

# Aspek Hukum Rupiah Digital Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

*by* Yurispruden Journal

---

**Submission date:** 21-Jun-2024 01:25PM (UTC+0530)

**Submission ID:** 2406184871

**File name:** Plagiasi\_Nadya.docx (4.34M)

**Word count:** 4411

**Character count:** 29558



Editorial Office : Faculty of Law, Universitas Islam Malang.  
Jl. Mayjen Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Malang,  
Provinsi Jawa Timur, 65144.  
Phone : (0341) 551 932 / 551 822 / (0341) 552 249  
E-mail : yurispruden@unisma.ac.id  
Website : <http://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/index>

## Aspek Hukum Rupiah Digital Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

### Article

#### Article History

Received: May 4, 2024;  
Reviewed: May 11, 2024;  
May 12, 2024  
Accepted: Jun 1, 2024;  
Published: Jun 20, 2024:

#### DOI:

[10.33474/yur.v7i2.21691](https://doi.org/10.33474/yur.v7i2.21691)

### Abstract

Digital currency as a transaction medium with the idea of introducing a decentralised currency. The absence of government intervention indirectly can potentially replace the unit of value of legal tender in a country. Efforts were made to anticipate this, and Bank Indonesia developed the Central Bank Digital Currency (CBDC) or digital rupiah as stipulated in Law Number 4 of 2023 concerning The Development and Strengthening of The Financial Sector. The provision does not explicitly regulate security for digital rupiah users. The research aims to analyse the legal aspects of using digital rupiah as a transaction tool for land sale and purchase payments. The research method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach. The development of the digital rupiah is inseparable from various risks, plus the absence of adequate regulations so that digital rupiah cannot be used in land sale and purchase transactions.

**Keywords:** Digital Rupiah; Land Transactions; Cash Principle

### Abstrak

Mata uang digital sebagai media transaksi dengan ide untuk memperkenalkan jenis mata uang yang terdesentralisasi. Tidak ada campur tangan pemerintah secara tidak langsung berpotensi mengganti satuan nilai alat pembayaran yang sah di suatu negara. Upaya yang dilakukan untuk mengantisipasi hal tersebut ialah Bank Indonesia mengembangkan *Central Bank Digital Currency* (CBDC) atau rupiah digital sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan. Dalam ketentuan tersebut, belum diatur secara tegas mengenai keamanan bagi pengguna rupiah digital. Tujuan penelitian untuk menganalisis aspek hukum penggunaan rupiah digital sebagai alat transaksi untuk pembayaran jual beli tanah. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pengembangan dari rupiah digital tidak terlepas dari berbagai risiko ditambah belum adanya regulasi yang memadai sehingga rupiah digital belum bisa digunakan dalam transaksi jual beli tanah.

**Kata Kunci:** Rupiah Digital; Jual Beli Tanah; Asas tunai

### PENDAHULUAN

Nadya Galang Kaharap, Pujiyono Suwadi, dan Anang Setiyawan, "Aspek Hukum Rupiah Digital Dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 7, no. 2 (20 Juni 2024): 239–53, <https://doi.org/10.33474/yur.v7i2.21691>.

Kemajuan teknologi informasi saat ini, mendorong proses digitalisasi disegala aktivitas manusia, termasuk dalam transaksi keuangan dan ekonomi. Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki salah satu simbol kedaulatan negara ialah mata uang rupiah yang disimbolkan dengan (Rp), yang digunakan sebagai alat transaksi.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang yang menyatakan bahwa Bank Indonesia merupakan satu-satunya lembaga yang berwenang melakukan pengelolaan rupiah digital. Dasar hukum dalam penggunaan rupiah digital untuk aktivitas pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, termasuk dalam keamanan bertransaksi jual beli tanah ialah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.<sup>2</sup>

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang membahas mengenai penggunaan rupiah digital, yakni pada penelitian yang ditulis oleh Ahmad Akbar,<sup>3</sup> sebagaimana dalam penelitian tersebut memiliki kesamaan yakni membahas rupiah digital sebagai

inovasi untuk pembayaran non tunai. Perbedaan penelitiannya ialah penelitian tersebut membahas mengenai proses transaksi yang digunakan menggunakan kartu kredit, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan uang elektronik. Penelitian lainnya yang ditulis oleh Mahbud Munawir<sup>4</sup>, memiliki kesamaan yakni membahas penggunaan uang digital. Perbedaan penelitiannya ialah pada penelitian tersebut penggunaan uang digital yang digunakan sebagai alat transaksi di perusahaan, pertokoan dan sebagainya, sedangkan pada penelitian ini jenis penggunaan uang digital digunakan sebagai alat transaksi untuk jual beli tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan belum mengatur secara tegas mengenai keamanan penggunaan rupiah digital bagi penggunanya. Dalam hal ini diperlukan untuk mengantisipasi potensi risiko yang ditimbulkan dari munculnya mata uang digital dimasa yang akan datang dan menjadi suatu tantangan yang harus dihadapi oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral

<sup>1</sup> Mawar Ardiansyah dkk., "Membangun Kesadaran Mata Uang Nasional: Sosialisasi Rupiah Di SMPN 4 Satap Jagoi Babang," *Jurnal Pengabdian Multidisiplin* 3, no. 3 (6 November 2023): 1, <https://doi.org/10.51214/00202303641000>.

<sup>2</sup> Muhammad Azis Ramdhani Sobari Afiatin, Neni Sri Imaniyati, dan Diana Wiyanti, "Keabsahan Jual Beli Non-Fungible Token (Nft) Pada Metaverse Yang Dimiliki Oleh Ransverse Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah," *Bandung Conference Series: Law Studies* 4, no. 1 (28 Januari 2024): 299, <https://doi.org/10.29313/bcsls.v4i1.9835>.

<sup>3</sup> Ahmad Akbar, "Analisis Perbandingan Dengan Menggunakan Uang Elektronik (E-Money) dan dengan Menggunakan Kartu Kredit (Studi Kasus Pada Bank BUMN Periode 2010-2015)," *Jurnal Mandiri: Ilmu Pengetahuan, Seni dan Teknologi* 3, no. 1 (Juni 2019): 2, <https://doi.org/10.33753/mandiri.v3i1.59>.

<sup>4</sup> Mahbud Munawir, "Tinjauan Penggunaan Uang Elektronik Dalam Perspektif Hukum Syariah," *Jurnal Istiqro: Jurnal Hukum Islam, Ekonomi dan Bisnis* 7, no. 1 (21 Januari 2021): 51, <https://doi.org/10.30739/istiqro.v7i1.764>.

yang menerbitkan rupiah digital.<sup>5</sup> Masyarakat sebagai pengguna dari uang rupiah tentunya mengharapkan adanya keamanan dalam melakukan transaksi menggunakan rupiah digital. Regulasi yang belum jelas dapat menimbulkan risiko khususnya di kalangan Notaris dan PPAT,<sup>6</sup> ditambah dengan adanya asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan para pihak yang melakukan jual beli tanah tetap bisa memilih menggunakan rupiah digital.

Dalam penelitian ini fokus membahas mengenai aspek hukum keamanan bagi penggunaan rupiah digital dalam transaksi ekonomi, khususnya untuk transaksi penjualan dan pembelian tanah dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan. Bank Indonesia selaku pemegang wewenang dalam bank sentral dapat mengantisipasi risiko yang ditimbulkan dari penerbitan rupiah digital sebagai pengganti uang kartal dalam transaksi ekonomi, termasuk jual beli tanah. Transaksi digital harus mempunyai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan penggunaanya.<sup>7</sup>

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan mengkaji proses aturan hukum<sup>8</sup> yang berkaitan dengan perkembangan rupiah digital sebagai alat transaksi pembayaran. Penelitian ini menggunakan dua bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik analisis pendekatan berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*),<sup>9</sup> serta menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum berupa studi kepustakaan (*study library*).

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai aspek hukum yang digunakan dalam penggunaan rupiah digital sebagai alat transaksi untuk pembayaran jual beli tanah di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Aspek Hukum Penggunaan Rupiah Digital di Indonesia

Sistem pembayaran merupakan aspek penting dalam perekonomian terutama dalam menjamin terlaksananya transaksi

<sup>5</sup> Yudi Anton Rikmadani, "Tantangan Hukum E-Commerce Dalam Regulasi Mata Uang Digital (Digital Currency) Di Indonesia," *Supremasi: Jurnal Hukum* 3, no. 2 (5 April 2021): 186, <https://doi.org/10.36441/supremasi.v3i2.312>.

<sup>6</sup> Yana Sukma Permana, "Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* 6, no. 1 (18 Juni 2022): 227, <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.432>.

<sup>7</sup> Mazmur Septian Rumapea, "Perlindungan Hukum Terhadap Penggelapan Uang Elektronik Dalam Transaksi Elektronik," *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 18, no. 3 (15 April 2019): 36, <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1185>.

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 35.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenada Media Group, 2021), 133.

pembayaran.<sup>10</sup> Pada saat ini alat pembayaran tidak hanya uang yang berbentuk kertas, tetapi terdapat alat pembayaran berupa non kertas (*paperless*) atau non tunai (*cashless society*).<sup>11</sup> Transaksi non tunai cukup mendominasi, sebagaimana Bank Indonesia menunjukkan hampir 95% transaksi uang dalam jumlah yang besar dan yang sifatnya mendesak semua dilakukan dengan non tunai.<sup>12</sup>

Inovasi disruptif pada bidang jasa keuangan dalam bentuk uang digital merupakan teknologi dan konsep ekonomi berbagi yang sampai saat ini terus berlangsung.<sup>13</sup> Berdasarkan Pasal 34 huruf a Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/40/PBI/2016 tentang Penyelenggaraan Pemrosesan Transaksi Pembayaran yang menjelaskan bahwa untuk pelaksanaan pemrosesan transaksi pembayaran dilarang dengan menggunakan *virtual currency*. Mata uang virtual yang dikeluarkan oleh otoritas moneter diperoleh dengan menambang, membeli, atau memindahkan hadiah yang mencakup *Bitcoin*, *Blockchain*, *Dash*, *Dogecoin*, *Litecoin*, *Namecoin*, *Nxt*,

*Peercoin*, *Primecoin*, *Ripple*, dan *Ven*.<sup>14</sup> Dalam Pasal 34 juga menyatakan bahwa tidak diperbolehkannya penyelenggara jasa sistem pembayaran untuk mengelola nilai yang dapat dipersamakan dengan nilai uang yang dapat digunakan di luar lingkup perizinan dari lembaga yang berwenang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, alasan kuat yang menjadi dasar dari keputusan pelarangan ini ialah karena tidak adanya otoritas yang dapat bertanggung jawab atas penggunaan *virtual currency*, karena sistem desentralisasi pada *blockchain* dimana penyebaran data yang sudah ditandai kepada pihak-pihak lain (individu, organisasi, atau grup) dengan penyebaran data kepada pihak-pihak (tidak terpusat). Artinya tidak ada badan yang bertanggungjawab dan membawahi sistem jaringan tersebut, jika terjadi penggunaan dari *virtual currency* tersebut dilakukan.

Eksistensi *bitcoin* sebagai *virtual currency* sangat diminati, keuntungan yang dimiliki salah satunya ialah tidak dikendalikan oleh pihak manapun. Penggunaan *bitcoin* di Indonesia bukan merupakan pembayaran

<sup>10</sup> Lola Malihah dkk., "Analisis SWOT Terhadap Motivasi Penggunaan Transaksi Non Tunai (E- Money Syariah) oleh Pelaku UMKM," *Musarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)* 1, no. 2 (14 Oktober 2021): 90, <http://dx.doi.org/10.24269/mjse.v1i2.4183>.

<sup>11</sup> Tri Yulianti dan Tri Handayani, "Pendampingan Penggunaan Aplikasi Digital Qris Sebagai Alat Pembayaran Pada UMKM," *Community Development Journal : Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2, no. 3 (14 November 2021): 812, <https://doi.org/10.31004/cdj.v2i3.2612>.

<sup>12</sup> Muhammad Dzakki Abdurrohman, Paramita Prananingtyas, dan Sartika Nanda Lestari, "Analisa Yuridis Digital Currency (Mata Uang Digital) Dalam Prespektif Keuangan Di Indonesia," *Diponegoro Law Journal* 8, no. 1 (11 Januari 2019): 569, <https://doi.org/10.14710/dlj.2019.25353>.

<sup>13</sup> Tajuk Ika dkk., *Bunga Rampai : Disruptive Mindset, Sektor Jasa Keuangan* (Bogor: IPB Press, 2018), 212.

<sup>14</sup> Itok Dwi Kurniawan dkk., "Transformasi Penggunaan Cryptocurrey Melalui Bitcoin Dalam Transaksi Komersial Dihubungkan Dengan Diskursus Perlindungan Hukum (Legal Protection) Konsumen di Indonesia," *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* 7, no. 1 (30 Juni 2021): 73, <https://doi.org/10.35194/jhmj.v7i1.1886>.

yang sah, statusnya sebagai alat perdagangan tergolong berisiko tinggi dalam hal keamanan,<sup>15</sup> sehingga perlu adanya edukasi maupun sosialisasi dari pemerintah kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban bagi seseorang menggunakan *bitcoin*.<sup>16</sup>

Berbeda halnya dengan *blockchain*, yang merupakan salah satu database jaringan dengan menggunakan sistem yang kompleks, sehingga transaksi yang dilakukan lebih aman.<sup>17</sup> *Blockchain* menggunakan kode kriptografis, sehingga kegagalan yang akan terjadi sangat kecil. Adapun jika terjadi kegagalan di jaringan digital *peer-to-peer* diprogram dan memungkinkan pembayaran *online* dikirim langsung tanpa memerlukan perantara.<sup>18</sup> Adanya mata uang kripto atau uang digital yang digunakan sebagai alat transaksi pembayaran yang digunakan oleh komunitas tertentu sebagai aset investasi,<sup>19</sup> dan dapat diperjualbelikan selama menjauhi kegiatan spekulatif dan tidak bertentangan

dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>20</sup>

Salah satu tugas dan fungsi Bank Indonesia sebagai bank sentral adalah untuk mengatur, menjaga kelancaran sistem pembayaran dan memelihara kestabilan nilai rupiah.<sup>21</sup> Bank Indonesia perlu meningkatkan pengawasan terhadap penggunaan aset kripto karena akan berpotensi mengganggu stabilitas keuangan dan investasi di Indonesia.

Dalam penggunaan *virtual currency* mungkin saja tidak diberikan informasi yang cukup lengkap dan pengetahuan dari risiko penggunaannya. Selain itu tidak adanya aset bernilai ekonomis sebagai dasar dalam penerbitan instrumen keuangan (*underlying asset*) sebagai dasar harga serta nilai dagangnya yang berfluktuatif dalam

<sup>15</sup> Muhammad Basywar dan Fikri Haekal Amdar, "Fatwa-Fatwa Transaksi Digital: Studi Komparatif Fatwa NU dan Muhammadiyah," *Al-Kharaj* 1, no. 1 (14 Juni 2021): 74, <https://doi.org/10.30863/alkharaj.v1i1.1545>.

<sup>16</sup> Muhammad Vikri Aditama, "Perlindungan Para Pihak Yang Melakukan Perjanjian Menggunakan Bitcoin Sebagai Objek Perjanjian," *Journal Locus Penelitian dan Pengabdian* 3, no. 2 (Februari 2024): 157, <http://dx.doi.org/10.58344/locus.v3i2.2461>.

<sup>17</sup> Muhammad Asrul Maulana dan Mochamad Tanzil Multazam, "Virtual Land: Deciphering Blockchain-Based Property Transactions and Their Legal Implications," *Jurnal Wawasan Yuridika* 7, no. 1 (30 Maret 2023): 83, <https://doi.org/10.25072/jwy.v7i1.574>.

<sup>18</sup> David Lee Kuo Chuen Chuen dan Linda Low, *Inclusive Fintech Blockchain, Cryptocurrency, and ICO* (Singapore: Singapore University of Social Sciences, 2018), 17.

<sup>19</sup> Febri Noor Hediati, "Pemembangan Mata Uang Kripto dan Pelindungan Hukum Terhadap Investasi Mata Uang Kripto di Indonesia," *Pawiyatan* 29, no. 2 (25 Juni 2022): 49, <https://doi.org/10.31331/pawiyatan.v29i02.2162>.

<sup>20</sup> Muhammad Wildan Habibi, Luthfiah Nurul Izza, dan Rahma Thalita, "Transaksi Pembayaran Melalui Cryptocurrency Dalam Perspektif Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Nahdlatul Ulama (NU)," *Komparatif: Jurnal Perbandingan Hukum Dan Pemikiran Islam* 3, no. 1 (21 November 2023): 46, <https://doi.org/10.15642/komparatif.v3i1.1928>.

<sup>21</sup> Rustam Magun Pikahulan, "Implementasi Fungsi Pengaturan Serta Pengawasan Pada Bank Indonesia Dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Terhadap Perbankan," *Jurnal Penegakan Hukum Dan Keadilan* 1, no. 1 (4 Maret 2020): 41, <https://doi.org/10.18196/jphk.1103>.

penggunaan *virtual currency*. Tidak amannya sistem *virtual currency*, karena dapat mempengaruhi stabilitas moneter dalam pemerintah di beberapa negara seperti Rusia, China, Inggris dan India.<sup>22</sup> Pada bagian konsideran Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/6/PBI/2018 tentang Uang Elektronik menyatakan bahwa:

“Untuk memastikan penyelenggaraan uang elektronik yang aman efisien, lancar dan andal, dibutuhkan pengaturan dan mekanisme pengawasan terstruktur, menyeluruh serta terintegrasi melalui kelembagaan, standar keamanan, proses domestik dan perlindungan”.

Antisipasi dengan peraturan perundangan yang komprehensif, untuk mengaplikasi rupiah digital, tidak banyak mengalami kekurangan dan ketidaksesuaian serta menjadi hal yang penting bagi lembaga dan konsumen, terutama dalam transaksi jual dan beli tanah.

Negara Indonesia telah memiliki dasar hukum, meskipun tidak secara komprehensif dan masih diperlukan aturan selanjutnya oleh peraturan Bank Indonesia. Selain itu diperlukan juga regulasi yang berkaitan dengan penggunaan rupiah digital untuk transaksi jual beli tanah yang aman dan dapat dipertanggungjawabkan dengan jelas. Mata uang digital juga diharapkan dapat memenuhi tiga fungsi dasar uang yang telah terpenuhi oleh CBDC, adalah (1) sebagai alat

penyimpan nilai (*store of value*), (2) alat tukar atau pembayaran (*medium of exchange*), dan (3) alat ukur nilai barang dan jasa (*unit of account*). Peredaran uang digital dikontrol oleh bank sentral dan berlaku sebagai representasi digital mata uang (nilai pembayaran) di suatu negara.

Regulasi lain yang mengatur mengenai uang digital ialah Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, pada bagian penjelasan bahwa yang dimaksud dengan rupiah digital adalah rupiah dalam bentuk digital yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan merupakan kewajiban moneter Bank Indonesia. Pada Pasal 5 juga mencantumkan tentang penataan kelembagaan otoritas keuangan yang mengubah, menghapus, pengaturan baru yang ditetapkan. Regulasi ini merupakan penyempurnaan dari regulasi yang lama, sehingga dalam implementasinya sistemnya masih terbatas.

Permasalahan yang memungkinkan terjadi atas penggunaan rupiah digital adalah ancaman keamanan siber (dunia maya/internet). Ancaman keamanan siber (dunia maya/internet) yakni adanya ancaman operasional, tanggung jawab dan wewenang, serta ancaman data pribadi yang dapat merugikan materi dan asumsi yang

<sup>22</sup> Tim CNBC Indonesia, “Tegas! OJK & 7 Negara Beri Warning Bahaya Uang Kripto,” Tegas! OJK & 7 Negara beri Warning Bahaya Uang Kripto, 11 Februari 2022, <https://www.cnbcindonesia.com/tech/20220211124317-37-314713/tegas-ojk-7-negara-beri-warning-bahaya-uang-kripto>.

ditimbulkan jika diadopsi dengan cara masif dan besar.<sup>23</sup>

Rupiah digital memiliki cakupan akses terbatas yang hanya didistribusikan untuk penyelesaian transaksi *wholesale* (operasi moneter, transaksi pasar valas, dan transaksi pasar uang). Berbeda halnya dengan uang rupiah digital ritel (r-rupiah digital), yang memiliki cakupan akses yang terbuka untuk publik serta dapat didistribusikan untuk berbagai transaksi ritel dalam bentuk pembayaran maupun transfer, oleh personal/individu maupun bisnis (*merchant* dan korporasi).<sup>24</sup> Keterbatasan distribusi rupiah digital dan belum adanya regulasi yang memadai dalam penggunaan rupiah digital untuk transaksi jual beli tanah sehingga belum dapat dilaksanakan.

Terdapat sekitar 86% bank sentral yang ada di dunia sedang melakukan pengkajian tentang mata uang digital *Central Bank Digital Currency* (CBDC), salah satunya ialah BI (Bank Indonesia).<sup>25</sup> Dalam perkembangannya bank Indonesia, masih berada pada tahapan percobaan (*experiment*), untuk penerapan CBDC. Bank Indonesia

dengan rupiah digital juga menerbitkan *consultative paper* untuk mendapatkan berbagai masukan berkaitan dengan perluasan rupiah digital (CBDC). Keberadaan *consultative paper* tersebut memberikan penjelasan perkembangan rupiah digital setiap tahapan, yaitu teknologinya dan fungsi dasarnya (penerbitan, pemusnahan, transfer dana). Selain itu dalam *consultative paper* juga membahas akibat dari penerbitan rupiah digital, sebagai alat pembayaran, moneter dan kestabilan keuangan.<sup>26</sup>

Uang rupiah digital sesuai dengan tujuannya memperkuat kondisi uang digital dan stabilitas sistem keuangan dapat terjaga dari risiko eksternal. Kelebihan uang digital dapat memperluas keuangan inklusif, yaitu untuk wilayah yang tidak terjangkau dalam pelayanan keuangan (perbankan).<sup>27</sup> Sistem pencatatan yang berbeda seperti uang rupiah biasa, rupiah digital di simpan dalam bentuk *platform digital*, sebagaimana pencatatan dilakukan secara transparan dan *real time* serta konsumen dapat memantau langsung aktivitas terjadi pada aplikasi konsumen.

<sup>23</sup> Pratama Firdaus Sedy, "The Urgency of Money Laundering Policy Reform for Digital Rupiah Implementation," *Pamflet Journal* 2, no. 1 (11 Desember 2023): 60, <https://doi.org/10.59593/amleft.2023.v2i1.118>.

<sup>24</sup> Wina Paul, "Pengembangan Uang Rupiah Digital Melalui Teknologi Blockchain," *Jurnal Al-Amar: Ekonomi Syariah, Perbankan Syariah, Agama Islam, Manajemen dan Pendidikan* 3, no. 1 (19 Januari 2022): 24.

<sup>25</sup> M. Najibur Rohman, "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Regulasi Mata Uang Kripto (Crypto Currency) di Indonesia," *Jurnal Supremasi* 11, no. 2 (31 Agustus 2021): 2, <https://doi.org/10.35457/supremasi.v11i2.1284>.

<sup>26</sup> Shinta Ayu Purnamawati dkk., "Digital Rupiah as a Proponent of Financial Inclusion: A Study of Legal Strengthening Aspects," dalam *KnE Social Sciences*, 2024, 10, <https://doi.org/10.18502/kss.v8i21.14701>.

<sup>27</sup> Robertus Nugroho Perwiro Atmojo dan Fokky Fuad, "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Para Konsumen Pemegang Aset Kripto Di Indonesia," *Jurnal Hukum To-Ra : Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat* 9, no. 2 (31 Agustus 2023): 264, <https://doi.org/10.55809/tora.v9i2.260>.

Digitalisasi uang rupiah membawa keunggulan dari sisi pengawasan karena diawasi langsung oleh otoritas yang berwenang.<sup>28</sup> Biaya transaksi yang rendah serta waktu dalam melakukan transaksi lebih cepat dan praktis sehingga memungkinkan transaksi lebih efisien secara waktu.<sup>29</sup>

Sehubungan dengan risiko dan keamanan siber diperlukan adanya analisis yang mendalam dan berkelanjutan mengenai pengamanan data pengguna, serta pengawas pihak eksternal. Risiko penerapan rupiah digital lainnya ialah adanya ancaman privasi, meningkatnya kejahatan digital, penyalahgunaan data yang tidak bertanggungjawab, terjadinya manipulasi keadaan, penyebab inflasi baru, mengancam hilangnya beberapa pekerjaan lama, meningkatnya kemiskinan, dan mengubah tatanan sistem keuangan yang sudah ada.<sup>30</sup> Bank Indonesia sebagai pengendali keuangan harus memastikan sistem teknologi yang diterapkan sebagai pengedar uang rupiah digital memiliki kualitas pertahanan yang kuat terhadap segala gangguan atau risiko dari serangan siber di skala global.

Berdasarkan hal tersebut, memerlukan waktu yang cukup lama serta harus terdapat penyesuaian pada setiap lapisan masyarakat yang tidak terbatas pada daerah perkotaan, melainkan juga yang berada di pedesaan maupun di pelosok Indonesia. Bank Indonesia beserta pemerintah untuk terus mensosialisasikan terkait penerbitan dari rupiah digital ini agar masyarakat dapat memahami pengertian dan cara kerja dari rupiah digital ini serta penggunaannya dalam kehidupan sehari-hari, sehingga masyarakat Indonesia benar-benar siap dengan hadirnya rupiah digital dalam melakukan berbagai transaksi.

#### **Aspek Hukum Penggunaan Rupiah Digital Dalam Transaksi Jual Beli Tanah**

Transaksi jual beli yang tidak menggunakan mata uang rupiah, secara yuridis transaksi dinilai bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang dan tidak memenuhi unsur esensialia dari jual-beli termasuk jual beli tanah.<sup>31</sup> Tata cara jual beli hak atas tanah sudah diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 5

<sup>28</sup> Nanda Adhi Purusa, "Apa itu rupiah digital? Apa manfaatnya? Bagaimana tantangannya?," *The Conversation*, 30 Januari 2023, <http://theconversation.com/apa-itu-rupiah-digital-apa-manfaatnya-bagaimana-tantangannya-198383>.

<sup>29</sup> Vani Wirawan, "Understanding Indonesia E-Law and Democracy: Challenge and Hope," *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 18, no. 1 (26 Februari 2022): 109, <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.5775>.

<sup>30</sup> Dyah Tiara Putri Anggraeni dan Enjat Munajat, "Potensi Rupiah Digital Menjadi Solusi Baru Pemberantasan Korupsi Di Pemerintahan Indonesia," *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan* 4, no. 3 (28 Januari 2022): 1319, <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v4i3Spesial>.

<sup>31</sup> Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika Setianingrum Wijayanti, dan Dewi Bella Juniarti, "An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Assets in Metaverse Based On Indonesian Positive Law," *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal* 3, no. 1 (1 Januari 2023): 43, <https://doi.org/10.15294/ipmhi.v3i1.57585>.

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>32</sup>

Secara hukum, tanah memegang peranan kunci untuk kelangsungan hidup seluruh umat manusia. Tanah memiliki arti yang sangat penting, dalam kehidupan manusia yang bergantung pada tanah.<sup>33</sup> Bertambahnya populasi manusia di bumi, manusia selalu berusaha untuk memperoleh tanah dengan melakukan perjanjian jual beli tanah.<sup>34</sup> Sahnya perjanjian jual beli tanah diatur dalam Pasal 1230 KUH Perdata.<sup>35</sup> Jual beli tanah ini merupakan perjanjian konsensual yang dikeluarkan sebagai perjanjian yang sah, yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum saat tercapainya kesepakatan pihak penjual dan pembeli mengenai harga dan barang yang tak bergerak, misalnya tanah.<sup>36</sup>

Berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Berdasarkan uraian pasal tersebut menjelaskan bahwa hukum tanah nasional di Indonesia adalah hukum adat, sehingga dalam pelaksanaannya harus menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Salah satu asas yang digunakan ialah ssas terang dan tunai yang merupakan prinsip hukum adat yang dianut dalam hukum tanah nasional Indonesia sebagai hukum yang melengkapi hukum tanah positif yang tertulis dalam hukum adat dan tidak berada di luar, berhadapan ataupun bertentangan dengan hukum tanah nasional.<sup>37</sup>

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah di Indonesia harus berlandaskan hukum adat yang berlaku di daerah tersebut, sebagaimana

<sup>32</sup> Dian Anggraini Wahyuningrum dan Siti Malikhatus Badriyah, “Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah,” *Notarius* 17, no. 1 (30 April 2024): 233, <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.42068>.

<sup>33</sup> M. Adib Luthfi dan Akhmad Khisni, “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (5 Maret 2017): 65, <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2532>.

<sup>34</sup> Cici Fajar Novita, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo),” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 3, no. 2 (2014): 1.

<sup>35</sup> Besty Habeahan dan Aurelius Rizal Tamba, “Perlindungan Hukum Pembelian Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Sistem Elektronik,” *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2, no. 1 (25 Januari 2021): 51, <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>.

<sup>36</sup> Meyske Tanamal, Teng Berlianty, dan Theresia Louize Pesulima, “Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang,” *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 4 (30 Juni 2022): 362, <https://doi.org/10.47268/tatohi.v2i4.1097>.

<sup>37</sup> Budi Harsono, *Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), 777.

3 pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Pada beberapa daerah di Indonesia hukum adat mendapatkan pengakuan sebagai bagian dari hukum positif. 2 Jual dan beli serta hak untuk tanah, di Indonesia merupakan pengalihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan oleh masyarakat baik perorangan maupun badan hukum. Hal ini disebabkan karena jual beli tanah adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.<sup>38</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang bersumber dari hukum adat dapat berpindah karena jual beli bersifat terang dan tunai.<sup>39</sup> Penerapan terang dan tunai dalam hukum adat pada aspek jual beli di pertegas kembali dengan keluarnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip1979.<sup>40</sup> Sifat terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah juga tidak dapat

dibatalkan secara sepihak apabila telah memenuhi kedua sifat yang dianut dari hukum adat di Indonesia.<sup>41</sup>

2 Sifat terang merupakan penyerahan hak atas tanah yang dilaksanakan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta autentik ialah Notaris sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris yang menjelaskan terkait dengan kewenangan notaris.

Selain itu, Notaris juga dapat melakukan legalisasi surat (akta di bawah tangan) sebagaimana berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) dan Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>42</sup> Selain notaris terdapat PPAT yang memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang digunakan sebagai bukti telah melaksanakan perbuatan hukum

<sup>38</sup> Stella Defany Muslim dan Fransiscus Xavierius Arsin, "Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak," *Jurnal Supremasi*, 13 September 2023, 62, <https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2193>.

<sup>39</sup> Ayu Larasati dan Raffles Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1, no. 1 (19 Februari 2020): 135, <https://doi.org/10.22437/zaaken.v1i1.8288>.

<sup>40</sup> Ghazahra Vesti Rana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai," *JATISWARA* 36, no. 3 (29 November 2021): 263, <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.339>.

<sup>41</sup> Muslim, Stella Defany, dan Fransiscus Xavierius Arsin., "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak", *Jurnal Supremasi* 13, no. 2 (13 September 2023) : 60-69. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2193>

<sup>42</sup> Ninik Darmi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Kewenangannya Melakukan Legalisasi Perjanjian Di Bawah Tangan," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 12, no. 4 (29 Desember 2023): 903, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2023.v12.i04.p11>.

mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun.

Dalam melaksanakan tugas, notaris maupun PPAT mempunyai kewajiban yang didasari pada asas *tabellionis officium fideliter excercebo*. Guna menjalankan tugas secara tradisional, notaris dan PPAT harus datang mendengar, melihat serta segala proses pembuatan akta, membacakan isi akta, juga turut dalam tanda tangan bersama para penghadap dan saksinya.<sup>43</sup>

Sifat tunai mengandung arti keserta-mertaan, yang utamanya dalam hal pemenuhan prestasi. Sifat tunai memberi pengertian bahwa suatu tindakan berupa perbuatan nyata, perbuatan simbolis atau pengucapan akan serta merta menyelesaikan tindakan hukum serentak dengan waktunya manakala ia melakukan perbuatan menurut hukum adat yang berarti dilakukan secara langsung.<sup>44</sup> Jual beli hak atas tanah secara adat masih merupakan alternatif yang masih dipilih oleh masyarakat, terutama pada masyarakat yang jauh dari kota, karena lebih mudah dan efisien, selain itu biaya masih terjangkau.<sup>45</sup> Tunai dalam adat merupakan suatu perbuatan atau pemindahan

hak tanah, segala pembayaran dilakukan secara bersamaan.<sup>46</sup>

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pencucian Uang menyebutkan bahwa:

“Transaksi keuangan tunai adalah transaksi keuntungan yang dilakukan dengan menggunakan uang kertas dan/ atau uang logam, terhadap hal tersebut tidak menyebutkan bahwa rupiah digital masuk dalam kategori transaksi keuangan tunai”.

Hal tersebut tentu dapat menjadi permasalahan terkait dengan transaksi jual beli tanah yang menganut asas tunai. Contoh lain yang juga masih belum jelas dalam pelaksanaan untuk investasi pembelian lahan *virtual*, misalnya dengan menggunakan mata uang digital jenis kripto yang masih banyak menuai gejolak dalam pelaksanaan hukum. Regulasi yang masih lemah, tentunya akan menghambat penggunaan rupiah digital dimasa yang datang.

Pemerintah perlu merumuskan regulasi khusus dalam sistem perundangan di Indonesia, yang berhubungan dengan aturan jual beli tanah dengan transaksi perbankan melalui jaringan internet (*online*), sehingga memberikan jaminan hukum dan keadilan.

<sup>43</sup> Muhammad Resky Dirgananda, Suardi Suardi, dan Muh Akbar Fhad Syahril, “Kedudukan Saksi Dalam Pembuatan Akta Notaris,” *Jurnal Litigasi Amsir* 10, no. 4 (8 Agustus 2023): 337.

<sup>44</sup> Suriyaman Mustari Pide, *Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang*, 1 ed. (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 182.

<sup>45</sup> Muh Galil Gibran, Rofiq Laksamana, dan Dian Aries Mujiburohman, “Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Transmigrasi Di Kabupaten Mamuju Tengah,” *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 5, no. 1 (20 Januari 2022): 4, <https://doi.org/10.33474/yur.v5i1.8897>.

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020), 382.

Aturan dalam jual beli tanah di Indonesia juga masih menggunakan hukum tanah nasional yaitu hukum adat, dimana proses jual beli tanah ialah adanya sifat terang dan tunai. Dalam implementasinya mengakibatkan jual beli tanah dengan rupiah digital tidak dapat dilakukan sehubungan dengan peraturan perundangan yang ada.

### KESIMPULAN

Pengaturan jual dan beli tanah di Indonesia yang masih menggunakan hukum tanah nasional yaitu hukum adat dan menganut asas terang dan tunai merupakan permasalahan dalam penggunaan rupiah digital sebagai alat transaksi karena ketiadaan regulasi khusus yang berhubungan dengan aturan jual beli tanah dengan transaksi menggunakan rupiah digital. Risiko yang akan dihadapi dalam penggunaan rupiah digital ialah adalah cakupan akses terbatas dan terbuka untuk transaksi pembayaran, keamanan data privasi dan penyalahgunaan, keamanan siber (dunia maya/internet).

### DAFTAR PUSTAKA

Abdurrohm, Muhammad Dzakki, Paramita Prananingtyas, dan Sartika Nanda Lestari. "Analisa Yuridis Digital Currency (Mata Uang Digital) Dalam Prespektif Keuangan Di Indonesia." *Diponegoro Law Journal* 8, no. 1 (11 Januari 2019): 567-91. <https://doi.org/10.14710/dlj.2019.25353>.

Aditama, Muhammad Vikri. "Perlindungan Para Pihak Yang Melakukan Perjanjian Menggunakan Bitcoin Sebagai Objek Perjanjian." *Journal Locus Penelitian dan Pengabdian* 3, no. 2 (Februari

2024): 154-63. <http://dx.doi.org/10.58344/locus.v3i2.2461>.

Afiatin, Muhammad Azis Ramdhani Sobari, Neni Sri Imaniyati, dan Diana Wiyanti. "Keabsahan Jual Beli Non-Fungible Token (Nft) Pada Metaverse Yang Dimiliki Oleh Ransverse Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah." *Bandung Conference Series: Law Studies* 4, no. 1 (28 Januari 2024): 298-305.

<https://doi.org/10.29313/bcsls.v4i1.9835>.

Akbar, Ahmad. "Analisis Perbandingan Dengan Menggunakan Uang Elektronik (E-Money) dan dengan Menggunakan Kartu Kredit (Studi Kasus Pada Bank BUMN Periode 2010-2015)." *Jurnal Mandiri: Ilmu Pengetahuan, Seni dan Teknologi* 3, no. 1 (Juni 2019): 1-19. <https://doi.org/10.33753/mandiri.v3i1.59>.

Anggraeni, Dyah Tiara Putri, dan Enjat Munajat. "Potensi Rupiah Digital Menjadi Solusi Baru Pemberantasan Korupsi Di Pemerintahan Indonesia." *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan* 4, no. 3 (28 Januari 2022): 1304-22. <https://doi.org/10.32670/fairvalue.v4i3.pesial>.

Ardiansyah, Mawar, Nabilla Shalsabilla Az-Zahra Burhan, Cristian Zendrato, dan Wahyu Akbar. "Membangun Kesadaran Mata Uang Nasional: Sosialisasi Rupiah Di SMPN 4 Satap Jagoi Babang." *Jurnal Pengabdian Multidisiplin* 3, no. 3 (6 November 2023): 1-7. <https://doi.org/10.51214/00202303641000>.

Atmojo, Robertus Nugroho Perwiro, dan Fokky Fuad. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Para Konsumen Pemegang Aset Kripto Di Indonesia." *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*

- 9, no. 2 (31 Agustus 2023): 254–76.  
<https://doi.org/10.55809/tora.v9i2.260>.
- Basywar, Muhammad, dan Fikri Haekal Amdar. “Fatwa-Fatwa Transaksi Digital: Studi Komparatif Fatwa Nu dan Muhammadiyah.” *Al-Kharaj* 1, no. 1 (14 Juni 2021): 62–75.  
<https://doi.org/10.30863/alkharaj.v1i1.1545>.
- Chuen, David Lee Kuo Chuen, dan Linda Low. *Inclusive Fintech Blockchain, Cryptocurrency, and ICO*. Singapore: Singapore University of Social Sciences, 2018.
- Darmini, Ninik. “Tanggung Jawab Notaris Dalam Kewenangannya Melakukan Legalisasi Perjanjian Di Bawah Tangan.” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 12, no. 4 (29 Desember 2023): 902–21.  
<https://doi.org/10.24843/JMHU.2023.v12.i04.p11>.
- Dirgananda, Muhammad Resky, Suardi Suardi, dan Muh Akbar Fhad Syahril. “Kedudukan Saksi Dalam Pembuatan Akta Notaris.” *Jurnal Litigasi Amsir* 10, no. 4 (8 Agustus 2023): 336–56.
- Gibran, Muh Galil, Rofiq Laksamana, dan Dian Aries Mujiburohman. “Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Transmigrasi Di Kabupaten Mamuju Tengah.” *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 5, no. 1 (20 Januari 2022): 1–15.  
<https://doi.org/10.33474/yur.v5i1.8897>.
- Habeahan, Besty, dan Aurelius Rizal Tamba. “Perlindungan Hukum Pembelian Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Sistem Elektronik.” *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2, no. 1 (25 Januari 2021): 47–54.  
<https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>.
- Habibi, Muhammad Wildan, Luthfiah Nurul Izza, dan Rahma Thalita. “Transaksi Pembayaran Melalui Cryptocurrency Dalam Perspektif Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Dan Nahdlatul Ulama (NU).” *Komparatif: Jurnal Perbandingan Hukum Dan Pemikiran Islam* 3, no. 1 (21 November 2023): 45–67.  
<https://doi.org/10.15642/komparatif.v3i1.1928>.
- Harsono, Budi. *Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hediati, Febri Noor. “Pembangunan Mata Uang Kripto dan Pelindungan Hukum Terhadap Investasi Mata Uang Kripto di Indonesia.” *Pawiyatan* 29, no. 2 (25 Juni 2022): 48–60.  
<https://doi.org/10.31331/pawiyatan.v29i02.2162>.
- Ika, Tajuk, Lokot Zein Nasution, Muhammad Afdi Nizar, Tri Achya Ngasuko, Suparman Zen Kemu, Abdul Aziz, dan Abimanyu Y. *Bunga Rampai: Disruptive Mindset, Sektor Jasa Keuangan*. Bogor: IPB Press, 2018.
- Kurniawan, Itok Dwi, Satryo Sasono, Ismawati Septiningsih, Bambang Santoso, Harjono Harjono, dan Muhammad Rustamaji. “Transformasi Penggunaan Cryptocurrey Melalui Bitcoin Dalam Transaksi Komersial Dihubungkan Dengan Diskursus Perlindungan Hukum (Legal Protection) Konsumen di Indonesia.” *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* 7, no. 1 (30 Juni 2021): 65–86.  
<https://doi.org/10.35194/jhmj.v7i1.1886>.
- Larasati, Ayu, dan Raffles Raffles. “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia.” *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1, no. 1 (19 Februari 2020): 127–44.  
<https://doi.org/10.22437/zaaken.v1i1.8288>.
- Luthfi, M. Adib, dan Akhmad Khisni. “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya.” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (5 Maret 2017): 65–74.

- <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2532>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- . *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2021.
- Maulana, Muhammad Asrul, dan Mochamad Tanzil Multazam. “Virtual Land: Deciphering Blockchain-Based Property Transactions and Their Legal Implications.” *Jurnal Wawasan Yuridika* 7, no. 1 (30 Maret 2023): 81–99.  
<https://doi.org/10.25072/jwy.v7i1.574>.
- Munawir, Mahbub. “Tinjauan Penggunaan Uang Elektronik Dalam Perspektif Hukum Syariah.” *Jurnal Istiqro: Jurnal Hukum Islam, Ekonomi dan Bisnis* 7, no. 1 (21 Januari 2021): 51–64.  
<https://doi.org/10.30739/istiqro.v7i1.764>.
- Muslim, Stella Defany, dan Fransiscus Xavierius Arsin. “Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak.” *Jurnal Supremasi*, 13 September 2023, 60–69.  
<https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2193>.
- Novita, Cici Fajar. “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo).” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 3, no. 2 (2014): 1–9.
- Nyimasmukti, Billa Ratuwibawa, Mustika Setianingrum Wijayanti, dan Dewi Bella Juniarti. “An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Asets in Metaverse Based Onn Indonesian Positive Law.” *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal* 3, no. 1 (1 Januari 2023): 40–59.  
<https://doi.org/10.15294/ipmhi.v3i1.57585>.
- Paul, Wina. “Pengembangan Uang Rupiah Digital Melalui Teknologi Blockchain.” *Jurnal Al-Amar: Ekonomi Syariah, Perbankan Syariah, Agama Islam, Manajemen Dan Pendidikan* 3, no. 1 (19 Januari 2022): 17–31.
- Permana, Yana Sukma. “Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.” *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* 6, no. 1 (18 Juni 2022): 225–37.  
<https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.432>.
- Pide, Suriyaman Mustari. *Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang*. 1 ed. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Pikahulan, Rustam Magun. “Implementasi Fungsi Pengaturan Serta Pengawasan Pada Bank Indonesia Dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Terhadap Perbankan.” *Jurnal Penegakan Hukum dan Keadilan* 1, no. 1 (4 Maret 2020): 41–51.  
<https://doi.org/10.18196/jphk.1103>.
- Purnamawati, Shinta Ayu, Radhityas Kharisma Nuryasinta, Fadjar Ramdhani Setyawan, Syariful Alam, Muhammad Luthfi, Yaris Adhial Fajrin, dan Yohana Puspitasari Wardoyo. “Digital Rupiah as a Proponent of Financial Inclusion: A Study of Legal Strengthening Aspects.” Dalam *KnE Social Sciences*, 1–14, 2024.  
<https://doi.org/10.18502/kss.v8i21.14701>.
- Purusa, Nanda Adhi. “Apa itu rupiah digital? Apa manfaatnya? Bagaimana tantangannya?” *The Conversation*, 30 Januari 2023.  
<http://theconversation.com/apa-itu-rupiah-digital-apa-manfaatnya-bagaimana-tantangannya-198383>.
- Rana, Ghazahra Vesti, dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan. “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai.” *JATISWARA* 36, no. 3 (29 November 2021): 262–71.  
<https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.339>.
- Rikmadani, Yudi Anton. “Tantangan Hukum E-Commerce Dalam Regulasi Mata Uang Digital (Digital Currency) Di Indonesia.” *Supremasi: Jurnal Hukum* 3, no. 2 (5 April 2021): 177–92.

- <https://doi.org/10.36441/supremasi.v3i2.312>.
- Rohman, M. Najibur. "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Regulasi Mata Uang Kripto (Crypto Currency) di Indonesia." *Jurnal Supremasi* 11, no. 2 (31 Agustus 2021): 1–10. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v11i2.1284>.
- Rumapea, Mazmur Septian. "Perlindungan Hukum Terhadap Penggelapan Uang Elektronik Dalam Transaksi Elektronik." *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 18, no. 3 (15 April 2019): 27–39. <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1185>.
- Sendy, Pratama Firdaus. "The Urgency of Money Laundering Policy Reform for Digital Rupiah Implementation." *Pamflet Journal* 2, no. 1 (11 Desember 2023): 58–82. <https://doi.org/10.59593/amlcft.2023.v2i1.118>.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020.
- Tanamal, Meyske, Teng Berlianty, dan Theresia Louize Pesulima. "Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang." *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 4 (30 Juni 2022): 361–73. <https://doi.org/10.47268/tatohi.v2i4.1097>.
- Tim CNBC Indonesia. "Tegas! OJK & 7 Negara Beri Warning Bahaya Uang Kripto." Tegas! OJK & 7 Negara beri Warning Bahaya Uang Kripto, 11 Februari 2022. <https://www.cnbcindonesia.com/tech/20220211124317-37-314713/tegas-ojk-7-negara-beri-warning-bahaya-uang-kripto>.
- Ulfita, Rifka. "Pembelian Lahan Virtual pada Platform Metaverse Menggunakan Mata Uang Kripto Perspektif Hukum Islam." *el-Uqud: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 2 (31 Maret 2024): 11–25. <https://doi.org/10.24090/eluqud.v2i1.8300>.
- Wahyuningrum, Dian Angraini, dan Siti Malikhatus Badriyah. "Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah." *Notarius* 17, no. 1 (30 April 2024): 232–47. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.42068>.
- Wirawan, Vani. "Understanding Indonesia E-Law and Democracy: Challenge and Hope." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 18, no. 1 (26 Februari 2022): 108–20. <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.5775>.
- Yuliati, Tri, dan Tri Handayani. "Pendampingan Penggunaan Aplikasi Digital Qris Sebagai Alat Pembayaran Pada UMKM." *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2, no. 3 (14 November 2021): 811–16. <https://doi.org/10.31004/cdj.v2i3.2612>.

# Aspek Hukum Rupiah Digital Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

## ORIGINALITY REPORT

8%

SIMILARITY INDEX

8%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

2%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1

[riset.unisma.ac.id](http://riset.unisma.ac.id)

Internet Source

4%

2

[ejournal.unisbablitar.ac.id](http://ejournal.unisbablitar.ac.id)

Internet Source

2%

3

[pdfs.semanticscholar.org](http://pdfs.semanticscholar.org)

Internet Source

2%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On

# Aspek Hukum Rupiah Digital Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

---

PAGE 1

---

PAGE 2

---

PAGE 3

---

PAGE 4

---

PAGE 5

---

PAGE 6

---

PAGE 7

---

PAGE 8

---

PAGE 9

---

PAGE 10

---

PAGE 11

---

PAGE 12

---

PAGE 13

---

PAGE 14

---

PAGE 15

---