

**SKRIPSI**

**PROBLEMATIKA YURIDIS KEDUDUKAN *VIRTUAL LAND*  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DI METAVERSE**

*(Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum)*



**OLEH**

**A.SIMON SAPUTRA HUN**

**NIM: 51119035**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG**

**2023**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**“PROBLEMATIKA YURIDIS KEDUDUKAN *VIRTUAL LAND*  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DI METAVERSE”**

**NAMA MAHASISWA : A. SIMON SAPUTRA HUN**  
**NOMOR REGISTRASI : 51119035**  
**FAKULTAS : HUKUM**  
**PROGRAM STUDI : HUKUM**  
**DOSEN PENASIHAT AKADEMIK : ERNESTA UBA WOHOH, SH., M.Hum**

**MENGETAHUI**

**PEMBIMBING I**

**Dwitvas Witarti Rabawati, SH., M.H**  
**NIDN: 0019096216**

**PEMBIMBING II**

**Ernesta Uba Wohon, SH., M.Hum**  
**NIDN: 0816048201**

**DISETUJUI OLEH**

**DEKAN FAKULTAS  
HUKUM**

  
**Finsensius Samara, SH., M.Hum**  
**NIDN: 0816076602**

**KETUA PROGRAM STUDI  
HUKUM**

  
**Br. Yohanes Arman, SVD., S.H., M.H**  
**NIDN: 0805048003**



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
TERAKREDITASI BAN PT NO: 2434/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018  
Jln. Jend. Ahmad Yani No. 50 –52, Telp. (0380) 833395  
Web Site : <http://www.unwira.sc.id>, e-mail: [info@unwira.ac.id](mailto:info@unwira.ac.id)  
Kupang 85225 – Timor – NTT

### BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

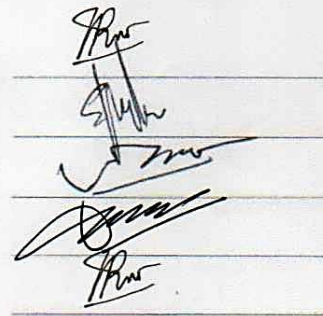
Pada hari ini; *Senin* Tanggal *Sembilan Belas* Bulan *Juni* Tahun *Dua Ribu DuaPuluhTiga* pukul *Sembilan* sampai pukul *Sepuluh Tigapuluh* Bertempat di Ruang *Praktek Peradilan* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : A. Simon Saputra Hun  
Tempat/Tgl. Lahir : Motu, 05 Januari 1996  
N I M : 51119035  
Program Studi : Hukum  
Bagian : *Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional*  
Judul Skripsi : *"Problematika Yuridis Kedudukan Virtual Land dalam Perjanjian Jual Beli di Metaverse"*.

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : *L u l u s*

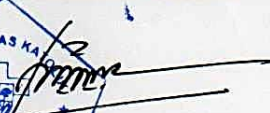
#### **Panitia Penguji :**

1. KETUA : Dwityas Witarti Rabawati, S.H., M.H
2. SEKERTARIS : Ernesta Uba Wohon, S.H.,M.Hum
3. PENGUJI I : Dr. Yustinus Pedo, SH.,M.Hum
4. PENGUJI II : Dr. Ferdinandus N. Lobo, S.H.,M.H
5. PENGUJI III : Dwityas Witarti Rabawati, S.H., M.H



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Eiusensius Samara, SH., M.Hum  
NIDN: 0807066202

Ketua Prog. Studi Hukum



Herman, SH., M.H  
NIDN: 080504800

**Moto:**

*“Apa pun juga yang kamu perbuat, perbuatlah dengan segenap hatimu  
seperti untuk Tuhan dan bukan untuk manusia.”*

**(Kolose 3:23)**

## PERSEMBAHAN

*Skripsi ini PENULIS Persembahkan Kepada:*

- 1. Allah Tritunggal Maha Kudus;*
- 2. Bapak David Hun, Ibu Sydonia Renelda Theresia Maria Lake. Serta Adik Anna Farida Hun (Alm.) dan Adik Flora Ida Hun;*
- 3. Almamater Universitas Katolik Widya Mandira Kupang khususnya Fakultas Hukum;*
- 4. Istri Sofiana M. Lewuk, Amd.Keb., Ananda Agatha Naema Sisilia Hun, dan Ananda Alexander Gavriel Benedito Hun.*

## KATA PENGANTAR

Penulis menghaturkan puji dan syukur kepada Allah Tritunggal Maha Kudus, karena atas penyelenggaraan ilahi-Nya penulis masih diberikan berkat, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, “**PROBLEMATIKA YURIDIS KEDUDUKAN VIRTUAL LAND DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DI METAVERSE**”. Penulisan skripsi ini untuk diajukan sebagai pemenuhan syarat dalam menyelesaikan Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum, guna memperoleh gelar Sarjana (S1) di Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Dalam proses penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan aspirasi, kontribusi, serta partisipasi dari berbagai pihak, oleh sebab itu penulis menyampaikan hormat dan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD., selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Finsensius Samara, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Benediktus Peter Lay, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Bruder Yohanes Arman, SVD., S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan perhatian dan pelayanan yang baik selama masa kuliah.
5. Bapak Dr. Ferdinandus N. Lobo, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang serta selaku Penguji II yang telah meluangkan waktu untuk mendukung dan menilai penulis dalam rangka penyempurnaan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
6. Ibu Dwityas Witarti Rabawati, S.H., M.H., selaku pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam rangka penyempurnaan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
7. Ibu Ernesta Uba Wohon, SH., M.Hum., selaku pembimbing II dan selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam rangka penyempurnaan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
8. Bapak Dr. Yustinus Pedo, S.H., M.Hum., selaku penguji I yang telah meluangkan waktu untuk menilai dan memberi ide dalam rangka penyempurnaan penulisan skripsi ini.

9. Seluruh Dosen dan Staf Kepegawaian Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Bapak David Hun dan Ibu Sydonia Renelda Theresia Maria Lake selaku orang tua serta seluruh Anggota Keluarga penulis yang senantiasa memberi dukungan spiritual maupun material kepada penulis sejak awal perkuliahan hingga saat ini.
11. Para sahabat akademik angkatan 2019 yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik secara langsung dan tidak langsung kepada penulis sejak awal proses perkuliahan hingga akhir penulisan skripsi ini.

Semoga Allah Tritunggal Maha Kudus senantiasa melimpahkan berkat atas seluruh aspirasi, kontribusi dan partisipasi semua pihak yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa substansi skripsi ini belum sempurna oleh karena itu penulis dengan rendah hati mengharapkan kritik dan saran atas penulisan skripsi ini.

Kupang, Juni 2023

Penulis

A.Simon Saputra Hun

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI</b>	
<b>MOTO</b> .....	iv
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>ABSTRAK</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian .....	5
1.4. Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Landasan Teori.....	6
2.1.1 Teori Hukum Benda.....	6
2.1.2 Teori Hukum Perjanjian.....	15
2.2. Landasan Konsep .....	20
2.2.1 Konsep Problematika Yuridis .....	20
2.2.2 Konsep Kedudukan Hukum.....	21
2.2.3 Konsep <i>Virtual Land</i> .....	22
2.2.4 Kedudukan Hukum <i>Virtual Land</i> .....	23
2.2.5 Konsep Perjanjian Jual Beli .....	24
2.2.6 Konsep Metaverse.....	25
2.3. Alur Berpikir.....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Jenis Penelitian.....	30
3.2. Pendekatan .....	30
3.3. Bahan Hukum .....	30
3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	31
3.5. Teknik Analisis Data.....	31



**BAB IV PROBLEMATIKA YURIDIS KEDUDUKAN *VIRTUAL LAND* DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DI METAVERSE**

4.1. Kedudukan <i>Virtual Land</i> dalam Perspektif Hukum Benda .....	33
4.1.1. Dapat Disematkan Hak Milik .....	33
4.1.2. Berwujud atau Tidak Berwujud .....	35
4.1.3. Dapat Dialihkan .....	37
4.1.4. Memiliki Nilai Ekonomis .....	46
4.2. Keabsahan Perjanjian Jual Beli <i>Virtual Land</i> ditinjau dari Hukum Perjanjian ..	47
4.2.1. Kesepakatan Para Pihak .....	48
4.2.2. Kecakapan Para Pihak.....	50
4.2.3. Karena Suatu Hal Tertentu.....	52
4.2.4. Karena Suatu Sebab Yang Halal.....	53
4.2.5. Mekanisme Perjanjian Jual Beli <i>Virtual Land</i> .....	55

**BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....	57
5.2. Saran .....	58

**DAFTAR PUSTAKA**

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh fenomena jual beli *virtual land* di metaverse. Bahwa perkembangan teknologi telah memasuki era yang di sebut era Metaverse. Kekhasan dunia virtual dalam teknologi era metaverse dibuat menyerupai dunia nyata. Hal ini membawa pengaruh pada aspek kegiatan ekonomi masyarakat yang dapat melakukan aktivitas secara virtual. Salah satunya ialah perjanjian atau transaksi jual beli benda atau aset yang tidak hanya berada di dunia nyata namun juga terdapat dalam dunia virtual misalnya jual beli aset digital di Metaverse. Salah satu kegiatan tersebut ialah jual beli *virtual land* di metaverse. Hal tersebut menimbulkan problematika yuridis mengenai kedudukan hukum dan keabsahan perjanjian jual beli atas *virtual land*. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini ialah untuk menemukan kedudukan hukum dalam perspektif Hukum Benda dan keabsahan perjanjian jual beli atas *virtual land* menurut tinjauan Hukum Perjanjian.

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder atas jual beli *virtual land* di metaverse. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang diolah dan disusun secara sistematis dan hasilnya disajikan dengan cara deskriptif.

Dari pengkajian berdasarkan teori-teori dan doktrin yang berkaitan dengan permasalahan penelitian didapatkan hasil bahwa "*virtual land*" memenuhi syarat sebagai benda menurut Pasal 499. Syarat itu bahwa terhadap *virtual land* dapat disematkan hak milik. Sebagai benda yang dapat disematkan hak milik, kepemilikan *virtual land* diperoleh dengan cara penciptaan (Pasal 606 KUHPerdara) oleh kreator dan peralihan hak milik dengan cara penyerahan kepada pembeli (pengguna). Sedangkan mengenai cara perolehan hak kebendaan, hak kebendaan *virtual land* dapat diperoleh melalui cara penyerahan menurut Pasal 584 KUHPerdara. Cara perolehan ini ditentukan berdasarkan klasifikasi bahwa *virtual land* termasuk benda bergerak tak berwujud. Sebagai benda bergerak karena faktanya pemindahan *virtual land* dapat lakukan dengan penyerahan menggunakan sistem eletronik. Sementara sebagai benda tak berwujud disebabkan oleh karakteristik *virtual land* yang berisikan serangkaian kode yang memuat informasi elektronik dan terenkripsi dalam sistem jaringan elektronik *blockchain* dan dibuat sedemikian rupa meniru berbagai objek yang ada di dunia nyata. Selain itu juga bahwa penyerahan *virtual land* memenuhi syarat penyerahan pada umumnya yaitu adanya alas hak, adanya perjanjian kebendaan, dilakukan oleh orang yang berhak atas objek dan dilakukan dengan penyerahan nyata. Mengenai keabsahan perjanjian jual beli, *virtual land* memenuhi syarat sah perjanjian menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara serta asas konsensualisme dalam Pasal 1458 KUHPerdara. Sebab mekanisme jual beli *virtual land* dalam metaverse meskipun menggunakan *smart contract* tetapi masih dimungkinkan bagi para pihak untuk melakukan konsensus. Sedangkan dalam unsur esensial perjanjian jual beli, *virtual land* belum dapat memenuhi unsur esensial harga karena alat pembayaran yang digunakan bukan merupakan alat pembayaran yang sah.

Berdasarkan hasil pengkajian maka dapat ditarik sebuah kesimpulan, bahwa kedudukan *virtual land* dalam perspektif Hukum Benda dapat diklasifikasikan sebagai benda bergerak tak berwujud dan memiliki keabsahan perjanjian pada umumnya. Namun secara khusus tidak dapat memenuhi keabsahan salah satu unsur esensial perjanjian jual beli. Saran bagi Pemerintah Indonesia agar merumuskan pembaharuan undang-undang yang dapat mengatur status kedudukan *virtual land* dalam hukum Indonesia juga terkait cara peralihannya serta aturan pajak yang dapat dikenakan bagi pemilik atas *virtual land*. Sedangkan untuk peneliti selanjutnya agar dapat mengkaji lebih ekstensif dan komprehensif mengenai *virtual land* terkait salah satu unsur esensial jual beli *virtual land* atau problematika yuridis lain yang masih menimbulkan kontraversi.