.

4. Cara memperoleh hak milik

Pemilikan suatu benda diambil dari kekuasaan seseorang terhadap hak kebendaannya yang belum dibawah kekuasaan orang lain⁴⁵. Dalam pasal 584 KUH Perdata hak milik dapat didapatkan dengan berbagai cara seperti pemilikan, peralihan, daluarsa, perlekatam, penyerahan, dan pewarisan. Berikut penjelasan dari cara perolehan dalam hak milik⁴⁶:

⁴⁵ Bachsan Mustofa, Bevva Ragawino, Yaya Priatna, *Asas-Asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, (Bandung: Amrico, 1985,) 40.

⁴⁶ Chaidir Ali, *Hukum Benda (Menurut KUHPerdata)*, (Bandung: Tarsito), 1990.

a. Pemilikan

Pemilikan merupakan suatu hak yang melekat pada benda yang tidak dimiliki oleh seseorang sebelumnya. Pemilikan adalah pengambilalihan atas benda dengan tujuan untuk memilikinya dan berkuasa atas nilai-nilai benda tersebut.

b. Perlekatan

Perlekatan dijelaskan dalam pasal 588-601 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Perlekatan yang dimaknai dalam undang-undang yaitu ketika dua benda atau lebih yang tidak memiliki harga yang sama menjadi satu kesatuan. Benda yang tercampur menjadi satu kesatuan terdiri dari benda pokok dan benda urutan. Hak milik yang diterima dari suatu perlekatan ini dimiliki dari benda pokoknya. Pencampuran antara benda pokok dan benda berurutan terjadi atas kita mengatakan hukum benda dari hasil pelekatan tersebut.

c. Daluarsa

Dalam Pasal 584 KUH Perdata dijelaskan bahwa daluarsa merupakan salah satu cara dalam memperoleh hak milik, kemudian tertera kembali dalam Pasal 610. Pengaturan segala sesuatu yang menyangkut daluarsa ini diatur secara terperinci dalam Buku IV KUH Perdata. Daluarsa diatur dengan sedemikian rupa karena daluarsa juga mengikat terhadap hak-hak kebendaan lainnya. Daluarsa sendiri adalah cara untuk mendapatkan hak milik karena masa lampaunya sesuai dengan ketentuan

undang-undang. Tidak seluruh benda hak miliknya dapat diperoleh dengan masa lampaunya. Pasal 1963 KUH Perdata hanya menyebutkan benda yang hak miliknya dapat diperoleh dengan daluarsa yakni benda tidak bergerak dan perikatan bunga pada utang-piutang.

d. Pewarisan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pewarisan adalah beralihnya suatu tinggalan milik orang yang telah meninggal (pewaris) kepada ahli warisnya baik berupa harta maupun utang yang belum dibayarkan. Pewarisan ditetapkan sesuai dengan aturan adat, hukum, ataupun agama yang dianut. Pewarisan terjadi ketika ada seseorang yang telah meninggal dunia. Orang yang meninggal memiliki peninggalan kepada anggota keluarga yang ditinggalinya. Serta timbulnya objek hukum berupa harta warisan dan utang-piutang peninggalan mayit. Harta warisan yang telah diserahkan ini beralih juga hak miliknya sebab kematian. Hak milik yang telah diperoleh baik dari pewarisan anggota keluarga ataupun wasiat peninggalan mayit melekat hak-hak kebendaan lainnya beserta nilai dari benda tersebut.

e. Penyerahan (*levering*)

Selanjutnya dalam Pasal 584 KUH Perdata cara memperoleh kepemilikan ialah dengan cara penyerahan. Penyerahan adalah Penyerahan atas suatu benda dari seseorang yang telah memiliki hak miliknya kepada orang lain sehingga orang itu dapat memperoleh hak milik

nya beserta hak-hak kebendaan yang lainnya. Misalnya dalam jual beli, penjual menyerahkan barang dagangannya beserta dengan hak-hak kebendaan dan nilai dari barang tersebut. Jadi penyerahan ini masuk dalam perbuatan hukum yakni pengalihan atau pemindahan hak milik (*transfer of ownership*).

B. Kepemilikan dalam Islam

1. Pengertian

Dalam Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) kepemilikan memiliki arti yakni kepunyaan hak, sehingga kepemilikan sendiri diartikan sebagai hak seseorang dalam mempunyai sesuatu. Dalam islam kepemilikan berasal dari kata *al-milkiyah* yang secara etimologi berarti kepemilikan⁴⁷. *Almikiyah* diartikan sebagai sesuatu yang dimiliki dan dapat diambil nilai manfaatnya bagi seseorang.

Kepemilikan merupakan penguasaan seseorang atas suatu harta atau benda baik secara wujud maupun hukumnya. Seseorang yang telah memiliki hak atas suatu benda tersebut bisa melakukan tindakan hukum seperti jual beli, wakaf, hibah, dan sebagainya⁴⁸. Sehingga konsep kepemilikan ini yang masuk dalam orang lain baik individu atau golongan tidak dapat menghalangi untuk menggunakan nilai dari benda tersebut.

⁴⁷ Ali, "Konsep Kepemilikan Dalam Islam," *Jurnal Ushuluddin*, edisi XVIII(2), (2012), 124-140.

⁴⁸ Aziz, "*Harta Dan Kepemilikan*," *Jurnal Al-Iqtishod*, (2019).

2. Dasar hukum kepemilikan dalam islam

Dalam Syariah islam konsep kepemilikan ini telah diatur dalam Al-quran. Berikut dasar hukum kepemilikan dalam islam:

- a. Segala sesuatu merupakan titipan. Hanya Allah lah maha pemilik yang sebenarnya. Hal ini dijelaskan dalam surah Ali Imran ayat 189 yang berbunyi:

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya:

“Dan milik Allah lah kerajaan langit dan bumi. Dan Allah mahakuasa atas segala sesuatu.”

- b. Kekayaan yang diperoleh dapat menjadi penolong dan menjadi sarana untuk kesejahteraan dalam kehidupan. Hal ini dijelaskan dalam surah AN-Nisa ayat 5 yang berbunyi:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ

وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya:

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik.”

3. Sebab-sebab kepemilikan dalam islam

Seroang muslim dapat memiliki atau mendapatkan suatu harta benda dari berbagai cara yang dihalalkan dalam islam. Terdapat beberapa sebab kepemilikan dalam Syariah islam, antara lain⁴⁹:

1) Bekerja (*'Amal*)

Bekerja adalah seseorang yang dengan melakukan sesuatu bisa mendapatkan uang. Setiap muslim diwajibkan untuk bekerja guna memenuhi kebutuhan diri sendiri maupun keluarganya. Pekerjaan yang bisa mendapatkan uang ini bisa dari penjualan barang atau jasa. Ada berbagai pekerjaan yang bisa dilakukan oleh seorang mukmin dalam mendapatkan harta kepemilikan yang sah. Dalam syariat islam menyebutkan lima sebab mendapatkan hak milik atas harta yang didapatkan dari hasil usaha dan pekerjaannya, yakni menghidupkan tanah mati (*Ihya' al mawaat*), menggali kandungan bumi, berburu, makelar, dan syirkah.

2) Waris

Waris adalah harta benda yang didapatkan dari seseorang yang telah meninggal. Pembagian waris ini telah diatur dalam Al-qurán. Sesoarang bisa mendapatkan harta warisnya sesuai dengan bagiannya masing-masing. Harta warisan masuk dalam kategori harta yang dapat dimiliki oleh seseorang lewat orang yang telah

⁴⁹ Wedi Pratanto Rahayu, "Konsep Kepemilikan Dalam Islam" *Jurnal Irtifaq*, edisi VI(1), (2020) 73-91.

meninggal. Ahli waris mendapatkan setiap bagiannya yang berbeda-beda sesuai dengan kedudukannya. Harta warisan dibagikan setelah segala tanggungan mayit berupa hutang dan wasiat telah diselesaikan oleh pihak ahli warisnya.

3) Pemberian dari negara atau baitul mal

Seseorang yang tidak bisa memenuhi kebutuhannya sehari-hari sendiri in bisa mendapatkan dari negara atau baitul mal. Dalam hukum islam maupun hukum positif orang yang bekekurangan ini wajib menjadi tanggungan bagi negara. Pemberian ini diberikan dari negara kepada rakyatnya yang faqir untuk memenuhi kebutuhan hidup.

BAB III

PEMBAHASAN

A. kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia virtual *metaverse* perspektif kepemilikan dalam KUH Perdata.

1. Kedudukan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* perspektif KUH Perdata

Metaverse mulai viral saat CEO *facebook* Mark Zuckerberg mengubah *software* yang telah dibikannya dan telah miliki lebih dari 10 juta pengguna didunia yakni *facebook* menjadi *Meta*⁵⁰. Mark berfokus mengerjakan proyek yang telah dibikannya ini untuk menciptakan dunia virtual yang menjadi lebih nyata. *Metaverse* adalah dunia virtual yang menggabungkan teknologi *Virtual Reality (VR)* dengan *Augmented Reality (AR)*. Teknologi ini akan membuat setiap individu dapat melakukan setiap interaksi dan komunikasi dengan individu yang lain secara virtual. *Metaverse* ini dapat digunakan ketika seseorang memiliki akun dan masuk kedalam jaringan internet. Akun ini akan diberi avatar sebagai replika atas yangh bisa mengendalikan pada dunia nyata melalui internet. Avatar atau user bisa diubah dari warna kulit, bentuk rambut, dan melakukan komunikasi atas kehendak pemilik akun. Interaksi yang dapat dilakukan oleh user melalui avatar 3D ini antara lain bekerja, rapat, bermain, menonton konser musik, berbelanja online bahkan

⁵⁰ Rafki Fachrizal, "Direksi Jadi Masa Depan Ekonomi Digital, Apa itu *Metaverse*?" *Info Komputer*, 23 Februari 2022, diakses 22 Februari 2023, <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digital-apa-itu-metaverse?page=all>

membeli property digital. Transaksi online bisa dilakukan dengan melakukan *top up* dari mata uang nyata yang kemudian diubah menjadi mata uang digital.

Adanya aset tanah virtual dalam dunia *metaverse* beberapa orang telah mulai membeli asetnya untuk keperluan investasi dimasa mendatang. Sebidang tanah dalam dunia *metaverse* memiliki nilai rata-rata 300.000 USD, tergantung dari nilai lokasi strategis dan komunitas peminat yang tergabung didalamnya⁵¹. Nilai ini setara dengan harga rumah yang dapat dibeli di Amerika Serikat pada tahun 2022. Republic Realm mencatat tanah virtual termahal memiliki nilai hingga 4,3 Million USD. Data CNBC menyebutkan *metaverse* memiliki kenaikan hingga 500% dimulai sejak Mark Zuckerberg melaunching platform META. Salah satu *metaverse* yang ada yakni *snoop verse* yang diciptakan oleh rapper terkenal bernama snoop dogg. *Metaverse* ini berupa property tanah virtual dan telah dibeli oleh penggemarnya senilai 6,5 miliar⁵². Selain itu, Ada juga transaksi yang lebih besar dalam pembelian aset digital (*virtual asstets*) ini yakni milik *metaverse group*. Perusahaan ini merupakan anak perusahaan dari *Canada Tokens* yang telah membeli *the real estate virtual* di *Decentraland Metaverse* senilai 34,8 miliar. Aset digital ini digunakan untuk mendorong ekspansi perusahaan dalam sector digital

⁵¹ Rafki Fachrizal, "Direksi Jadi Masa Depan Ekonomi Digital, Apa itu *Metaverse*?" *Info Komputer*, 23 Februari 2022, diakses 5 April 2023, <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digitalapa-itu-metaverse?page=all>

⁵² Danang Arradian, "Rapper Snoop Dogg Bikin Snoopvers Fans Rela Beli Properti *Virtual* Rp6,5 Miliar" *Sidonews*, 12 Desember 2021, diakses 22 Februari 2023, <https://tekno.sindonews.com/read/626293/207/rapper-snoop-dogg-bikin-snoopverse-fansrela-beli-properti-virtual-rp65-miliar-1639318334>.

khususnya bergerak dibidang fashion and style⁵³. Pembelian ini menggunakan mata uang jenis *cryptocurrency* MANA (mata uang kripto yang digunakan dalam transaksi *Decentraland*). Ada juga *The Sandbox Metaverse* yang menjual aset tanah *metaverse* nya kepada perusahaan *Republic Realm* yang menjadi pengembang *real estate* di dunia *metaverse*. Transaksi ini dilakukan dengan mata uang *cryptocurrency* jenis SAND⁵⁴. Perusahaan-perusahaan besar yang telah membeli tanah virtual tersebut adalah sebagai aset digital dimasa depan. Salah satunya dari *Republik Realm* yang memiliki tujuan untuk menyewakannya untuk menjadikannya kegiatan usaha dibidang *fashion and style*.

Indonesia juga telah mulai membuat *metaverse* sendiri. Peluncuran proyek *metaverse* yang ada di Indonesia ini adalah milik RANS. Raffi Ahmad resmi menciptakan *metaverse* baru dengan nama *RansVerse*. Peluncuran *metaverse* ini telah menyediakan 24.000 petak tanah virtual yang nantinya dapat ditransaksikan. Selain itu tanah virtual milik RANS ini juga bisa untuk disewakan dan digunakan dalam bisnis⁵⁵.

⁵³ Giovanni Dio Prasasti, "Perusahaan *Metaverse* Kanada Beli Sebidang Tanah Virtual, Harganya Rp 34,8 Miliar" *Liputan6*, 29 November 2021, diakses 22 Februari 2023, <https://www.liputan6.com/tekno/read/4723231/perusahaan-metaverse-kanada-beli-sebidang-tanah-virtual-harganya-rp-348-miliar>

⁵⁴Michelle Ananda, "Properti *Metaverse* Termahal Di Dunia, Tanah Virtual Terjual Harga 61,7 Miliar" *Spinesport*, 2 Desember 2021, diakses 22 Februari 2023, <https://dailyspin.id/tech/penjualan-properti-metaverse-termahal-di-dunia-tanah-virtual-initerjual-untuk-rp-617-miliar/>

⁵⁵ Gagas Yoga Pratomo, "Shiba Inu Umumkan Proyek *Metaverse*, Seperti Apa?" *Liputan6*, 4 April 2022, diakses 22 Februari 2023, <https://www.liputan6.com/kripto/read/4929651/shiba-inu-umumkan-proyek-metaverseseperti-apa>

Aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia digital *metaverse* saat menjadi sangat populer dan dianggap menjadi investasi yang memiliki potensi sangat tinggi. Tanah dalam *metaverse* ini merupakan salah satu aset digital yang sangat menarik perhatian masyarakat diseluruh dunia. Tanah *metaverse* adalah *Virtual assets* yang merupakan bentuk dari NFT yang dapat dimiliki oleh seseorang dan diperdagangkan dengan mata uang *cryptocurrency*⁵⁶. *Virtual assets* tidak masuk dalam mata uang representasi digital, fiat, sekuritas yang masuk dalam rekomendasi *Financial Action Task Force* (FATF). Rekomendasi FIAT ini mengkategorikan arus keuangan gelap dan pencucian uang untuk membantu negara dalam mengatasinya. Aset tanah (*virtual land*) di Indonesia merupakan objek hukum baru yang belum ada aturan hukum yang mengatur mengenai kedudukan dalam kepemilikannya. Meskipun dalam dunia *metaverse* aset yang dapat dimiliki berupa tanah, namun kedudukan kepemilikannya jauh berbeda dengan kepemilikan tanah yang ada di dunia nyata. Rata-rata orang membeli aset tanah dalam dunia *metaverse* ini digunakan untuk mendapatkan penghasilan dengan menyewakannya atau yang nantinya dapat dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) atau disebut juga *Burgerlijk Wetboek* (BW) ini memiliki sumber dari hukum Eropa Kontinental. Sistem hukum ini didalamnya mengandung konsep tentang hak

⁵⁶ Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika setia ningrum wijayanti, Dewi bella juniarti, "Hak kebendaan dan keabsahan perjanjian kebendaan virtual land di dalam *metaverse* ditinjau berdasarkan KUHP" *Jurnal Hukum Nasional* Vol. 52, No .2, (2002).

milik (kepemilikan). Konsep kepemilikan atas suatu benda di Eropa Kontinental disebut *numerous clausus*⁵⁷. Dalam sistem hukum perdata di Indonesia seseorang tidak dapat menikmati nilai dari suatu benda kecuali telah mendapatkan hak miliknya sesuai dengan undang-undang⁵⁸. Hal ini dapat diketahui bahwa KUH Perdata telah mengatur segala sesuatu tentang kepemilikan suatu benda yang ada. Jenis benda yang baru termasuk kepemilikan aset tanah dalam *metaverse* ini perlu adanya kajian yang mendalam untuk mengetahui kedudukannya sesuai dengan undang-undang.

Kedudukan kepemilikan aset tanah dalam dunia *metaverse* dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dapat menganalisisnya dengan ketentuan pasal 499 KUH Perdata. Menurut ketentuan menjelaskan barang adalah setiap benda yang dapat dilekati suatu hak dan dapat dikuasai sebagai hak milik. Menurut Subekti yang mendefinisikan tentang benda dalam arti sempit sesuatu yang hanya dapat dilihat, sedangkan benda dalam arti luas segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh seseorang. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menjelaskan bahwa benda tidak berwujud ialah segala sesuatu yang tidak dapat dirasakan oleh panca indra manusia, hanya dapat dikuasai hak-hak tertentu yang melekat dalam hak milik. Kedudukan aset tanah dalam dunia *metaverse* ini memiliki beberapa unsur yang dikategorikan kebendaan dalam Kitab Undang-Undang

⁵⁷ B. Pratama, "Legal Prescription on Virtual Property and Its Rights," *Journal of Physics: Conf. Series* 801 (2017),

<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1742-6596/801/1/012090>

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 126.

Hukum Perdata. Berikut empat unsur dari kebendaan yang melekat pada aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse*:

a. Benda tak berwujud

Klarifikasi dalam benda dalam Pasal 503 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibagi menjadi dua, yaitu benda berwujud dan benda tak berwujud. Benda berwujud adalah benda yang terlihat dan dapat dirasakan oleh panca indra manusia. Sedangkan benda tak berwujud adalah benda yang tidak terlihat tapi dapat dirasakan nilai manfaatnya⁵⁹. Benda tak berwujud ini dapat melekat hak milik yang atas aset tanah dalam dunia *metaverse* dikuasai dan dimanfaatkan nilainya secara menyeluruh oleh penciptanya atau pengguna yang telah memilikinya melalui penyerahan. Konsekuensi yang muncul dalam KUH Perdata pasal 570 ini maka hak milik dimasukkan dalam hak untuk menikmati nilai kegunaannya.

Sebagai contoh platform *metaverse* terbesar yang saat ini ada yakni Decentraland mengatur ketentuan pengguna (Term Of Use) yang menyatakan segala hak milik dari LAND⁶⁰ melekat pada pemiliknya. Seseorang yang memiliki *virtual assets* dapat melakukan apa saja dari aset yang telah dimilikinya serta memberlakukan aturan dan kebijakannya sendiri. Selain itu hak milik pengguna juga terdapat pada *metaverse* The

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2010).

⁶⁰ LAND adalah *non-fungible token* (NFT) yang berbentuk kepemilikan tanah. Lewat *Decentraland*, user dapat bertransaksi NFT seperti pakaian, aksesoris, hingga (*virtual land*) dalam bentuk NFT yang ada dalam platform *Decentraland*, *Roblox*, dan *RANS*. User menggunakan dompet virtual (*wallet*) untuk menyimpan token nya, dan kemudian bisa bertransaksi pada *platform metaverse*. (sumber: <https://blockchainmedia.id/cara-membeli-tanahvirtual-di-metaverse-Decentraland/>)

Sandbox. Dalam platform ini menyatakan kepemilikan aset berlaku sampai kapan saja.

Wujud dari aset tanah dalam dunia *metaverse* ini dalam bentuk NFT yang merupakan rangkaian code yang dibikin oleh developer yang sedemikian rupa untuk meniru keberadaanya sebagaimana dalam dunia nyata. Dalam Pasal 1 no. 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi elektronik mendefinisikan informasi elektronika sebagai sebuah data yang tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, dan foto. Simbol dan kode akses juga masuk dalam pengaturan undang-undang ini karena dapat dipahami oleh manusia⁶¹. Dalam Pasal 1 no. 19 nomor 19 Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2009 tertera bahwa:

“Barang Digital adalah setiap barang tidak berwujud yang berbentuk informasi elektronik atau digital meliputi barang yang merupakan hasil konversi atau pengalihwujudan maupun barang yang secara originalnya berbentuk elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada piranti lunak, multimedia, dan/atau data elektronik. barang digital termasuk barang tidak berwujud yang dalam dunia digital.”

Aset tanah dalam dunia *metaverse* termasuk dalam kategori benda digital karena aset ini masuk dalam bentuk informasi elektronik. Secara umum *metaverse* ini hanya berbentuk elektronik dan merupakan benda yang dikonversikan atau dialihwujudkan melalui perangkat lunak. Berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dan PP PMSE diatas

⁶¹ Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika setia ningrum wijayanti, Dewi bella juniarti, “Hak kebendaan dan keabsahan perjanjian kebendaan virtual land di dalam *metaverse* ditinjau berdasarkan KUHPerdara” *Jurnal hukum nasional* Vol. 52, No .2, (2002).

maka aset tanah dalam dunia *metaverse* ini termasuk dalam kategori benda tak berwujud karena mask dalam barang digital yang berbentuk informasi teknologi yang dapat diakses melalui perangkat lunak.

b. Benda bergerak

Dalam Pasal 504 Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa benda dibedakan menjadi dua yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak. Selanjutnya pengaturan terkait benda bergerak diatur dala Pasal 509 – Pasal 518 KUH Per, sedangkan mengenai benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 506 – 508 KUH Perdata⁶². Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan, sedangkan benda tidak bergerak adalah benda yang memiliki sifat tetap. Kepemilikan tanah *metaverse* ini masuk dalam kategori benda bergerak sesuai dengan klarifikasi benda dalam Pasal 504 KUH Perdata. *Metaverse* dapat bergerak dalam artian bisa dipindahkan atau dikontrol dari mana saja tidak terbatas ruang dan waktu selama terhubung dalam jaringan internet.

c. Dapat dialihkan

Dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan:

“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”.

⁶² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2010).

Ketentuan dalam pasal ini menjelaskan tentang peralihan hak milik atas benda. Salah satu jenis pemindahan kekuasaan atas benda dari seseorang ke orang lain yakni melalui peralihan⁶³. Peralihan yang maksud adalah peralihan kepemilikan aset dalam dunia *metaverse*. Peralihan aset ini sering terjadi melalui transaksi maupun penyerahan. Transaksi yang terjadi dalam platform *metaverse* ini masuk dalam peristiwa hukum yang menimbulkan sebuah perikatan. Salah satu contoh yang ada dalam *metaverse Decentraland* pengalihan dapat dilakukan dengan melakukan buy yang tersedia saat itu.

d. Memiliki nilai ekonomis

Dalam Pasal 499 KUH Perdata menjelaskan bahwa setiap benda dapat dikuasai seseorang. *Metaverse* ini masuk dalam dalam benda yang dapat dikuasai atas dasar hak miliknya. Setiap benda yang dikuasai oleh seseorang selalu memiliki nilai manfaatnya bagi pemiliknya. Pemilik dari aset tanah alam dunia *metaverse* ini pada umumnya menggunakan *virtual assets* untuk dijadikan bahan investasi. Pemilik akan mendapatkan keuntungan dalam bentuk sewa menyewa dan jual beli. Hal ini nilai ekonomis yang ada dalam dunia *metaverse* dapat dimanfaatkan bagi pemiliknya di dunia nyata melalui konversi pada mata uang cryptocurrency ke mata uang yang berlaku di negaranya (rupiah). Nilai ekonomis dari kepemilikan tanah *metaverse* dapat dirasakan pada dunia nyata dengan

⁶³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2010).

mengkalkulasikan nilai aset yang dimiliki dengan kurs yang tertera pada perdagangan internasional kemudian diubah kedalam mata uang yang berlaku pada setiap negara.

Tabel 2
Unsur kebendaan pada tanah *metaverse*

Unsur kebendaan	Unsur aset tanah <i>metaverse</i>
Melekat hak milik	Melekat hak milik. Tanah <i>metaverse</i> dapat dimiliki atas dasar penciptaan atau peralihan.
Benda berwujud atau benda tidak berwujud	Masuk dalam kategori benda tak berwujud. Tanah <i>metaverse</i> tidak ada wujud bendanya melainkan berupa tanah virtual yang bisa digunakan melalui jaringan internet.
Benda bergerak dan tidak bergerak	Masuk kategori benda bergerak. Tanah <i>metaverse</i> tidak bersifat tetap tapi bisa diakses dari mana saja.
Dapat dialihkan	Peralihan aset bisa dilakukan dengan cara <i>buy or sell</i> sesuai ketentuan <i>term of use</i> atau <i>rules</i> nya.
Memiliki Nilai Ekonomis	<i>Metaverse</i> masuk dalam kategori benda yang memiliki nilai ekonomis bagi pemiliknya. Aset ini digunakan untuk investasi.

Berdasarkan uraian diatas, maka aset tanah *metaverse* memiliki unsur benda dan melekat hak milik beserta hak-hak kebendaan lainnya. Selanjutnya, aset tanah *metaverse* dapat digolongkan sebagai benda tak berwujud yakni berupa *code* yang dibuat dan ditampilkan melalui layanan internet. Tanah *metaverse* juga masuk dalam kategori benda bergerak karena tidak bersifat tetap dan bisa diakses dari mana saja. Lalu, aset tanah *metaverse* masuk dalam benda yang dapat

dialihkan melalui penciptanya (*minting*) dan transfer. Selanjutnya, aset tanah *metaverse* juga memiliki nilai ekonomis bagi pemiliknya.

2. Kepemilikan Aset Tanah (*Virtual Asstets*) Dalam Dunia *Metaverse* Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pengertian dari benda (*zaak*) yang secara yuridis dijelaskan bahwa segala sesuatu yang dapat dikuasai atas hak-haknya. *Zaak* dalam kajian hukum juga merupakan objek dari hak milik. Secara terminologi benda ini merupakan bagian dari obyek dalam hukum yang dapat dikuasai oleh subyek hukum itu sendiri (perorangan atau badan hukum). Aset tanah dalam dunia *metaverse* ini masuk dalam kategori benda yang diciptakan melalui teknologi digital yang masuk dalam koneksi internet. *Metaverse* ini masuk dalam kategori kebendaan karena sifat dan hak-hak nya dapat dikuasai oleh subjek hukum.

Aset tanah dalam dunia *metaverse* ini kedudukannya disamakan dengan kedudukan benda yang dijelaskan dalam Pasal 499 KUH Perdata. Aset digital dalam *metaverse* ini dianggap benda tidak berwujud sesuai ketentuan Pasal 503 KUH Perdata. Wiliam Erlank berpendapat aset tanah (*virtual asstets*) dalam dunia *metaverse* merupakan aset yang tak berwujud (*intangible*) yang termasuk dalam hukum kepemilikan (*property law*). Karena aset *metaverse* memiliki nilai nominal yang masuk dalam kekayaan intelektual didalamnya.

Kepemilikan dari suatu benda ini masuk dalam bentuk kekuasaan untuk mengambil atau menggunakan nilai dari benda tersebut. Seseorang

dapat melakukan kontrol penuh terhadap sesuatu yang sudah jelas menjadi hak miliknya untuk bisa digunakan apa saja asal tidak mengganggu ketertiban umum dan melanggar undang-undang. Pemilik atas suatu benda mendapatkan hak-hak kebendaan diatas benda tersebut yang dikuasainya. Hak yang paling utama dari hak kebendaan adalah hak milik. Hak milik sendiri melekat atas adanya suatu benda. Sehingga kepemilikan ini memiliki hubungan yang erat dari pemilik dan hak miliknya atas suatu benda.

Hage Read berpendapat cara mendapatkan kepemilikan atas benda yang tertera dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak diuraikan secara lengkap dan tidak terlalu sistematis. Para ahli hukum berbedda pendapat dalam menetapkan cara perolehan hak milik atas benda⁶⁴. Beberapa ahli hukum berpendapat bahwa cara perolehan hak milik didapatkan dengan pencampuran harta, penciptaan benda baru, dan pembaruan atau inovasi atas benda yang sudah ada.⁶⁵ Abdulkadir Muhammad juga telah berpendapat bahwa hak milik merupakan hak kebendaan yang paling utama. Hak milik dapat diperoleh dengan pembentukan atau penciptaan benda baru sehingga hak milik diperoleh berdasarkan penciptaannya⁶⁶.

Persoalan terkait dengan kedudukan kepemilikan atas aset tanah dalam dunia *metaverse* ini berkaitan dengan unsur kebendaan dalam KUH

⁶⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

⁶⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

⁶⁶ Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika setia ningrum wijayanti, Dewi bella juniarti, "Hak kebendaan dan keabsahan perjanjian kebendaan virtual land di dalam *metaverse* ditinjau berdasarkan KUHPerdata" *Jurnal Hukum Nasional* Vol. 52, No .2, (2002).

Perdata yang menjelaskan bahwa “suatu benda dapat dikuasai hak miliknya”. Perlu kita pahami bahwa hak milik itu sendiri merupakan hak paling utama yang melekat dari suatu benda. Menurut pasal 570 KUH Perdata dijelaskan bahwa:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap barang itu sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak; hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.”⁶⁷”

Dalam Pasal 584 KUH Perdata menjelaskan bahwa memperoleh hak milik (*eigendom*) dari suatu benda seseorang dapat mendapatkannya dengan beberapa cara, seperti pengakuan, penemuan, penyerahan, penciptaan, daluarsa, dan pewarisa. Berikut penjelasan cara mendapatkan hak milik atas suatu benda⁶⁸:

a. Pengakuan

Hak milik dapat diperoleh dengan cara pengakuan. Pengakuan yakni benda yang awalnya tidak ada kepemilikannya (*res nullius*) yang kemudian ditemukan atau diakui seseorang yang telah menemukan benda itu. Maka orang yang telah menemukan atas suatu benda tersebut disebut pemilik dan bisa memanfaatkan nilai dari hak milik atas benda itu.

⁶⁷ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), 142.

b. Penemuan

Hak milik diperoleh dengan cara penemuan. Penemuan bisa berasal dari benda milik orang lain yang lepas dari kuasanya karena jatuh dijalan ataupun sebab bencana alam. Maka seseorang yang mendapatkan benda tersebut mendapatkan hak milik atas benda yang telah ditemukannya.

c. Penyerahan

Hak milik diperoleh dengan cara penyerahan. Penyerahan dapat diperoleh hak miliknya karena adanya suatu hak (*title*) tertentu. Hak (*title*) ini dapat beralih hak miliknya oleh sebab jual beli, hibah, dan sewa-menyewa. Dikarenakan ada suatu penyerahan oleh pemilik sebelumnya, maka hak kepemilikan atas benda berpindah kepada seseorang yang mendapatkan hak. Berdasarkan pasal 612 KUH Perdata hingga Pasal 617 KUH Perdata terdapat dua jenis penyerahan, yakni penyerahan nyata atas benda (*feitelijke levering*) yang ada pada benda bergerak dan penyerahan secara yuridis disebut juga pengalihan hak milik (*transfer of ownership/ juridische levering*) yang ada pada benda tidak bergerak.

d. Daluarsa

Hak milik diperoleh dengan cara daluarsa (lampau waktu). Daluarsa yang ada pada benda bergerak ataupun tidak bergerak memiliki sifat yang sama. Menurut Pasal 1996 dan Pasal 1977 ayat (2) KUH Perdata benda bergerak yang telah ditemukan oleh seseorang dijalan maka hak miliknya dapat diperoleh setelah masa lampau tiga tahun sejak menguasai benda itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, memiliki masa daluarsanya selama

20 tahun dalam hal yang ada alas haknya. Untuk benda yang tidak memiliki ada alas haknya mempunyai masa 30 tahun untuk masa daluarsanya. Setelah masa daluarsa 20 tahun tahun 30 tahun nya, maka seseorang dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut.

e. Penciptaan

Hak milik diperoleh dengan cara penciptaan. Penciptaan adalah orang yang dapat menciptakan sesuatu yang baru akan mendapatkan hak miliknya atas penciptaannya. Penciptaan ini meliputi menciptakan benda baru yang belum pernah ada sebelumnya atau menciptakan inovasi baru dari benda yang sudah ada. Dalam hal ini perlu digaris bawahi bahwa aset tanah (*virtual property*) dalam dunia *metaverse* hanya ada pada sistem siber yang memiliki konektivitas pada internet. Aset digital berupa tanah *metaverse* merupakan sesuatu yang baru atas dasar dari ciptaan manusia. Manusia membuat ruang, lingkungan, dan dunia lain yang dapat menyerupai dunia nyata ini untuk digunakan sesuai dengan kehendaknya. Hal ini *metaverse* diciptakan selain untuk nilai investasi juga memudahkan kegiatan manusia dalam ruang interaksi. Dengan diciptakannya dunia siber yang merepresentasikan dunia nyata maka objek yang terdapat didalamnya pun dianggap sama dengan benda yang ada didalam di dunia nyata. Penciptaan sesuatu yang baru ini berupa tanah *metaverse* dalam persepsi manusia yang kemudian masuk dalam obyek hukum sebagai benda.

Dalam *term of use* yang tertera pada platform *metaverse Decentraland* menyatakan bahwa segala sesua berupa konten yang telah

diciptakan pengguna merupakan hak milik pengguna. Dengan begitu, pengguna memiliki hak penuh atas kepemilikan yang didapatkan dari platform tersebut. Pengguna dapat melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak miliknya, seperti jual beli, menyewakannya, dan memindah tangan hak kebendaanya⁶⁹.

Berdasarkan uraian di atas, aset tanah dalam dunia virtual *metaverse* dapat dikategorikan dari benda hasil ciptaan seseorang. Orang yang telah menciptakan benda baru dapat memperoleh hak miliknya. Dengan begitu aset tanah (*virtual assets*) yang ada dalam dunia *metaverse* dapat dilekati hak milik. Selain dari penciptaan *metaverse* dapat dimiliki melalui penyerahan. Penyerahan aset ini bisa didapatkan dari jual beli, hibah dan sewa menyewa. Melalui penyerahan hak milik yang melekat atas suatu benda maka turut serta dialihkan. Dalam prakteknya aset tanah dalam dunia *metaverse* ini sangat banyak kegiatan jual beli. Pemilik dari *virtual assets* ini memiliki alasan yang kuat sebagai investasinya dimasa mendatang. Seseorang yang membeli asetnya dimasa sekarang akan mendapatkan keuntungan apabila dijual kembali dimasa yang mendatang. Kegiatan yang terdapat pada jual beli aset tanah dalam dunia *metaverse* ini menunjukkan bahwa *virtual assets* dapat dijadikan sebagai objek hak milik.

Oleh karena itu, maka dapat disimpulkan aset tanah dalam dunia virtual *metaverse* dapat memberikan nilai manfaat bagi subjek hukum

⁶⁹ Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika setia ningrum wijayanti, Dewi bella juniarti, "Hak kebendaan dan keabsahan perjanjian kebendaan virtual land di dalam *metaverse* ditinjau berdasarkan KUHPerduta" *Jurnal Hukum Nasional* Vol. 52, No .2, (2002).

(perseorangan atau badan hukum). Aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* ini telah memenuhi objek sebagai hak milik sebagaimana ketentuan dalam Pasal 499 KUH Perdata. Aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan hak miliknya. Dalam hal ini maka melekat ketentuan dalam pasal 570 KUH Perdata yang mengatur tentang hak milik. Segala kepemilikan yang ada dalam *metaverse* maka bisa digunakan nilainya sesuai dengan haknya selama tidak melanggar dari peraturan perundang-undangan.

B. Kedudukan Aset Tanah (*Virtual Assets*) Dalam Dunia Virtual *metaverse* Perspektif Teori Kepemilikan Dalam Hukum Islam.

Secara terminologi “kepemilikan” merupakan kata serapan yang berasal dari Bahasa Arab *al milk*. *Al milk* dalam secara Bahasa berarti menguasai, memelihara, memiliki secara penuh⁷⁰. Yang dimaksud dari penguasaan yakni seseorang bisa mengambil nilai manfaat atas suatu benda sesuai dengan *syara'*. Orang lain yang tidak ada keterkaitannya tidak bisa menggunakan secara bebas dengan benda tersebut kecuali atas izin dari pemiliknya. Pemilik bisa menggunakan hak miliknya untuk jalan beribadah dan melakukan muamalah.

Menurut istilah kepemilikan ini telah didefinisikan oleh beberapa ulama'. Definisi pertama dikemukakan oleh Mustafa Ahmad AL-Zarqa' yang menjelaskan bahwa:

⁷⁰ Ali Akbar “Konsep kepemilikan dalam Islam” *Jurnal ushuluddin* Vol. XVII No.2 (2022)

كل عين ذات قيمة مادية بين الناس

Artinya:

“Segala sesuatu yang memiliki nilai bagi manusia”

Imam Wabah Al Zuhaily juga mendefinisikan kepemilikan harta yaitu:

كل ما يقتض ويجوزه الإنسان بالفعل سواء أكان عينا أم منفعة كذهب أو فضة

أو حيوان أو نبات أو منافع الشيء كالركوب واللبس و السكنى

Artinya:

“Segala perkara yang diperoleh dan diperoleh manusia dari sebuah pekerjaan seperti benda yang tampak barangnya ataupun berupa manfaatnya. Seperti emas, perak, hewan, tumbuhan. Ataupun (yang tidak tampak) yang hanya diperloeh manfaatnya seperti kendaraan, pakaian, dan tempat tinggal.”

Imam Wabah Al Zuhaily mendefinisikan bahwa manfaat adalah bagian dari harta benda. Hal ini dikarenakan nilai dari harta benda dapat dilihat dari manfaatnya. Yang dimaksud dari manfaat yakni nilai yang digunakan dari harta benda untuk kebutuhan manusia baik berbentuk materi maupun non materi. Seperti manfaat dari sebuah rumah untuk dijadikan tempat tinggal, manfaat dari pakaian untuk menutupi aurat, dan manfaat dari kendaraan untuk memudahkan aktivitas.

Sedangkan menurut jumhur ulama yang mendefinisikan harta dan hak miliknya yakni:

كل ما له قيمة يلزم متلفها بضمانه

Artinya:

“Segala perkara yang memiliki nilai dan dapat meminta hak ganti rugi bagi yang telah meruskanya.”

Kepemilikan dalam syariat islam ialah penguasaan terhadap barang yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan memiliki wewenang penuh atas penggunaan barang tersebut. Seseorang memiliki kuasa penuh agar bisa digunakan dalam hal yang benar. Oleh karena itu kepemilikan atas harta dan benda dalam Islam yaitu segala sesuatu yang dapat dikuasai dan bisa digunakan manfaatnya baik dalam bentuk yang nyata ada maupun hanya sifatnya. Segala sesuatu yang terdapat didalamnya terdapat juga nilai kebendaan (*qimah al-madiya*) yang dapat memberikan nilai manfaat bagi pemiliknya. Hak kepemilikan yang melekat pada harta benda juga telah diatur dalam islam. Hak-hak yang memberikan nilai manfaat baik berupa materi maupun non materi harus digunakan secara syariat. Maka segala perkara yang memiliki nilai dan berharga dalam Islam disebut harta dan pasti memiliki tuannya. Atas dasar kepemilikan yang sah kegunaan dan transaksi yang dilakukan akan menjadi sah. Begitupula sebaliknya, kepemilikan yang masih diragukan maka tidak sah dalam menggunakan nilai barang tersebut seperti ghosob yang menjadikannya dosa.

Dalam syariat islam kepemilikan ulama fiqih meembagi kepemilikan menjadi dua macam yaitu kepemilikan sempurna (*al milk at tamm*) dan kepemilikan tidak sempurna (*al milk an naqis*). Berikut penjelasan macam-macam kepemilikan dalam islam⁷¹:

1. Milik sempurna (*al milk at tamm*). Milik sempurna yaitu seseorang yang mendapatkan kepemilikan atas suatu benda dari segi wujud dan sifatnya. Seseorang yang memperoleh hak milik sempurna bisa menggunakannya secara penuh dan bebas sesuai dengan kehendaknya. *Al milk al tamm* merupakan hak milik yang mutlak tidak terkait dengan Batasan waktunya, dan tidak bisa digugurkan haknya sebab orang lain. Kepemilikan ini bisa dialihkan hanya melalui pemiliknya dengan cara jual beli, hibah, ataupun pewarisan.
2. Milik tidak sempurna (*al milk an naqis*), yakni hak miliknya dapat berupa benda atau hanya manfaatnya saja. Kepemilikan ini disebut juga kepemilikan manfaat. Seperti contoh Rumah kos, seseorang yang menempati kos hanya punya hak untuk menggunakannya saja. Ia tidak bisa mendapatkan kekuasaan secara penuh terhadap kos yang dihuninya seperti menjual atau merusaknya. Imam Wabah Az-Zuhaili mendefinisikan *al-milk an-naqish* yakni sebagai berikut:

والمملك الناقص هو ملك العيين وحدها او المنفعة وحدها

Artinya:

⁷¹ Abd jalil, "Status Kepemilikan Menurut Ekonomi Syariah," *Al Mizan*: Vo. 5 Edisi II (2022).

“*Milk naqish (tidak Sempurna) adalah memiliki bendanya saja, atau manfaatnya saja.*⁷²”

Selanjutnya, Syaikh Muhammad Yusuf Musa mendefinisikan *al-milk an-naqish* yakni sebagai berikut:

والناقص المنفعة وحدها اذ تكون العين ملك غيره او ملك العين لا المنفعة

Artinya:

“*Hak milk naqish (tidak sempurna) adalah memiliki manfaatnya saja, karena barangnya milik orang lain, atau memiliki barangnya tanpa manfaatnya.*”

Milk an-naqis ini dapat dibedakan menjadi dua hal yakni sebagai berikut:

- a. Memiliki benda saja (*Milk al ain*) yakni seseorang hanya berkuasa kepemilikan atas bendanya saja, sedangkan manfaatnya dimiliki haknya oleh orang lain. Misalnya, orang yang memberikan wasiat kepada saudaranya untuk mendiami rumah selama tiga tahun.
- b. Memiliki manfaat saja (*Milk al manfaah*). Yakni seseorang hanya berkuasa atas nilai manfaat dari bendanya saja. Seperti contoh penyewa yang hanya bisa berkuasa atas rumah untuk hanya dijadikan kediaman. Penyewa tidak memiliki hak untuk merusak dan menjalnya.

Dari pendapat diatas *al-milk an-naqish* itu merupakan kepemilikan yang hanya dimiliki secara benda atau hanya dapat

⁷² Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adilatuhu*, (Damaskus: Dar al-fikr alMu'ashir, 1986).

dimiliki hanya secara manfaatnya saja. Mengambil dari definisi yang dikemukakan oleh Imam Wabah Az-Zuaili dan Syaikh Muhammad Yusuf Musa tentang *al-milk an-naqish* ini kepemilikan aset tanah *metaverse* ini dapat diklarifikasikan dalam *al-milk an-naqish* karena hanya dapat dimiliki nilai manfaatnya.

Menurut An-Nabani Islam juga membagi kepemilikan menjadi tiga bagian yaitu kepemilikan pribadi (*al-milkiyat al-Fardiyyah/private property*), kepemilikan umum (*al-milkiyatt al-ammah/public property*), dan Kepemilikan negara (*al-Milkiyyat al-Dawlah/state property*). Berikut penjelasan dari bagian atas kepemilkina dalam islam⁷³:

1. Kepemillikan pribadi (*al-milkiyat al-Fardiyyah/private property*) Kepemillikan pribadi adalah hukum *syara'* yang berlaku bagi zat ataupun kegunaan tertentu, yang memungkinkan pemiliknya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasinya-baik diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa ataupun karena dikonsumsi-dari barang tersebut. Adanya wewenang kepada manusia untuk membelanjakan, menafkahkan dan melakukan berbagai bentuk transaksi atas harta yang dimiliki, seperti jual beli, gadai, sewa menyewa, hibah, wasiat, sebagai bukti

⁷³Wedi Pratanto Rahayu, "Konsep Kemelikan dalam Islam," *Irtifaq: Jurnal Ilmu-Ilmu Syari'ah*, 7(1), (2020), 74 - 91. Retrieved from <http://ejournal.unhasy.ac.id/index.php/irtifaq/article/view/776>.

pengakuan Islam terhadap adanya hak kepemilikan pribadi. Karena kepemilikan merupakan izin *syara'* untuk memanfaatkan suatu benda, maka kepemilikan atas suatu benda tidak semata berasal dari benda itu sendiri ataupun karena karakter dasarnya, semisal bermanfaat atau tidak. Akan tetapi ia berasal dari adanya izin yang diberikan oleh *syara'* serta berasal dari sebab yang diperbolehkan *syara'* untuk memilikinya (seperti kepemilikan atas tanah, rumah, ayam) sehingga melahirkan akibatnya, yaitu adanya kepemilikan atas benda tersebut.

2. Kepemilikan Umum (*Al-MilkiyattAl-Ammah/Public Property*)

Kepemilikan umum merupakan izin *syara'* yang diberikan atas suatu golongan atau komunitas untuk bisa dimanfaatkan bersama. Benda yang masuk dalam golongan kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah ditetapkan *syara'* gunanya untuk bisa dimanfaatkan bersama-sama dan tidak bisa dikuasai oleh perseorangan. Karena masuk dalam hak milik umum siapapun bisa menggunakan nilai manfaat dari benda tersebut.

3. Kepemilikan negara (*al-Milkiyyat al-Dawlah/state property*)

Kepemilikan adalah kepemilikan yang hak miliknya milik umum atau negara, dimana negara menjadi pengelola atas kepemilikan ini. Kepemilikan negara ditunjukkan untuk kepentingan umat seperti jalan raya.

Berdasarkan pernyataan diatas segala sesuatu yang masuk dalam kategori harta dan sah kepemilikannya adalah benda yang memiliki wujud atau nilai manfaat. Nilai manfaat ini dapat digunakan untuk membantu kegiatan manusia ataupun meningkatkan taraf hidupnya. Aset tanah dalam dunia *metarvese* ini memiliki unsur nilai kemanfaatannya bagi manusia. Pada umumnya seseorang meembeli aset ini untuk bahan investasi dimasa mendatang. *Virtual asstets* termasuk benda yang tidak memiliki wujud akan tetapi dapat memberikan nilai manfaat bagi manusia. Aset tanah (*virtual asstets*) dalam dunia *metaverse* menurut tinjauan secara islam dapat dikategorikan sebagai harta dan sah dalam kepemilikannya secara *syar'i*.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan beberapa hal yang diuraikan diatas. Hasil analisis penulis terkait kedudukan aset tanah *Metaverse* perspektif kepemilikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan konsep kepemilikan Dalam Islam dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* termasuk dalam benda tidak berwujud. Hal ini dikarenakan aset tanah digital muncul atas dasar penciptaan. Aset tanah digital ini telah memenuhi unsur-unsur kebendaan yang masuk dalam kajian objek hukum. Oleh karena itu benda tidak berwujud ini telah diatur dalam KUH Perdata. Aset tanah dalam dunia *metaverse* dapat dilekati hak milik atas benda. Hal ini dikarenakan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* termasuk dalam kategori benda dan melekat hak miliknya. Hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 570 KUH Perdata. Seseorang bisa memiliki kuasa atas kepemilikannya terhadap suatu benda. Seseorang bisa mengambil nilai manfaat ataupun menjualnya dari aset tanah yang dimilikinya dalam *metaverse*.
2. Kepemilikan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* menurut tinjauan Islam masuk dalam harta yang bisa diakui secara kepemilikannya. Harta sebagaimana yang diterangkan oleh para ulama yakni perkara berupa barang atau manfaatnya. *Metaverse* masuk dalam barang yang bisa diambil

nilai manfaatnya. Aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* dapat dikategorikan dengan tidak sempurna (*milk an naqis*). Dikarenakan *metaverse* ini dapat dimiliki secara manfaatnya bukan barangnya. Aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse* masuk dalam klarifikasi kepemilikan pribadi (*al-milkiyah al-fardiyah*) karena hak-hak dan nilai manfaatnya bisa didapatkan oleh perseorangan dan tidak masuk dalam kepemilikan umum atau kepemilikan negara.

B. Saran

Menurut hasil dari analisis diatas penulis mengajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kepemilikan aset tanah (*virtual assets*) dalam dunia *metaverse*. Karena perkembangan *metaverse* ini sangatlah pesat dan memiliki minat yang sangat banyak di Indonesia. Sejak saat penelitian ini dibuat sudah banyak orang yang mulai membeli tanah digital ini untuk kebutuhan investasinya.
2. Bagi umat islam yang memiliki minat untuk berinvestasi dalam bentuk aset tanah (*virtual assets*) perlu mengkaji lebih dalam lagi berdasarkan pendapat-pendapat ulama agar sah kepemilikannya dan termasuk harta yang didapatkan dengan jalur yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-qur'an

Perundang-undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi
Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2009 tentang Perdagangan Melalui Sistem
Elektronik

Buku

Ali, Chaidir. *Hukum benda (menurut KUHPerdato)*. Bandung: Tarsito, 1990.

Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuansa Aulia
,2014.

Kansil, C. S. T. *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*.
Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020)
56.

Muhammad, Abdulkadir *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya
Bakti, 2014.

Mustofa, Bachsan Bevva Ragawino, dan Yaya Priatna, *Asas-Asas Hukum Perdata
dan Hukum Dagang*. Bandung: Amrico, 1985.

Nurhayani. *Hukum Perdata*. Bandung: CV. Pustaka Setia, 2015.

Qardawi, Yusuf. *Norma Dan Etika Ekonomi Islam*. Jakarta: Gema Insani Press
1997.

Satrio, J. *Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1999.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan
Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001.

Sofwan, Mascjhoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 2000.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa, 2010.

Usman. Rachmadi *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Zuhaili, Wahbah. *al-Fiqh al-Islami Wa Adilatuh*. Damaskus: Dar al-fikr alMu'ashir.
1986.

Jurnal dan Artikel

Akbar, Ali “Konsep Kepemilikan Dalam Islam,” *Jurnal Ushuluddin*, edisi
XVIII(2), (2012), 124-140.

Aziz. “*Harta Dan Kepemilikan*,” *Jurnal Al-Iqtishod*, (2019).

Beta, Sultan Pratama. “Perbandingan Sistem Peralihan Hak Milik Menurut
KUHPerdata dan UUPA No. 5 tahun 1960,” *Lex privatum* Vol. VII No. 5
(2019).

Endarto, Ikhwan Akbar “Analisis Potensi Implementasi *Metaverse* pada Media
Edukasi Interaktif,” *Jurnal Barik*, vol. 4, (2022).

Fairfield, Joshua A.T. "Virtual Property", *Articles by Maurer Faculty. 1787*. (2005)

<https://www.repository.law.indiana.edu/facpub/1787>

Hawiwie, Made Restu "Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking," *Jurnal Preferensi Hukum*, (2021).

Inayatni, Fadia Rima Isnin Naj'la, dan Muhammad Syaukani. "Hukum Benda dan Kebendaan," *Academia* (2021).

Jalil, Abd. "Status Kepemilikan Menurut Ekonomi Syariah," *Al Mizan: Vo. 5 Edisi II* (2022).

Lisasih, Nin Yasmin. "Teori Hukum Benda", *jurnal Nin Yasmine Lisasih*, (2011).

Markeling, I Ketut. *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Universitas Udayana: Fakultas Hukum 2016).

https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pendidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf

Misno. "Virtual Property Pada Game Online Dalam Persepektif Hukum Ekonomi Syariah", *Al Maal* Vol. 3, No. 1, (2021).

Nafiah. "Internalisasi Nilai Ekonomi Islam sebagai Ekosistem Ekonomi di Era Metaverse," *JoIE: Journal of Islamic Economics*, Vol. 2, No. 1, (2022).

Nyimasmukti, Billa Ratuwibawa Mustika setia ningrum wijayanti, Dewi bella juniarti. "Hak kebendaan dan keabsahan perjanjian kebendaan virtual land di dalam metaverse ditinjau berdasarkan KUHPperdata" *Jurnal hukum nasional* Vol. 52, No .2, (2002).

Pratama, B. "Legal Prescription on Virtual Property and Its Rights," *Journal of Physics: Conf. Series* 801 (2017).

<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1742-6596/801/1/012090>

Purwoono. "Perlindungan Aset Digital Pada Era *Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia", *ReseachGate*, (2022).

Putri, Widyani. "Alasan Mengapa Bezit Dapat Perlindungan Hukum" *Gema Keadilan* Vol. 7 (2020).

Rahayu, Wedi Pratanto. "Konsep Kemelikan dalam Islam," *Irtifaq: Jurnal Ilmu-Ilmu Syari'ah*, 7(1). (2020). 74 - 91. Retrieved from <http://ejournal.unhasy.ac.id/index.php/irtifaq/article/view/776>.

Ruhtiani, Maya Yuris Naili, Hesti Ayu Wahtuni, dan Purwono, "Perlindungan Aset Digital Pada Era *Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia" *Jurnal Untidar* Vol. 6, No. 2 (2022).
<https://jurnal.untidar.ac.id/index.php/literasihukum/article/view/6804>

Skripsi

Wakitho, Fauzi. "Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda Di Indonesia" (Undergraduate Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2016).

Liono, Ikhfi Dani. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Koin dan Harta Virtual Pada Game PES 2021 Multitplayer Konami Studi Kasus Gamer PES 2021 Multiplayer Konami Di Pondok Pesantren Fathul Mu'in, Karangsalam*" (Undergrduate Universitas Islam Negeri Prof. K.H Saifuddin Zuhri, 2021).

Website

Ananda, Michelle. “Properti *Metaverse* Termahal Di Dunia, Tanah Virtual Terjual Harga 61,7 Miliar” *Spinesport*, 2 Desember 2021, diakses 22 Februari 2023, <https://dailyspin.id/tech/penjualan-properti-metaverse-termahal-di-dunia-tanah-virtual-initerjual-untuk-rp-617-miliar/>

Arradian, Danang. “Rapper Snoop Dogg Bikin Snoopvers Fans Rela Beli Properti Virtual Rp6,5 Miliar” *Sidonews*, 12 Desember 2021, diakses 22 Februari 2023, <https://tekno.sidonews.com/read/626293/207/rapper-snoop-dogg-bikin-snoopverse-fansrela-beli-properti-virtual-rp65-miliar-1639318334>

Fachrizal, Rafki. “Direksi Jadi Masa Depan Ekonomi Digital, Apa itu *Metaverse*?” *Info Komputer*, 23 Februari 2022, diakses 22 Februari 2023, <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digitalapa-itu-metaverse?page=all>

Kurnia, Riza Dian “Pengertian *Metaverse* dan Dampaknya di Masa Depan”, Qoala, 28 Februari 2022, diakses pada 03 Maret 2023. <https://www.qoala.app/id/blog/keuangan/investasi/pengertian-metaverse/>

Prasasti, Giovanni Dio. “Perusahaan *Metaverse* Kanada Beli Sebidang Tanah Virtual, Harganya Rp 34,8 Miliar” *Liputan6*, 29 November 2021, diakses 22 Februari 2023, <https://www.liputan6.com/tekno/read/4723231/perusahaan-metaverse-kanada-beli-sebidang-tanah-virtual-harganya-rp-348-miliar>

Pratomo, Gagas Yoga “Shiba Inu Umumkan Proyek *Metaverse*, Seperti Apa?”

Liputan6, 4 April 2022, diakses 22 Februari 2023,

<https://www.liputan6.com/kripto/read/4929651/shiba-inu-umumkan-proyek-metaverseseperti-apa>

Tunardy, Wibowo T. “Hak Numpang Karang (Opstal) dan Hak Usaha (Erfpacht),”

Jurnal Hukum, 29 Juni 2012, diakses 25 Februari 2023

<https://jurnalhukum.com/hak-numpang-karang-opstal-dan-hak-usaha-erfpacht/>

Tunardy, Wibowo T. “Hak Pakai Hasil (Vruchtgebruik),” *Jurnal Hukum*, 02

Agustus 2012, diakses 25 Februari 2023, [https://jurnalhukum.com/hak-](https://jurnalhukum.com/hak-pakai-hasil-vruchtgebruik/)

[pakai-hasil-vruchtgebruik/](https://jurnalhukum.com/hak-pakai-hasil-vruchtgebruik/)

Tunardy, Wibowo T. “Macam-Macam Hak Kebendaan,” *Jurnal Hukum*, 25 Maret

2012, diakses 24 Ferbruari 2022 [https://jurnalhukum.com/macam-macam-](https://jurnalhukum.com/macam-macam-hak-kebendaan/)

[hak-kebendaan/](https://jurnalhukum.com/macam-macam-hak-kebendaan/)

DAFTAR RIWAYA HIDUP



Nama : Muhamad Faiz Juddin
 Tempat, Tanggal lahir : Pekalongan, 16 Mei 2002
 Alamat : Jl Hosokroaminoto
 Landungsari Gg 13/1
 Noyontaansari Kota
 Pekalongan
 Nomor HP : 08976419944
 Email : faizjudd@gmail.com

Pendidikan	Instansi	Tahun
SD	SD Landungsari 01	2007-2013
SMP	SMP Salafiyah Pekalongan	2016-2016
SMA	MA NU TBS Kudus	2016-2019
S.1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2019-2023