

**REKONSTRUKSI PENGATURAN JUAL BELI TANAH BERSERTIPIKAT
DALAM BENTUK *NON-FUNGIBLE TOKEN* MELALUI APLIKASI MARKETPLACE*****RECONSTRUCTION OF CERTIFIED LAND SALE AND PURCHASE
ARRANGEMENTS IN THE FORM OF NON-FUNGIBLE TOKENS THROUGH
THE MARKETPLACE APPLICATION*****Rania Pramesti Jaya*, Hanif Nurwidhiyanti, Arini Jauharoh**Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya
Jalan M.T. Haryono Nomor 169 Malang 65145, Indonesia**INFO ARTIKEL*****Riwayat Artikel:***

Diterima : 07 Juni 2023

Disetujui : 18 Juli 2023

Keywords:buying and selling land, non-fungible tokens, *marketplace*, crypto, electronic certificate***Kata Kunci:***jual beli tanah, non-fungible token, *marketplace*, kripto, sertipikat elektronik****) Korespondensi:***

E-mail: raniapramestijaya@gmail.com

Abstract: The purpose of writing this article is to analyze the validity and legal protection of buying and selling certified land in the form of non-fungible tokens through a *marketplace* application. This study uses a normative juridical method with a statutory and regulatory approach and a contextual approach. Buying and selling certified land in the form of non-fungible tokens through a *marketplace* application is a policy reconstruction that can be realized. The sale and purchase of certified land in the form of non-fungible tokens through the *marketplace* application has fulfilled the legal requirements for a sale and purchase agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code and Article 46 paragraph (2) of Government Regulation Number 71 of 2019, namely the existence of agreement, skill, objects and causes that do not conflict with morality, consent and laws and regulations. The legal protection that can be provided to the parties is preventive legal protection in the form of an electronic land certificate represented in the form of a non-fungible token.

Abstrak: Tujuan penulisan artikel ini yaitu menganalisis keabsahan dan perlindungan hukum jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk non-fungible token melalui aplikasi *marketplace*. Kajian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk non-fungible token melalui aplikasi *marketplace* merupakan rekonstruksi kebijakan yang memungkinkan untuk direalisasikan. Jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk non-fungible token melalui aplikasi *marketplace* telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek, serta sebab yang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban, dan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak yaitu perlindungan hukum preventif berupa sertipikat tanah elektronik yang direpresentasikan dalam bentuk non-fungible token.

PENDAHULUAN

Kemampuan bertahan hidup adalah kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh manusia. Tiga kebutuhan dasar yang harus dipenuhi untuk bertahan hidup manusia meliputi sandang, pangan, dan papan (Nuryadi, 2016). Papan

merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki daya jual lebih tinggi dibandingkan kebutuhan dasar manusia lainnya karena semakin lama semakin mahal harganya. Tanah misalnya, salah satu investasi dalam jangka panjang dan dapat diwariskan serta dapat diperjualbelikan

dengan mudah dan cepat. Oleh karena itu, rata-rata masyarakat Indonesia menjadikan tanah sebagai investasi.

Kehidupan manusia seiring waktu berjalan semakin berkembang, termasuk dalam hal gaya berinvestasi seperti investasi kripto. Jenis investasi kripto salah satunya yaitu Non-Fungible Token (NFT). NFT merupakan token ID unik yang hanya ada satu di dunia dengan metadata tertentu dalam visualisasinya (Saroh, dkk., 2023; Nadya, 2022). NFT merupakan konversi aset dalam bentuk digital khususnya aset seni seperti lukisan, patung yang difoto menjadi gambar, video pendek, dan audio akan diunggah dalam suatu *marketplace* berbasis kripto sehingga aset digital berubah menjadi token NFT sesaat setelah diunggah. NFT dalam melakukan perannya tidak dapat berdiri sendiri, melainkan dengan bantuan dari teknologi bernama *blockchain*. *Blockchain* merupakan buku besar yang digunakan untuk melakukan pencatatan transaksi aset dalam jaringan bisnis baik aset berwujud maupun tidak berwujud agar dapat diperjualbelikan dan dimasukkan dalam jaringan *blockchain* (Noor, 2021). *Blockchain* dapat diartikan sebagai buku besar yang menyimpan seluruh catatan transaksi dari NFT, sehingga satu transaksi akan memiliki satu *block*. Rangkaian dari *block-block* membentuk suatu rantai yang disebut dengan *blockchain*.

Blockchain tidak dapat dihapus atau disunting oleh siapapun serta memiliki sekuritas dan transparansi yang tinggi. Tingkat keamanan *blockchain* sangat baik sehingga kemungkinan diretas sangat rendah karena memiliki sistem yang tergolong rumit (Sidhu, 2017). Cara bertukar data dan informasi dari satu orang ke orang lainnya melalui *marketplace* berbasis kripto sangat efektif, efisien, dapat dilacak, dan aman. Teknologi *blockchain* yang terdapat dalam *marketplace* berbasis kripto pada dasarnya dapat dimanfaatkan sebagai sarana jual beli tanah. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui *marketplace* berbasis kripto dengan teknologi *blockchain* dapat mempermudah pembeli untuk melakukan *tracking* berdasarkan histori transaksi tanah sehingga dapat meminimalisir adanya kepemilikan ganda dari suatu tanah.

Jual beli NFT merupakan bentuk transaksi elektronik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan

Sistem dan Transaksi Elektronik serta Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (Bappebti) Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Pasar Fisik Aset Kripto di Bursa Berjangka. Arsip digital dapat dibuat atau diubah oleh siapa saja yang kemudian diletakkan pada jaringan NFT atau disebut dengan *minting* sehingga dapat dijual pada *marketplace* NFT (Akasyah, Putranti, & Febiani, 2023). Transaksi jual beli membutuhkan sumber daya komputasi yang kompleks dan waktu yang cukup lama, akan tetapi peluang penggunaan teknologi tetap dapat dijangkau oleh masyarakat (Mayana, dkk., 2022). Proses jual beli NFT yang dilakukan pada *marketplace* sengaja dibuat sedemikian rupa dan telah mendukung untuk dilakukannya transaksi NFT.

Jual beli NFT telah diatur dalam Pasal 1 angka 7 Bappebti yang menjelaskan bahwa aset kripto adalah komoditi tidak berwujud yang berbentuk digital, menggunakan kriptografi, jaringan informasi teknologi, dan buku besar yang terdistribusi untuk mengatur penciptaan unit baru, memverifikasi transaksi, dan mengamankan transaksi tanpa campur tangan pihak lain (Siliwangi & Mufidi, 2022). Transaksi elektronik menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE) merupakan perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, atau media elektronik lainnya. Pasal 1 angka 16 PP PSTE menegaskan bahwa transaksi elektronik merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pengirim dan penerima dengan menggunakan sistem elektronik.

Jual beli NFT dilaksanakan melalui sistem elektronik yang harus memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (2) PP PSTE. Syarat jual beli elektronik diantaranya yaitu terdapat kesepakatan para pihak, dilakukan oleh subjek hukum yang cakap atau yang berwenang mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, terdapat hal tertentu, serta objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan kesusilaan dan ketertiban umum. Objek transaksi dalam jual beli tidak dijelaskan secara spesifik, sehingga objek dalam bentuk tanah bersertipikat yang tidak sedang ada dalam sengketa dapat menjadi salah satu objek yang dimaksud.

NFT dan kripto saling berkaitan satu sama lain, tetapi NFT bukan mata uang yang dapat dipecah menjadi beberapa pecahan karena NFT merupakan suatu kesatuan yang unik dan kepemilikannya tidak dapat dimiliki oleh orang lain kecuali diperjualbelikan oleh pemiliknya. NFT memiliki jenis mata uang tertentu diantaranya seperti *ethereum* dan *bitcoin* yang sama dengan mata uang pada umumnya karena dapat mengalami kenaikan atau penurunan nilai. Mata uang tersebut dapat dijadikan sebagai suatu investasi seperti dolar. Transaksi jual beli tanah sangat mungkin dilakukan secara elektronik melalui *marketplace* dalam bentuk NFT. Penjual dalam transaksi NFT dapat menentukan sendiri harga dari objek yang diperjualbelikan dengan harga yang disesuaikan mata uang dompet digital. Nilai 1 *ethereum* (ETH) pada tanggal 12 April 2023 mencapai Rp 27.738.126,00, sehingga apabila penjual ingin menjual suatu objek seharga Rp 400.000.000,00 maka dalam NFT akan tertera harga sebesar 14,35 ETH.

NFT dapat diartikan sebagai bukti kepemilikan dari suatu aset digital. Transaksi jual beli tanah secara elektronik dalam bentuk NFT dapat memberikan jaminan dan kepastian hukum. Kepemilikan NFT dengan objek berupa tanah dapat dijamin dengan adanya alat bukti yang kuat misalnya berupa sertifikat tanah elektronik. Kepemilikan tanah yang diperoleh dari hasil transaksi melalui *marketplace* dalam bentuk NFT akan dijamin oleh surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian terkait data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah secara elektronik dalam bentuk NFT sangat mungkin untuk dilakukan.

Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik untuk meningkatkan pelayanan dan keamanan dari sertipikat tanah. Sertipikat elektronik sebagai bukti kepemilikan tanah hasil transaksi jual beli dalam bentuk NFT dapat dibuat dalam bentuk *soft file* dengan jenis pdf. Sertipikat konvensional yang dialihkan menjadi sertipikat elektronik tidak akan mengubah data atau isi di dalamnya. Proses peralihan dari sertipikat konvensional ke bentuk digital nantinya dapat dilakukan melalui kantor Badan Pertanahan

Nasional dengan membawa dokumen seperti Kartu Tanda Penduduk, sertipikat tanah, dan e-mail dari pemilik tanah. Penggunaan sertipikat elektronik dapat meminimalisir terjadinya kerusakan atau kehilangan.

Jual beli tanah di Indonesia harus mengikuti prosedur yang berlaku agar memiliki kepastian hukum. Objek transaksi yang tidak dijelaskan secara lengkap sebagaimana ketentuan Pasal 46 ayat (2) huruf d PP PSTE pada dasarnya menunjukkan adanya ketidaklengkapan norma. Jual beli tanah dengan NFT melalui aplikasi *marketplace* menjadi terobosan baru yang sangat efisien untuk dilakukan oleh berbagai pihak meskipun dalam praktiknya belum pernah diterapkan. Kajian ini bertujuan untuk membahas mengenai keabsahan dan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah bersertipikat dengan NFT melalui *marketplace*.

METODE

Kajian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk membahas penerapan kaidah atau norma dalam hukum positif Indonesia. Kajian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah legislasi dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan konseptual dilakukan dengan menganalisis berbagai bahan hukum yang bertujuan untuk mengetahui makna dari beberapa istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan dalam kajian ini didasarkan pada bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik bahasan. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku dan jurnal ilmiah hasil penelitian yang telah terindeks. Bahan hukum tersier digunakan untuk membantu menjelaskan istilah-istilah yang termuat dalam bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder, diantaranya seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan kamus hukum lainnya. Teknik analisis data dalam kajian ini menggunakan interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal. Interpretasi sistematis dilakukan dengan menafsirkan pasal dalam peraturan perundang-undangan. Interpretasi gramatikal dilakukan dengan menafsirkan bahasa hukum yang tidak lazim digunakan sehari-hari agar lebih mudah dipahami.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah Bersertipikat dengan *Non-Fungible Token* melalui *Marketplace*

Perbuatan hukum jual beli secara umum harus memenuhi syarat sah perjanjian. Syarat sah dalam perjanjian hukum jual beli secara jelas telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan yang dimaksud adalah kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Pihak-pihak yang terlibat harus menyesuaikan keinginan dan/atau kehendaknya pada hal-hal pokok yang ada dalam suatu perjanjian. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti bahwa para pihak mampu untuk melakukan perjanjian atau perbuatan hukum dan memiliki kemampuan untuk mempertanggungjawabkan akibat hukum yang terjadi. Pasal 1329 KUHPer menegaskan bahwa setiap orang memiliki kewenangan dalam membuat suatu perikatan kecuali yang dinyatakan tidak cakap (Suadi, Yuliartini, & Ardhya, 2021). Orang yang tidak cakap menurut Pasal 1330 KUHPer diantaranya yaitu anak yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, serta perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang dan umumnya oleh undang-undang dilarang dalam membuat suatu persetujuan tertentu. Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang harus dipenuhi, apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan.

Syarat sah dalam perjanjian hukum jual beli berikutnya yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Objek jual beli dan sebab yang halal merupakan syarat objektif sehingga apabila objek dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum atau dianggap bahwa perjanjian tidak pernah terjadi (Sinaga, 2018). Hal tertentu yang dimaksud adalah objek yang diperjualbelikan atau objek yang diperjanjikan oleh para pihak. Objek atau barang yang diperdagangkan merupakan sesuatu yang halal dan/atau diperbolehkan untuk diperjualbelikan dalam wilayah hukum negara Indonesia, tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1332 KUHPer telah mengatur ketentuan mengenai beberapa barang yang dapat dijadikan sebagai

objek jual beli. Barang-barang baru yang akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian selama tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Perjanjian hukum jual beli harus didasarkan pada sebab yang halal sebagai tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak. Pasal 1337 KUHPer menegaskan bahwa halal yang dimaksud yaitu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Jual beli tanah bersertipikat sangat mungkin untuk dilakukan dengan NFT melalui *marketplace* karena telah memenuhi persyaratan dalam peraturan perundang-undangan. Transaksi melalui *marketplace* telah memenuhi syarat sah dari suatu perjanjian jual beli. Para pihak dalam transaksi jual beli tanah dengan NFT melalui *marketplace* dengan penuh kesadaran akan mengikatkan diri dan setuju untuk membuat kesepakatan yang menguntungkan satu sama lain. Pembeli nantinya dapat memasukkan NFT tanah ke dalam keranjang belanja elektronik yang dimiliki, sehingga secara tidak langsung hal ini akan menunjukkan persetujuannya untuk bersepakat dengan penjual. Pengguna NFT dalam suatu *marketplace* adalah orang yang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perjanjian karena dapat melakukan perbuatan hukum jual beli. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya verifikasi Kartu Tanda Penduduk dan dokumen pendukung lainnya apabila seseorang bertindak sebagai pemegang kuasa. Objek yang diperjualbelikan nantinya adalah tanah bersertipikat yang sebelumnya harus melalui berbagai pengecekan hingga akhirnya diunggah pada aplikasi *marketplace*. Pengecekan perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pembeli tanah. Tujuan dari kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah adalah penjual mendapatkan uang atas harga tanah dan pembeli mendapatkan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, dengan demikian transaksi tersebut telah memenuhi syarat adanya suatu sebab yang halal.

Jual beli tanah bersertipikat dengan NFT melalui *marketplace* telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPer. Barang dan harga termasuk dalam unsur *esensialia* atau unsur yang harus ada pada perbuatan hukum jual beli (Atyarisma & Humaira, 2023; Aulia, 2022). Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPer adalah persetujuan yang memungkinkan para

pihak untuk mengikatkan diri satu sama lain dengan menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPer diartikan sebagai suatu perjanjian timbal balik, penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pembeli membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Jual beli tanah bersertipikat melalui aplikasi *marketplace* dikategorikan sebagai salah satu bentuk transaksi elektronik. Transaksi elektronik menurut PP PSTE adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Transaksi elektronik merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pengirim dan penerima dengan menggunakan sistem elektronik sebagai perantara. Pengirim yang dimaksud adalah subjek hukum yang mengirimkan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik, sedangkan penerima merupakan subjek hukum yang menerima informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Transaksi NFT termasuk dalam jenis transaksi elektronik karena pengirim atau penjual dapat memindahtangankan hak kepemilikan atas informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik kepada penerima atau pembeli sebagai penerima hak.

Transaksi elektronik merupakan suatu bentuk perjanjian yang dilakukan oleh para pihak melalui sistem elektronik. Syarat sah perjanjian dalam transaksi elektronik diatur berdasarkan ketentuan Pasal 46 ayat (2) PP PSTE. Kontrak elektronik dinyatakan sah apabila memenuhi empat kriteria yaitu: (a) adanya kesepakatan para pihak, (b) kecakapan para pihak, artinya dilakukan oleh subjek hukum yang cakap atau yang berwenang mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, (c) terdapat hal tertentu, serta (d) objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Transaksi elektronik atas tanah bersertipikat dengan NFT melalui aplikasi *marketplace* telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam PP PSTE.

PP PSTE memberikan keleluasaan kepada masyarakat terkait objek yang dapat diperjualbelikan secara elektronik. Pasal 46 ayat (2) huruf d PP PSTE menyatakan bahwa objek yang dapat diperjualbelikan secara elektronik adalah objek yang tidak bertentangan dengan

peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal ini dapat membuka kemungkinan objek baru yang belum pernah diperjualbelikan secara elektronik, dalam hal ini misalnya berupa tanah. Tanah yang bersertipikat menunjukkan bahwa tanah tersebut memiliki data yuridis dan data fisik yang jelas sehingga tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Bersertipikat dengan *Non-Fungible Token* melalui *Marketplace*

Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum. Sertipikat adalah alat pembuktian yang kuat sehingga pemilikannya akan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum (Muthallib, 2020). Hak atas tanah sepenuhnya dimiliki oleh pemilik tanah yang tercantum dalam sertipikat. Pemilik tanah dapat memanfaatkan tanah yang dimiliki baik digunakan sebagai tempat tinggal, tempat berdagang, disewakan untuk pertanian maupun perkebunan, atau hanya dibiarkan menjadi tanah kosong sebagai aset investasi. Masyarakat seringkali melakukan transaksi jual beli tanah karena tanah menjadi aset investasi yang sangat penting untuk jangka panjang. Kemajuan teknologi mendorong pemerintah Indonesia menerbitkan sertipikat elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Sertipikat elektronik diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Sertipikat elektronik dan sertipikat konvensional pada dasarnya sama, hanya saja memiliki perbedaan dalam hal bentuk fisik karena tidak lagi menggunakan kumpulan kertas melainkan berbentuk dokumen elektronik berupa *file*. Substansi sertipikat elektronik sama dengan sertipikat konvensional yaitu memuat keterangan yang menunjukkan data fisik dan data yuridis. Data fisik dalam sertipikat tanah memuat keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah, atau hal-hal lain yang berkaitan dengan identitas tanah. Data yuridis dalam sertipikat tanah memuat keterangan mengenai pemegang hak, status hukum bidang tanah, serta beban yang melekat pada tanah tersebut. Sertipikat elektronik merupakan bentuk modernisasi pelayanan pertanahan untuk

memberikan kemudahan dalam pelayanan kepada masyarakat dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi. Pelayanan pertanahan berbasis elektronik memiliki output yang berupa dokumen elektronik.

Prinsip jual beli tanah berdasarkan KUHP dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terdiri atas asas konsensualisme, itikad baik, kehati-hatian, serta terang dan tunai. Asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian (Utama, Sumardika, & Astiti, 2021). Perjanjian dianggap sah dan mengikat seluruh pihak setelah adanya kata sepakat tanpa adanya formalitas (Ernanda & Yuliati, 2021). Kedua pihak saling sepakat untuk membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut telah berlangsung meskipun masih dilakukan secara lisan. Asas itikad baik diartikan sebagai mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat sehingga tidak merugikan salah satu pihak (Wijaya & Dananjaya, 2018). Asas itikad baik dalam pengertian objektif lebih menitikberatkan pada aspek kejujuran. Itikad baik berkaitan dengan tindakan yang akan dilaksanakan oleh kedua belah pihak sebagai pelaksanaan terhadap suatu perjanjian.

Asas kehati-hatian diartikan sebagai dasar kebenaran yang menjadi pedoman untuk berpikir dan bertindak dengan sikap hati-hati. Asas kehati-hatian dikembangkan dari prinsip *prudence* dalam *Black's Law Dictionary* (Sasmita, Hafidz, & Khalid, 2022). Penggunaan aplikasi *marketplace* sebagai suatu sistem transaksi tanpa pihak ketiga dapat membuat para pihak lebih tenang karena adanya jaminan keamanan dengan menindaklanjuti segala bentuk kecurangan hingga penipuan. Asas terang dan tunai dalam perjalanannya bersumber pada asas-asas hukum adat yang diubah dan disesuaikan dengan perkembangan zaman serta kebutuhan bangsa Indonesia. Jual beli tanah akan terus terikat pada ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa pelaksanaan hukum agraria yang mengatur tentang bumi, air, dan ruang angkasa didasarkan pada hukum adat dengan asas terang dan tunai (Arjiati & Hanim, 2017). Asas terang (*concrete*) berkaitan dengan salah satu ciri masyarakat hukum adat yang serba jelas atau nyata (Sasmita, Hafidz, & Khalid, 2022). Asas terang dalam hal ini memiliki makna bahwa

setiap hubungan hukum yang berlaku dalam masyarakat tidak dilakukan secara diam-diam atau dengan kata lain bersifat terbuka. Sifat terbuka ini dilakukan agar hal yang diinginkan, dimaksudkan, dan/atau dikehendaki oleh para pihak dapat dijalankan. Asas tunai atau kontan mengandung makna kesertamertaan, terutama dalam hal pemenuhan prestasi. Sifat kontan memberi pengertian apabila tindakan berupa perbuatan nyata, perbuatan simbolis, dan/atau pengucapan akan menyelesaikan tindakan hukum serentak ketika melakukan perbuatan hukum.

Asas terang dan tunai tidak dapat diabaikan karena akan digunakan sebagai dasar dalam pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT harus memastikan bahwa asas terang dan tunai telah dilaksanakan sebagai landasan pembuatan akta jual beli (Putri, Sanjaya, & Gunarto, 2018). Jual beli tanah dalam hukum pertanahan nasional yang digunakan dalam UUPA berlandaskan pada hukum adat yang telah dibersihkan dari segala cacat untuk mengikuti perkembangan zaman karena dianggap sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia (Lubis, 2020). Penyerahan hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai di hadapan PPAT (Oktaviani & Harjono, 2019; Cintantya & Soekesi, 2022). Jual beli tanah secara digital di masa mendatang sangat mungkin untuk dilakukan dengan catatan harus memenuhi segala persyaratan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam KUHP dan PP PSTE serta menerapkan prinsip-prinsip jual beli yang dalam UUPA. Jual beli melalui aplikasi *marketplace* dengan basis kripto seperti NFT harus dilaksanakan berdasarkan peraturan yang dibuat oleh Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi.

Jual beli tanah melalui *marketplace* dengan memanfaatkan token jenis NFT dinilai telah sesuai dengan berbagai ketentuan yang berlaku. NFT tidak bertentangan selama konteks visualisasinya berupa dokumen kepemilikan seperti sertipikat elektronik. NFT dan sertipikat elektronik memiliki beberapa kesamaan salah satunya yaitu dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas suatu objek tertentu. NFT pada umumnya merupakan bukti kepemilikan atas aset digital dengan metadata yang digunakan berupa foto, video pendek, audio, atau lainnya. Sertipikat elektronik adalah bukti kepemilikan hak atas suatu objek berupa tanah yang saat ini mulai

digunakan oleh masyarakat. NFT dan sertipikat elektronik sama-sama menggunakan teknologi *blockchain*, yang membedakan yaitu NFT berbasis kripto sedangkan sertipikat elektronik tidak berbasis kripto. Sertipikat elektronik memungkinkan untuk dikonversi menjadi NFT karena tidak akan mengubah keterangan data yuridis maupun data fisik dari sertipikat tersebut.

Perlindungan hukum diberikan untuk menjamin hak-hak yang dimiliki oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Perlindungan hukum sangat diperlukan untuk memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum yang ada apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua jenis yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif merupakan pencegahan terjadinya suatu sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa (Putriyadi & Masriani, 2022). Sertipikat elektronik akan menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum preventif apabila transaksi jual beli tanah dengan NFT melalui *marketplace* benar-benar direalisasikan. Sertipikat elektronik akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan jual beli tanah melalui aplikasi *marketplace*. Sertipikat elektronik dan NFT menjadi salah satu hal yang dapat diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah bagi pihak yang telah melakukan jual beli selama tidak melanggar asas-asas dan peraturan yang telah ada.

SIMPULAN

Jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk NFT melalui aplikasi *marketplace* menjadi suatu rekonstruksi kebijakan baru yang memungkinkan untuk direalisasikan. Jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk NFT melalui aplikasi *marketplace* telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHP dan Pasal 46 ayat (2) PP PSTE yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek, serta adanya sebab yang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban, dan peraturan perundang-undangan. Jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk NFT melalui aplikasi *marketplace* harus didasarkan pada prinsip jual beli yang termuat dalam Pasal 5 UUPA yaitu konsensualisme, itikad baik, kehati-hatian, serta bersifat terang dan tunai. Perlindungan hukum yang dapat

diberikan kepada para pihak ketika kebijakan jual beli tanah bersertipikat dalam bentuk NFT melalui aplikasi *marketplace* telah direalisasikan yaitu berupa perlindungan hukum preventif dalam bentuk sertipikat tanah elektronik. Sertipikat tanah yang direpresentasikan dalam bentuk NFT akan menjamin hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

DAFTAR RUJUKAN

- Akasyah, S., Putranti, D., & Febiani, R. A. (2023). Perlindungan Hak Cipta terhadap NFT (Non-Fungible Token) di Indonesia. *Borobudur Law and Society Journal*, 2(1), 36-47.
- Arjiati, T., & Hanim, L. (2017). Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap Pembagian Waris yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Akta*, 4(1), 75-78.
- Atyarisma, Z. A., & Humaira, L. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pembatalan Sepihak oleh Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli melalui Marketplace dengan Sistem Pembayaran Cash on Delivery. *Lex Patrimonium*, 2(1), 1-18.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-Hatian PPAT dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(2), 67-76.
- Cintantya, P., & Soekesi, T. S. (2022). Kedudukan Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perspektif Tata Usaha Negara. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 7(1), 19-26.
- Ernanda, D., & Yuliati, I. (2021). Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 6(1), 35-44.
- Lubis, R. (2020). Sistem Hukum menurut Hukum Adat dan Hukum Barat. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(2), 31-35.
- Mayana, R. F., Pratama, A., Santika, T., & Wulandari, A. (2022). Intellectual Property Development & Komersialisasi Non-Fungible Token (NFT): Peluang, Tantangan & Problematika Hukum dalam Praktik. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(2), 202-220.
- Muthalib, A. (2020). Pengaruh Sertipikat Hak Atas

- Tanah sebagai Alat Bukti dalam Mencapai Kepastian Hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Ekonomi Islam*, 12(1), 21-43.
- Nadya, N. (2022). Prospek dan Tantangan dalam Investasi NFT sebagai Salah Satu Produk Aset Kripto. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Noor, M. U. (2021). NFT (Non-Fungible Token): Masa Depan Arsip Digital? Atau Hanya Sekedar Bubble? *Pustakaloka*, 13(2), 224-234.
- Nuryadi, D. (2016). Teori Hukum Progresif dan Penerapannya di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 1(2), 394-408.
- Oktaviani, A., & Harjono. (2019). Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016). *Verstek*, 7(1), 41-46.
- Putri, C. A., Sanjaya, F. N., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, 5(1), 267-271.
- Putriyadi, M. S., & Masriani, Y.T. (2022). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli dengan Akta dibawah Tangan. *Notary Law Research*, 3(2). 28-40.
- Republik Indonesia. (2019). Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12.
- Saroh, S., Achmad, L. I., 'Ainulyaqin, M. H., & Edy, S. (2023). Analisis Transaksi Digital Non Fungible Token (NFT) sebagai Instrumen Investasi menurut Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(1), 378- 386.
- Sasmita, A. A., Hafidz, M., & Khalid, H. (2022). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian terhadap Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah sebagai Upaya Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda. *Journal of Lex Generalis*, 3(3), 404-417.
- Sidhu, J. (2017). Syscoin: A Peer-To-Peer Electronic Cash System with Blockchain-Based Services for e-Business. *International Conference on Computer Communication and Networks*, 26(2017), 1-6.
- Siliwangi, F., & Mufidi, F. (2022). Jual Beli Non Fungible Token (NFT) sebagai Aset Digital Dihubungkan dengan Hak Cipta Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. *Law Studies*, 2(2), 1334-1340.
- Sinaga, N. A. (2018). Peran Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107-120.
- Suadi, I. P. M., Yuliantini, N. P. R., & Ardhyia, S. N. (2021). Tinjauan Yuridis Subjek Hukum dalam Transaksi Jual Beli Online/e-Commerce Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *E-Journal Komunitas Yustisia*, 4(2), 668-681.
- Utama, P. A. B., Sumardika, I. N., & Astiti, N. G. K. S. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 177-181.
- Wijaya, I. G. K. W., & Dananjaya, N. S. (2018). Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 6(8), 1-15.