

SKRIPSI
JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM *METaverse*
DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH

Oleh:

LULU LATIFATUL AGY NABELA
NPM. 2002021012



Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM (IAIN) NEGERI METRO
TAHUN 1446 H/2024 M

**JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM *METaverse*
DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)

Oleh:

LULU LATIFATUL AGY NABELA
NPM. 2002021012

Pembimbing : Dr. Dri Santoso, M.H.

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM (IAIN) NEGERI METRO
TAHUN 1446 H/2024 M



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax.(0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id;
e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

NOTA DINAS

Nomor :-
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : **Pengajuan Permohonan untuk di Munaqosyahkan**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Metro
Di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb

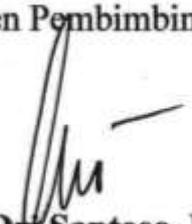
Setelah kami adakan pemeriksaan dan bimbingan seperlunya maka Skripsi yang disusun oleh:

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM : 2002021012
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM METAVERSE DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH**

Sudah kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah untuk di Munaqosyahkan. Demikian harapan kami dan atau penerimaannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, 15 Juni 2024
Dosen Pembimbing


Dr. Dr. Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM
METaverse DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH
Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM : 2002021012
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

MENYETUJUI

Untuk di Munaqosyahkan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Metro.

Metro, 15 Juni 2024
Dosen Pembimbing


Dr. Dr. Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001



KEMENTERIAN AGAMA REPULIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki.HajarDewantaraKampus15Alringmulyo Kota Metro Lampung 34111.
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website:www.metrouniv.ac.id E-mail:iaimetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No: B-0813 / ln.28.2 / D / PP.00.9 / 07/2024

Skrripsi dengan Judul: "JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM METAVERSE DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH" disusun oleh: Lulu Latifatul Agy Nabela, NPM: 2002021012, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah pada hari/tanggal: Jumat, 21 Juni 2024

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Dr. Dri Santoso, M.H.

Penguji I : Dr. Imam Mustofa, M.S.I.

Penguji II : Nency Dela Oktor, M. Sy

Sekretaris : Shely Nasya Putri, M.Pd.

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001



ABSTRAK

JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM *METaverse* DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH

Oleh :
Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya perkembangan teknologi yang telah muncul dan berkembang secara pesat yaitu *metaverse*. *Metaverse* merupakan suatu teknologi yang berbentuk virtual yang memungkinkan penggunaanya dapat saling bersosialisasi tanpa harus bertemu secara langsung atau, dengan kata lain berintraksi secara virtual. Salah satu kegiatan yang dapat dilakukan pada platform *metaverse* adalah melakukan peralihan aset virtual, berupa tanah virtual di platform *metaverse*. Pada umumnya yang menjadi objek jual beli adalah barang yang berwujud dan dapat dilihat secara fisik, sementara jual beli tanah virtual di platform *metaverse* objek yang di jual belikan merupakan benda maya yang tidak berwujud. Munculnya praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse* menjadi perhatian dikalangan masyarakat hal tersebut disebabkan karena *metaverse* baru muncul dan belum ada hukum yang mengatur secara spesifik mengenai praktik jual beli tanah virtual tersebut. Fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah peratama, bagaimana praktik jual beli tanah virtual dalam platform *metaverse*? kedua, bagaimana praktik jual beli tanah virtual dalam tinjauan fiqh muamalah?

Tujuan penelitian untuk mengetahui hukum tentang praktik jual beli tanah virtual dalam platform *metaverse* dalam tinjauan fiqh muamalah. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu merupakan penelitian yang objek kajiannya menggunakan data pustaka berupa buku-buku, catatan maupun laporan hasil penelitian terdahulu, sebagai sumber datanya. Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secermat mungkin sesuatu yang menjadi objek atau gejala yang dipermasalahkan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, pendekatan tersebut dilakukan dengan melakukan telaah pada sumber-sumber data yang ada di perpustakaan. Data yang digunakan meliputi data yang berkaitan dengan tema penelitian yang sedang dikaji.

Temuan yang di peroleh dalam penelitian ini transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* dalam tinjauan fiqh muamalah perlu memperhatikan beberapa aspek antara lain, meskipun dalam transaksi tersebut telah memenuhi unsur rukun dan syaratnya akan tetapi praktik jual beli tersebut menjadi akad *fasid* (rusak) dikarenakan tidak memenuhi unsur-unsur penyempurnaan objek. Selain itu transaksi jual beli menimbulkan banyak kemudhorotan dari pada manfaatnya.

Kata Kunci : *Jual Beli, Tanah Virtual, Metaverse*

ORISINILITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela

NPM : 2002021012

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 20 Juni 2024
Yang Menyatakan



Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012

MOTTO

يُزَالُ الضَّرَرُ

“Kemudhorotan harus dihilangkan”.

(Kaidah fikih)

وَاحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

(Q.S Al-Baqarah, 2:275)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan hidayah-Nya, maka saya persembahkan karya ini kepada:

1. Ayahandaku Agus Sutanto yang senantiasa memberikan dukungan penuh baik dukungan moril berupa doa dan motivasi maupun dukungan materil untuk terus melanjutkan pendidikan dan menggapai impian.
2. Ibunda tercinta, Alkhori Yogi Utami, S.Pd perempuan hebat yang selalu menjadi penyemangat. Penulis persembahkan skripsi ini untuk ibu, terimakasih sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, dukungan, semangat dan doa yang diberikan selama ini. Terimakasih sudah selalu berjuang untuk kehidupan penulis hingga akhirnya penulis bisa tumbuh dewasa dan bisa berada diposisi saat ini.
3. Adikku tersayang, M. Damar Agy Erlangga, M. Agy Gibran, Shafia Agy Nabila dan M. Abdul Husain terimakasih atas doa dan dukungan yang selalu diberikan kepada penulis. Tumbuhlah menjadi versi paling hebat, adikku.
4. Dosen pembimbing skripsiku Dr. Bapak Dri Santoso, M.H yang selalu memberikan bimbingan serta motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Kepada Adi Candra yang menjadi salah satu penyemangat karena selalu ada dalam suka maupun duka dan tak henti-hentinya memberikan semangat dan dukungan serta bantuan baik tenaga, pikiran, moril maupun

materil. Semoga Allah selalu memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.

6. Sahabat seperjuangan penulis, Lingga Selviana, Femi Alya Juwita, Evi Nurjanah, Yolandita Rustiani, dan Suci Ramadhani Cahyaningtyas yang selalu menemani di setiap langkah, memberikan semangat dan memberikan bantuan kepada penulis agar bisa menyelesaikan skripsi ini dan selalu menjadi tempat suka maupun duka bagi penulis selama masa perkuliahan.
7. Almamaterku tercinta Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.
8. Dan yang terakhir, kepada diri saya sendiri. Lulu Latifatul Agy Nabela terimakasih sudah bertahan sejauh ini. Terimakasih tetap memilih berusaha sampai dititik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang diusahakan dan belum berhasil, namun terimakasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah mencoba. Terimakasih karena memutuskan tidak menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dan telah menyelesaikannya sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dirayakan untuk diri sendiri. Berbahagialah selalu dimanapun berada, apapun kurang dan lebihmu mari merayakan diri sendiri.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis haturkan kehadirat Allah SWT, atas hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan dimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag. PIA, selaku Rektor IAIN Metro.
2. Bapak Dr. Dri Santoso, M.H, selaku Dekan Fakultas Syariah sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
3. Bapak Moelki Fahmi Ardiansyah, M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak dan Ibu Dosen Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan lapang dada. Hingga akhirnya semoga skripsi ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Wassalamu,alaikum Wr. Wb

Metro, 15 Juni 2024
Peneliti,



Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM . 2002021012

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
Oleh:	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINILITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	3
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Manfaat Penelitian	4
E. Penelitian Relevan.....	5
BAB II LANDASAN TEORI	13
A. Platform <i>Metaverse</i>	13
1. Pengertian <i>Metaverse</i>	13
2. Pengertian Tanah Virtual	14
3. Sistem Pembelian Tanah Virtual di Platform <i>Metaverse</i>	15
B. Jual Beli Menurut Fiqh Muamalah	16
1. Pengertian Jual beli.....	16
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	17
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli.....	17
4. Macam-Macam Jual Beli	21
5. Gharar	22
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Jenis Dan Sifat Penelitian.....	23

B. Sumber Data.....	24
C. Teknik Pengumpulan Data.....	25
D. Teknik Analisa Data	25
BAB IV PEMBAHASAN.....	27
A. Platform <i>Metaverse</i>	27
1. Gambaran Umum Platform <i>Metaverse</i>	27
2. Jenis-Jenis Platform <i>Metaverse</i>	29
3. Praktik Jual Beli Tanah Virtual di Platform <i>Metaverse</i>	32
B. Jual Beli Tanah Virtual di Platform <i>Metaverse</i> Ditinjau Dalam Fiqh Muamalah	45
1. Analisis adanya pihak yang bertransaksi	45
2. Analisis adanya <i>sighat</i> (lafal ijab qabul).....	48
3. Analisis adanya objek jual beli	50
4. Analisis adanya nilai tukar pengganti barang	52
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Platform The Sandbox.....	33
Gambar 4.2 Tampilan Log in The Sandbox.....	33
Gambar 4.3 Tampilan pembuatan akun The Sandbox	34
Gambar 4.4 Tampilan avatar.....	34
Gambar 4.5 Tampilan akun The Sandbox	35
Gambar 4.6 Tampilan pembuatan dompet digital.....	35
Gambar 4.7 Tampilan Hubungkan Dompet.....	36
Gambar 4.8 Tampilan pembuatan dompet digital.....	36
Gambar 4.9 Tampilan pilihan menu metamask	37
Gambar 4.10 Tampilan pendaftaran metamask	37
Gambar 4.11 Tampilan pembuatan kata sandi metamask.....	38
Gambar 4.12 Tampilan pembuatan metamask berhasil	38
Gambar 4.13 Tampilan Binance	39
Gambar 4.14 Tampilan pembelian kripto	39
Gambar 4.15 Tampilan pembelian kripto	40
Gambar 4.16 Tampilan pasangan kripto	40
Gambar 4.17 Tampilan memasukan SAND ke sandbox	41
Gambar 4.18 Tampilan.....	41
Gambar 4. 19 Tampilan menu tanah the sandbox.....	42
Gambar 4.20 Tampilan peta the sandbox.....	42
Gambar 4.21 Tampilan spesifikasi tanah	43
Gambar 4.22 Tampilan harga tanah the sanbox.....	43
Gambar 4.23 Tampilan informasi tanah the sandbox	44
Gambar 4.24 Tampilan pembelian tanah the sandbox.....	44

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing Skripsi
2. Outline
3. Surat Keterangan Studi Pustaka
4. Surat Keterangan Lulus Plagiasi
5. Surat Keterangan Bebas Bustaka
6. Formulir Konsultasi Bimbingan
7. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan teknologi yang sangat pesat dalam transisi revolusi industri 4.0 ke 5.0 telah membawa perubahan yang signifikan dalam faktor sosial, budaya, dan perekonomian. Banyak aspek kehidupan masyarakat yang telah berubah dalam beberapa tahun terakhir untuk mencerminkan era digital. Perkembangan teknologi saat ini tentu membawa berbagai inovasi yang mempermudah dan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Salah satu perkembangan teknologi yang telah muncul dan berkembang secara pesat serta banyak diminati penggunaannya ialah *metaverse*.

Metaverse merupakan suatu teknologi yang berbentuk virtual yang memungkinkan penggunaannya untuk saling bersosialisasi tanpa harus bertemu secara langsung atau dengan kata lain berintraksi secara virtual. Artinya, *metaverse* merupakan sebuah simulasi interaksi manusia di dunia nyata yang diimplementasikan di dunia maya melalui jaringan internet. Istilah *metaverse* berasal dari kata “*meta*”, yang berarti melampaui, dan “*universe*”, yang berarti dunia dan alam semesta.¹ *Universe* didalam *metaverse* ini merujuk pada bumi digital sebagai dunia baru yang diekspresikan melalui dunia maya.

Salah satu kegiatan yang dapat dilakukan pada platform *metaverse* adalah melakukan peralihan aset virtual. Peralihan aset virtual dapat

¹ Dewi Ambarwati, “Urgensi Pembaharuan Hukum Di Era ‘Metaverse’ Dalam Perspektif Hukum Progresif,” *Dialektika: Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial* 7, no. 2 (12 September 2022): 152

didefinisikan sebagai potret digital dalam bentuk tanah virtual sebagai area yang dapat diperjual belikan kepada penggunanya. Tanah virtual ini dapat diperoyeksikan menjadi apa saja tergantung keinginan dari penggunannya. Ada kalanya tanah virtual ini dapat dimanfaatkan sebagai toko virtual, area promosi, kantor, tempat perbelanjaan skala besar, maupun kebutuhan yang lainnya.

Praktik jual beli di platform *metaverse* sangat berbeda dengan praktik jual beli pada umumnya. Karena jual beli pada umumnya menggunakan objek yang berberntuk atau nyata dan dapat diserahkan secara langsung oleh penjual. Sedangkan dalam praktik jual beli di platform *metaverse* objek yang diperjualbelikan adalah tanah virtual yang hanya dapat diakses melalui internet, dan tidak ada bentuk fisik, serta kepemilikan tanah tersebut hanya berbentuk NFT. NFT (*Non-Fungible Token*) disebut juga sebagai sertifikat keaslian yang dikeluarkan oleh platform *metaverse* untuk mewakili suatu asset, siapapun yang menjadi pemilik sah dari aset berbentuk NFT ini, maka pemilik tersebut memiliki hak penuh atas NFT miliknya.

Munculnya konsep jual beli tanah virtual di platform *metaverse* menjadi perhatian dikalangan masyarakat. Hal tersebut disebabkan karena *metaverse* baru muncul dan belum ada hukum yang mengatur secara spesifik mengenai praktik jual beli tersebut. Proses jual beli dalam islam haruslah mengikuti aturan yang sesuai dengan syariat agar tidak terjerumus kedalam hal-hal yang diharamkan oleh agama. Dalam hukum islam transaksi jual beli terjadi karena adanya kehendak dua pihak atau lebih untuk memindahkan

suatu harta atau benda dengan cara tukar menukar, yaitu dengan cara menyerahkan barang tersebut dengan syarat dan rukun yang telah ditentukan oleh hukum islam.

Pada umumnya yang menjadi objek jual beli adalah barang yang berwujud dan dapat dilihat secara fisik, sementara jual beli tanah virtual di platform *metaverse* objek yang di jual belikan merupakan benda maya, tidak berwujud dan tidak dapat dilihat secara fisik. Dalam hal ini jual beli tanah virtual masih dalam pertanyaan, apakah jual beli tersebut sudah memenuhi syarat dan rukunnya sehingga akadnya sah, atau justru ada beberapa rukun dan syaratnya namun ada sesuatu hal yang merusak akad sehingga hukumnya *fasid*. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam dengan mengangkat judul “Jual Beli Tanah Virtual di Platform *Metaverse* dalam Tinjauan Fiqh Muamalah”

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka pertanyaan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah virtual dalam platform *metaverse*?
2. Bagaimana praktik jual beli tanah virtual dalam tinjauan fiqh muamalah?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian memiliki tujuan, adapun tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah virtual dalam platform *metaverse*.

2. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah virtual dalam tinjauan fiqh muamalah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pembaca secara akademik maupun wawasan. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang lebih luas lagi dalam persoalan jual beli khususnya di era moderen ini khususnya dalam praktik dan hukum jual beli tanah virtual di platform *metaverse*.

2. Secara Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi baru mengenai adanya praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse*. Selain itu, juga diharapkan dapat menjadi referensi penelitian ilmiah untuk penelitian di masa yang akan datang.

b. Bagi Peneliti

Penelitian ini merupakan sebuah pengalaman bagi peneliti sendiri yang diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan peneliti tentang jual beli tanah virtual di platform *metaverse*.

E. Penelitian Relevan

Penelitian relevan adalah metode untuk mencari informasi atau data yang berhubungan dengan penelitian. Maka dengan penelusuran pustaka akan ditemukan penelitian yang sudah diamati sebelumnya untuk memperoleh gambaran apa yang berkaitan dengan yang telah diamati oleh para peneliti terdahulu. Beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian penulis adalah sebagai berikut

Pertama, penelitian yang dilakukan Rifka Asri Ulfita dalam bentuk skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual Pada Platform *Metaverse* (Studi Kasus Atas Fenomena Investasi Lahan Virtual Pada Platform *Metaverse* Menggunakan Mata Uang Kripto)”.² Penelitian ini membahas mengenai Bagaimana sistem pembelian lahan virtual pada platform *metaverse* menggunakan mata uang kripto dan Bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai praktik pembelian lahan virtual pada platform *metaverse*. Penelitian ini menggunakan penelitian literer (*library reseach*), pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Hasil penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Sistem pembelian lahan virtual pada platform *metaverse*, khususnya di decentraland memiliki empat langkah utama, yaitu: Langkah pertama yaitu mengakses decentraland marketplace. Sebelum melakukan transaksi, user perlu membuat akun terlebih dahulu menggunakan *wallet metamask*. Jika sudah memiliki akun, klik menu “*parcels and estates*”, lalu klik “*view all*”

² Rifka Asri Ulfita, “Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual Pada Platform Metaverse,”

berikutnya yaitu memilih tanah virtual yang diinginkan. *Marketplace* akan menunjukkan berbagai tanah *virtual* yang bisa dibeli oleh seorang user. Setelah itu klik “*buy*” untuk melanjutkan pembayaran. Setelah user dialihkan kehalaman pembayaran, perlu menghubungkan dompet digital dengan akun *decentraland* agar pembayaran bisa dilakukan. Lahan virtual yang sudah dibayar akan dikirimkan ke dompet digital user dalam bentuk NFT. Jika transaksi sudah selesai, *LAND* akan ada di dompet digital user. Bahwa tinjauan hukum Islam terhadap praktik investasi pembelian lahan virtual pada platform *metaverse* diperbolehkan dengan syarat dan ketentuan berlaku. Syarat dan ketentuan tersebut disimpulkan dengan dua aspek mendasar, yaitu: memiliki pengetahuan yang cukup mengenai investasi virtual dan memiliki pengalaman yang memadai dalam pada bisnis non-fisik sehingga bisa menghasilkan keuntungan yang memadai. Kesimpulan tersebut didasarkan pada sumber hukum Islam berupa *qiyas* yang dilakukan oleh para ulama di berbagai lembaga yang telah saya sebutkan pada bagian sebelumnya. Persamaan dari penelitian ini adalah keduanya sama-sama membahas mengenai jual beli tanah virtual di platform *metaverse*. Adapun perbedaannya yaitu penelitian terdahulu membahas tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual Pada Platform *Metaverse* (Studi Kasus Atas Fenomena Investasi Lahan Virtual Pada Platform *Metaverse* Menggunakan Mata Uang Kripto)”. Fokus kajian dalam penelitian terdahulu berfokus pada mekanisme sistem jual beli tanah virtual pada platform *metaverse* menggunakan mata uang kripto dan berfokus pada

tinjauan hukum Islam mengenai fenomena pembelian lahan virtual pada platform *metaverse* menggunakan mata uang kripto. Sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang “Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah” fokus kajian dalam penelitian sekarang berfokus pada bagaimana hukum Islam terhadap jual beli tanah virtual..

Kedua, Penelitian yang dilakukan oleh Moh Fatkhur Rohman dalam bentuk Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Penggunaan *Crypto* Dalam Transaksi Pembelian Lahan Pada *Metaverse*”.³ Penelitian ini membahas mengenai penggunaan *Crypto* dalam transaksi pembelian lahan pada *metaverse*. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa di dalam *metaverse* digambarkan, manusia bisa membangun kehidupan virtual mereka dari bekerja, bermain, hingga membangun hunian virtual. Salah satu komponen terkenal di *metaverse* adalah tanah virtual. Untuk membeli *land* ini menggunakan *cryptocurrency* sebagai mata uang. semua objek yang ada di dalam *metaverse* merupakan NFT yang bisa diperjual belikan. MANA adalah token yang dapat digunakan untuk membeli semua objek didalam *metaverse*. Pelaksanaan *cryptocurrency* sendiri banyak ditentang oleh instansi yang mempunyai otoritas di beberapa negara. Peraturan mengenai alat tukar yang sah sudah dijelaskan dalam Undang-Undang nomor 7 tahun 2011 dan Peraturan Bank Indonesia nomor 17 tahun 2015. Di Indonesia *crypto* disebut

³ Moh Fatkhur Rohman, “Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Penggunaan *Crypto* Dalam Transaksi Pembelian Lahan Pada *Metaverse*,” 8 Maret 2023.

Aset Kripto yang saat ini diatur dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Bappebti No. 5 tahun 2019 memberi pengertian Aset Kripto (*Crypto Asset*) yang selanjutnya adalah Komoditi tidak berwujud yang berbentuk digital aset. Oleh karena itu penggunaan *cryptocurrency* tidak dapat dipergunakan sebagai alat pembayaran karena mata uang yang sah yaitu mata uang yang diterbitkan atau disahkan oleh negara, bukan *crypto*. Dikarenakan adanya perlindungan penetapan harga dan ketentuan yang berpatokan pada nilai intrinsik dari emas atau dari mata uang negara. Persamaan dalam penelitian terdahulu dan sekarang adalah keduanya sama-sama membahas mengenai jual beli tanah di *metaverse* dan penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan hukum normatif. Adapun perbedaannya yaitu penelitian terdahulu membahas tentang “Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Penggunaan *Crypto* Dalam Transaksi Pembelian Lahan Pada *Metaverse*” fokus kajian dalam penelitian terdahulu berfokus pada penggunaan *crypto* dalam transaksi jual beli. Sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang “Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah” fokus kajian dalam penelitian sekarang berfokus pada hukum islam terhadap jual beli tanah virtual.

Ketiga, penelitian yang dilakukan Ai Wati dan Iman Lukmanul Hakim dalam bentuk Jurnal yang berjudul “Jual Beli Tanah di *Sandbox Metaverse* dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”.⁴ Penelitian ini membahas mengenai bagaimana mekanisme jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* dan

⁴ Ai Wati Dan Iman Lukmanul Hakim, “Jual Beli Tanah Di *Sandbox Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (Jhesy)* 2, No. 1 (31 Agustus 2023):.

bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah tentang jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, yaitu penelitian riset yang memiliki sifat deskripsi. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa Hasil analisis peneliti dapat diambil kesimpulan bahwa Praktik jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* dibolehkan karena memenuhi rukun dan syaratnya akad, Transaksi jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* lebih besar mudharatnya ketimbang dengan manfaatnya, banyak sekali risiko terhadap penggunaanya yang mana transaksi tersebut masih bersifat spekulasi (untung-untungan) dan merupakan bagian dari investasi aset kripto yang dianggap berupa *bubble economic* yang sewaktu waktu dapat menurun bahkan tidak bernilai. Selain itu juga mengingat dalam jual beli tanah di *metaverse* yang menjadi alat pembayarannya adalah mata uang kripto MUI menyatakan mata uang kripto tetap sah atau diperbolehkan selama dijadikan sebagai aset atau investasi dan bukan sebagai alat pembayaran. Persamaan dari penelitian ini adalah keduanya membahas mengenai jual beli tanah virtual di *Platform Metaverse*. Adapun perbedaannya yaitu penelitian terdahulu membahas tentang “Jual Beli Tanah di *Sandbox Metaverse* dalam Perspektif Hukum Ekonmi Syariah”. fokus kajian dalam penelitian terdahulu berfokus pada mekanisme jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* dan perspektif hukum ekonomi syariah tentang jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*. Sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang “Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah” fokus kajian

dalam penelitian sekarang berfokus pada hukum islam terhadap jual beli tanah virtual.

Keempat, penelitian yang dilakukan Oleh Amalia Rizqina Hamidah Az-zahra dalam bentuk skripsi yang berjudul “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif Dan Fiqih”.⁵ Penelitian ini membahas mengenai analisis transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse* ditinjau dari hukum positif. dan analisis transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah *virtual metaverse* ditinjau dari fiqih muamalah. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan dua jenis pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Keabsahan transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* perlu memperhatikan beberapa aspek, antara lain ditinjau dari hukum kebendaan. Kedudukan objek tanah virtual *metaverse* sebagaimana pada Pasal 499 KUHPerdara dapat diklasifikasikan sebagai benda karena telah memenuhi unsur kebendaan meliputi dapat dilekati hak milik, diklasifikasikan sebagai benda tidak berwujud yang bergerak, dapat dialihkahkan, memiliki nilai ekonomis, sehingga dapat diakui sebagai benda. Persamaan dari penelitian ini adalah keduanya sama-sama membahas mengenai jual beli tanah virtual di platform *metaverse*. Adapun perbedaannya yaitu penelitian terdahulu membahas tentang “Analisis

⁵ Amalia Rizqina Hamidah Az-zahra, “Skripsi : Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif Dan Fiqih,”

Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif Dan Fiqih”. Fokus kajian dalam penelitian terdahulu berfokus pada analisis transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse* ditinjau dari hukum positif. dan analisis transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse* ditinjau dari fiqh muamalah. Sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang “Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah” fokus kajian dalam penelitian sekarang berfokus pada bagaimana hukum islam terhadap jual beli tanah virtual.

Kelima, penelitian yang dilakukan Muhamad Faiz Juddin dalam bentuk Skripsi yang berjudul “Kedudukan Aset Tanah *Metaverse* Perspektif Kepemilikan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Konsep Kepemilikan Dalam Islam”.⁶ Penelitian ini membahas mengenai bagaimana kedudukan aset tanah *metaverse* dari perspektif kepemilikan dalam kitab Undang-Undang Hukum perdata dan konsep kepemilikan islam. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif metode yang mencakup analisis perpektif yang diuraikan secara disiplin. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa Hasil analisis penulis terkait kedudukan aset tanah *Metaverse* perspektif kepemilikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dapat diambil kesimpulan bahwa Aset tanah dalam dunia *metaverse* termasuk dalam benda tidak berwujud. Hal ini dikarenakan aset tanah digital muncul atas dasar penciptaan. Aset tanah digital ini telah

⁶ Muhamad Faiz Juddin, “Skripsi: Kedudukan Aset Tanah *Metaverse* Perspektif Kepemilikan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Konsep Kepemilikan Dalam Islam,”

memenuhi unsur-unsur kebendaan yang masuk dalam kajian objek hukum. Oleh karena itu benda tidak berwujud ini telah diatur dalam KUH Perdata. Aset tanah dalam dunia *metaverse* dapat dilekati hak milik atas benda. Hal ini dikarenakan aset tanah dalam dunia *Metaverse* termasuk dalam kategori benda dan melekat hak miliknya. Hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 570 KUH Perdata. Seseorang bisa memiliki kuasa atas kepemilikannya terhadap suatu benda. Seseorang bisa mengambil nilai manfaat ataupun menjualnya dari aset tanah yang dimilikinya dalam *metaverse*. Persamaan dari penelitian ini adalah keduanya membahas mengenai tanah *metaverse*. Adapun perbedaannya yaitu penelitian terdahulu membahas tentang “Kedudukan Aset Tanah *Metaverse* Perspektif Kepemilikan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Konsep Kepemilikan Dalam Islam” fokus kajian dalam penelitian tersebut berfokus pada kedudukan asetnya serta perbedaan dalam tinjauannya. Sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang “Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah” fokus kajian dalam penelitian sekarang berfokus pada bagaimana hukum islam terhadap jual beli tanah virtual.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Platform *Metaverse*

1. Pengertian *Metaverse*

Istilah kata *metaverse* diciptakan oleh Neal Stephenson dan digunakan dalam novel fiksi ilmiah yang berjudul *Snow Crash* pada tahun 1982. *Metaverse* berasal dari kata “*meta*” artinya melampaui dan “*universe*” yang artinya alam semesta. *Metaverse* adalah sebuah dunia digital yang merupakan bentuk replikasi dari dunia nyata berisi berbagai macam objek dengan aktivitas yang biasa terjadi di dunia nyata.¹

Metaverse terbentuk dan berkembang dari Mark Zuckerberg terkait arah masa depan dunia online. Mark Zuckerberg beranggapan bahwa, dunia virtual merupakan aset masa depan dari internet serta media sosial, menggabungkan yang nyata dengan maya. Dunia virtual memungkinkan pengguna untuk saling terhubung dan saling berkomunikasi layaknya di dunia nyata. Gagasan inilah yang menjadi awal terbentuknya *metaverse*, yang diharapkan dapat menghilangkan batasan-batasan di dunia nyata.² *Metaverse* ini memiliki basis teknologi berupa *Augmented Reality* (AR) dan *Virtual Reality* (VR).

¹ Nanda Adyriansyah, “Memahami *Metaverse* & sistem pendukungnya (Implementasi *meta court*),” 2022, 5.

² Ikhwan Akbar Endarto, “Analisis Potensi Implementasi *Metaverse* Pada Media Edukasi Interaktif,” 2022, 41.

Teknologi *Augmented Reality* (AR) adalah sebuah aplikasi yang bekerja sebagai gabungan dari dunia nyata dan dunia maya dalam bentuk 2D atau 3D yang diproyeksikan secara bersamaan dengan lingkungan nyata. *Augmented Reality* (AR) juga disebut sebagai *Tethered Reality*. *Virtual Reality* (VR) merupakan teknologi yang menggunakan perangkat teknis tertentu untuk menghadirkan gambar 3D yang dihasilkan komputer seolah-olah terjadi dalam kehidupan nyata, memberikan pengguna perasaan terlibat langsung dalam lingkungan.³

2. Pengertian Tanah Virtual

Metaverse memiliki banyak peluang dalam bisnis salah satunya terdapat peluang pada aspek ekonomi. Diantaranya masyarakat dapat melakukan praktik jual beli aset digital dalam bentuk tanah virtual. Tanah yang dimaksud ini berbeda dengan tanah pada umumnya yang memiliki luas tertentu dan dapat dibuktikan dengan sertifikat hak milik, akan tetapi merupakan tanah yang tidak berwujud dan dapat dijadikan model bisnis secara berkala. Meskipun tanah virtual dipetakan berdasarkan penampakan asli dari dunia nyata akan tetapi kepemilikan tanah virtual didalam *metaverse* tidak ada kaitannya dengan kepemilikan tanah di dunia nyata.⁴

³ Ilmawan Mustaqim, "Pengembangan Media Pembelajaran Berbasis Augmented Reality," 2017.

⁴ Nyimasmukti Dkk, "An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Asets in Metaverse Based onn Indonesian Positive Law," 2022, 42.

3. Sistem Pembelian Tanah Virtual di Platform *Metaverse*

Sistem pembelian tanah virtual di platform *metaverse* dapat dilakukan dengan beberapa cara. Salah satunya adalah dengan mengunjungi situs atau platform *metaverse* yang sudah ada seperti the sandbox, decentraland, dan axie infinity. Adapun langka-langkah dalam pembelian tanah virtual di platform the sandbox yaitu :⁵

- a. Kunjungi *the* sandbox untuk membuat akun dan menghubungkan dompet digital ke akun tersebut. Tanah yang dibeli akan disimpan di dompet NFT ini.
- b. Selanjutnya buka peta, klik peta dan pilih tanah yang ingin anda beli dari peta.
- c. Klik tanah yang diinginkan dan lanjutkan dengan pembayaran.
- d. Setelah mengklik LAND yang dipilih, selanjutnya akan diarahkan ke OpenSea untuk menyelesaikan pembayaran. Kebanyakan Land NFT terdaftar untuk dilelang, jadi jika ingin membeli maka harus mengajukan penawaran melalui penawaran. Klik pada menu "Buat Penawaran" untuk mengajukan penawaran kepada penjual.
- e. Selanjutnya adalah mengisi jumlah yang ingin ditawarkan kepada penjual di kolom yang wajib diisi. Kemudian klik menu "buat penawaran". Penawar tertinggi dalam sistem ini yang akan mendapatkan tanah tersebut.

⁵ The Sandbox, "Cara Membeli Tanah di The Sandbox,".

- f. Jika tanah tersedia untuk pembelian langsung tanpa penawaran, maka akan terdapat menu "Beli sekarang". Klik untuk menyelesaikan pembayaran.
- g. Kemudian konfirmasikan pembayaran dari notifikasi yang dikirim ke dompet metamask yang terhubung dengan the sandbox dengan mengklik "Konfirmasi". Selanjutnya tanah akan dikirim ke dompet digital yang terhubung dalam bentuk NFT.

B. Jual Beli Menurut Fiqh Muamalah

1. Pengertian Jual beli

Jual beli (*al-bai*) menurut bahasa adalah mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁶ Dalam hal ini, pertukaran berarti pertukaran objek atau jasa dengan mata uang, tetapi bisa juga berarti pertukaran barang dengan uang, yang menyangkut perpindahan kepemilikan atas barang tersebut. Yang mana dalam kegiatan jual beli ini harus diawali dengan kesepakatan dari penjual dan pembeli.

Secara istilah, ada beberapa ulama yang mendefinisikan jual beli. Salah satunya adalah Imam Hanafi, beliau menyatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta atau barang dengan caratertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan barang yang setara harganya dan manfaatnya serta membawa manfaat bagi masing-masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan ijab qabul.⁷

⁶ Siah Khosyi'ah, "Fiqh Muamalah Perbandingan" (Bandung: Pustaka setia, 2014), 45.

⁷ Imam Mustofa, "Fiqh Mu'amalah Kontemporer" (Metro Lampung: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014), 19.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli yaitu suatu perjanjian antara dua belah pihak atau lebih di dalam suatu akad dimana mereka saling tukar menukar benda yang dimana benda tersebut mempunyai nilai dan manfaat.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai bagian dari mu'amalah mempunyai dasar hukum yang jelas, bahkan jual beli bukan hanya sekedar mu'amalah, akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan untuk saling tolong menolong sesama manusia.⁸ Diperbolehkannya jual beli di dasarkan dalam firman Allah surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^ق

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Allah SWT memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya, asalkan tidak mengandung riba didalamnya.

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli

Kegiatan jual beli merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pembeli. Maka dalam kegiatan tersebut haruslah terpenuhi rukun dan syarat jual beli. Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama. Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah hanya satu, yaitu ijab qabul, ijab adalah

⁸ Mustofa, 20.

ungkapan membeli dari pembeli, dan qabul adalah ungkapan menjual dari penjual. Sedangkan berdasarkan pendapat jumhur ulama rukun jual beli harus mencakup empat rukun, yaitu:⁹

- a. Adanya para pihak yang bertransaksi (pihak penjual dan pembeli)
- b. Adanya *sighat* (lafal ijab dan qabul)
- c. Adanya barang yang diperjual belikan
- d. Adanya nilai tukar pengganti barang.

Dalam kegiatan jual beli keempat rukun tersebut haruslah terpenuhi apabila tidak terpenuhi maka kegiatan tersebut tidak bisa dikategorikan kedalam jual beli. Adapun syarat-syarat jual beli terdapat empat macam, yaitu:¹⁰

- a. Syarat terpenuhinya akad (*syurut al-in'iqad*)

Syarat ini merupakan syarat yang harus terpenuhi oleh masing-masing akad jual beli adapun syarat-syaratnya, sebagai berikut :

- 1) Syarat yang berkaitan dengan pihak yang melakukan transaksi, yaitu:
 - a) Pihak yang melakukan transaksi harus berakal atau *mumayyiz*
 - b) Pihak yang melakukan transaksi harus lebih dari satu pihak, yaitu dengan adanya pihak penjual dan pihak pembeli
- 2) Syarat yang berkaitan dengan akad hanya satu, yaitu kesesuain ijab dan qabul. Sedangkan syarat yang berkaitan dengan barang yang dijadikan objek akad, sebagai berikut:

⁹ Imam Mustofa, "Fiqih Muamalah Kontemporer" (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 25.

¹⁰ Imam Mustofa, "Kajian Fikih Kontemporer Jawaban Hukum Islam atas Berbagai Problem Kontekstual Umat" (Idea Press Yogyakarta, 2019), 72.

- a) Barang yang diperjual belikan harus ada dan nyata.
 - b) Barang yang diperjual belikan merupakan barang yang bernilai, halal, dapat dimiliki dan dapat dimanfaatkan.
 - c) Barang yang diperjual belikan merupakan milik sendiri
 - d) Objek harus dapat diserahkan kepada pembeli
- 3) Syarat yang terkait ijab dan qabul ada tiga, yaitu:
- a) Ijab dan qabul harus dilakukan oleh orang yang cakap hukum
 - b) Kesesuaian antara ijab dan qabul
 - c) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis
- b. Syarat pelaksanaan jual beli (*syurut al-nafadz*)
- Syarat berlakunya akibat hukum jual beli ada dua, yaitu:¹¹
- 1) Kepemilikan dan otoritasnya. Artinya masing-masing pihak yang terlibat harus cakap hukum
 - 2) Barang yang menjadi objek jual beli benar-benar milik sah sang penjual.
- c. Syarat sah (*syurut al-sihhah*)
- Syarat keabsahan akad jual beli ada dua yaitu:¹²
- 1) Syarat Umum
 - a) Barang dan harganya diketahui (nyata)
 - b) Jual beli tidak boleh bersifat sementara
 - c) Transaksi jual beli harus membawa manfaat

¹¹ Mustofa, 74.

¹² Mustofa, 75.

d) Tidak adanya syarat yang merusak transaksi, seperti syarat yang menguntungkan salah satu pihak.

2) Syarat Khusus

- a) Objek jual beli harus dapat disehrakan
- b) Diketuinya harga barang
- c) Barang dan harga penggantinya sama nilainya
- d) Terpenuhinya syarat salam
- e) Salah satu dari barang yang ditukar bukan hutang piutang.

Selain syarat di atas, terdapat syarat tambahan yang menentukan keabsahan sebuah akad setelah syarat terbentuknya akad terpenuhi.

Terdapat empat macam syarat tambahan yaitu:¹³

- 1) Pernyataan kehendak harus dilakukan secara bebas tanpa paksaan dari pihak manapun
- 2) Penyerahan objek transaksi jual beli tidak menimbulkan bahaya
- 3) Bebas dari gharar
- 4) Bebas dari riba

Syarat-syarat di atas menentukan sah tidaknya sebuah akad jual beli. Meskipun rukun dan syaratnya telah terpenuhi, akad semacam ini dinamakan akad fasid. Menurut ulama kalangan Hanafiah akad fasid adalah akad yang menurut syara' sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.

d. Syarat mengikat (*syurut al-luzum*)

¹³ Mustofa, 75.

Adapun syarat yang menjadikannya mengikat para pihak yang melakukan jual beli, yaitu:¹⁴

- 1) Terbebas dari sifat atau syarat yang pada dasarnya tidak mengikat para pihak
- 2) Terbebas dari khiyar

4. Macam-Macam Jual Beli

Secara umum, terdapat 4 (empat) macam jual beli berdasarkan pertukarannya:¹⁵

a. Jual beli salam (pesanan)

Jual beli salam adalah jual beli melalui pesanan, yakni jual beli dengan cara menyerahkan terlebih dahulu uang muka kemudian barangnya diantar belakangan.

b. Jual beli muqayyadah (*barter*)

Jual beli muqayyadah adalah jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, seperti menukar baju dengan sepatu.

c. Jual beli muthlaq

Jual beli mutlaq adalah jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat pertukaran, seperti uang.

d. Jual beli alat penukar dengan alat penukar

Jual beli alat penukar dengan alat penukar adalah jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar dengan alat penukar lainnya, seperti uang perak dengan uang mas.

¹⁴ Mustofa, 76.

¹⁵ Syafe'i Rachmat, "Fiqh Muamalah" (Pustaka setia, 2001), 101.

5. Gharar

Gharar dalam bahasa arab adalah *al-khatr* pertaruhan, *majhul al-aqibah* tidak jelas hasilnya, ataupun dapat dimaknai sebagai *al-mukhtharah* pertaruhan dan *al-jahalah* ketidakjelasan. Gharar adalah bentuk keraguan, tipuan atau tindakan yang bertujuan untuk merugikan orang lain. Dalam istilah fiqh, gharar ialah ketidaktahuan terhadap akibat suatu perkara, kejadian atau peristiwa dalam transaksi perdagangan atau jual beli, atau ketidakjelasan antara baik dengan buruknya.¹⁶

Jika dilihat dari beberapa pengertian diatas, gharar dapat diartikan sebagai semua bentuk jual beli yang didalamnya mengandung unsur ketidakjelasan, pertaruhan atau perjudian. Dari semuanya mengakibatkan hasil yang tidak pasti terhadap hak serta kewajiban dalam suatu transaksi jual beli. Gharar ada tiga jenisnya, yaitu:

- a. Jual beli objek yang belum ada (*ma'dum*)
- b. Jual beli objek yang belum jelas (*Majhul*).
- c. Jual beli yang objeknya tidak mampu diserahkan.

¹⁶ Nadratuzzaman Hosen, "Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi,"., 54.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu merupakan penelitian yang objek kajiannya menggunakan data pustaka berupa buku-buku, karya ilmiah, catatan maupun laporan hasil penelitian terdahulu, sebagai sumber datanya. Penelitian kepustakaan (*library reseearch*) merupakan penelitian yang dilakukan dengan membaca, menelaah, dan menganalisis berbagai literatur yang ada.

Penelitian ini menganalisis literatur atau sumber-sumber tulisan yang sudah ada untuk mendapatkan pemahaman mendalam terkait dengan praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse* ditinjau dalam fiqh muamalah.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secermat mungkin sesuatu yang menjadi objek atau gejala yang dipermasalahkan.¹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan tersebut dilakukan dengan melakukan telaah pada sumber-sumber data yang ada di perpustakaan. Data yang digunakan meliputi data yang berkaitan dengan tema penelitian yang sedang dikaji.

¹ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), 43.

B. Sumber Data

Dalam Sumber data dalam sebuah penelitian merupakan hal yang sangat penting, yaitu untuk mendukung kevalidan penelitian yang dilakukan terkait dari mana data diperoleh, maka pada penelitian ini ada terdapat dua jenis sumber data yang digunakan yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber utama guna memberikan informasi secara langsung kepada peneliti terkait sumber data yang diperoleh, sumber data primer berupa salah satu platform *metaverse* yang digunakan dalam praktik jual beli melalui beberapa website yang tersedia dalam mengkaji tentang *metaverse* seperti pada situs resmi <https://www.sandbox.game/en/> dan beberapa jurnal sebagai bahan dari rujukan platform yang digunakan untuk dikaji.

2. Sumber Data Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang isinya membahas bahan primer. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan sumber data sekunder adalah sumber data kedua yaitu sumber data yang diperoleh dari sumber lain yang tidak berkaitan secara langsung dengan penelitian ini, seperti data yang diperoleh dari perpustakaan antara lain buku-buku yang membahas tentang transaksi jual beli dalam islam diantaranya:

- a. Kajian Fiqh Kontemporer Jawaban Hukum Islam atas Berbagai Problem Kontekstual Umat, Imam Mustofa

- b. Fiqh Muamalah Perbandingan oleh Juhaya S. Pradja
- c. Fiqh Mu'amalah Kontemporer oleh Imam Mustofa
- d. Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer oleh Ismail Nawawi
- e. Fiqh Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah
- f. Fiqh Muamalah Konstektual oleh Ghufron A. Mas'adi
- g. Fiqh Muamalah oleh Rachmat Syafei

C. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik kepustakaan, yaitu proses membaca beberapa referensi, kebanyakan dalam bentuk tulisan (termasuk buku, artikel, jurnal, dll), untuk dijadikan sumber referensi untuk mendukung dalam proses penulisan. Oleh karena itu peneliti mengumpulkan setiap data dari berbagai buku-buku, jurnal dan karya tulis ilmiah yang berkaitan secara langsung dengan jual beli tanah virtual di platform *metaverse*.

D. Teknik Analisa Data

Analisis data kualitatif merupakan suatu teknik yang dilakukan dalam mengorganisir, menemukan pola, serta menentukan hal yang penting untuk dikaji dan memutuskan apa yang dapat di informasikan kepada orang lain. Analisis yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan penelitian ini ialah *Content Analysis*. *Content analysis* sendiri merupakan langkah yang ditempuh guna memperoleh suatu keterangan isi dari teks yang disampaikan. Dalam

penelitian ini menggunakan beberapa buku sebagai bahan referensi memuat terkait mendapatkan sumber data yang lebih spesifik.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Platform *Metaverse*

1. Gambaran Umum Platform *Metaverse*

Konsep *metaverse* pertama kali muncul pada tahun 1992 dalam novel fiksi ilmiah yang berjudul *Snow Crash* yang ditulis oleh novelis Amerika yaitu Neal Stephenson yang mengacu pada dunia virtual 3D. Dalam novel tersebut Neal Stephenson mengilustrasikan *metaverse* sebagai dunia digital dimana tokoh yang bernama Hiro dalam *Snow crash* dapat menjadi avatar dan bekerja dalam realitas virtual 3D. Istilah *metaverse* mengacu pada bumi digital sebagai dunia baru yang diekspresikan melalui media digital.

Seiring berjalannya waktu pendiri dan pemilik perusahaan media sosial terbesar, Facebook, Inc., yang bernama Mark Zuckerberg, menyampaikan sebuah konsep untuk membuat proyek masa depan yang membangun, yaitu membangun *metaverse*. Keseriusan Zuckerberg terhadap idenya tersebut diwujudkan hingga mengganti nama perusahaannya menjadi Meta Platforms, Inc. pada 28 Oktober 2021. Proyek yang menguras biaya sekitar US\$ 10 miliar tersebut sudah mulai berjalan dengan merekrut ribuan *programmer* dari seluruh dunia.¹

¹ Adytiansyah, "Memahami Metaverse & sistem pendukungnya (Implementasi meta court)," 6.

Istilah *metaverse* terdiri dari dua kata, yaitu *meta* yang berarti melampaui dan *verse* yang artinya *universe* atau alam semesta.² Artinya *metaverse* adalah sebuah dunia digital sebagai dunia baru yang diiekspresikan melalui dunia nyata, yang didalamnya terdapat kombinasi *Augmented Reality* dan *Virtual Reality* sehingga pengguna dapat berintraksi dan melakukan berbagai aktivitas sehari hari, salah satu aktivitas yang dapat dilakukan dalam platform *metaverse* yaitu melakukan peralihan aset virtual. Peralihan aset virtual dapat didefinisikan sebagai potret digital dari nilai yang bisa diperdagangkan atau ditransfer secara digital atau dapat dimanfaatkan dengan maksud pembayaran atau investasi.

Terdapat beberapa komponen-komponen yang ada pada *metaverse* agar dapat beroperasi dengan baik yaitu, sebagai berikut:

- a. *Infrastructure*, komponen tersebut sangat penting agar *metaverse* dapat beroperasi. Tanpa ada dukungan infrastruktur, tidak akan ada sistem komputer yang dapat berjalan. Infrastruktur sendiri meliputi beberapa hal seperti jaringan komunikasi data (5G, WLAN, *network security*, *disaster recovery center*, *internet service* dan lain-lain).³
- b. *Augmented Reality*, berfungsi sebagai penghubung antara dunia nyata dan lingkungan virtual. Ini dilakukan dengan menyisipkan elemen-elemen digital ke dalam pengalaman nyata pengguna. Dengan

² Adytiansyah, 5.

³ Adytiansyah, 7.

demikira AR sangat berperan penting dalam menghubungkan pengalaman nyata dengan *metaverse*.

- c. *Blockchain*, komponen ini merupakan sebuah teknologi penyimpanan data yang bersifat *desentralized*, yaitu menghubungkan konektivitas antardata, tersimpan dengan aman menggunakan kriptografi tertentu, dan tidak terhubung dengan suatu entitas (*freedom transaction*). Teknologi ini umumnya berjalan untuk transaksi keuangan *cryptocurrency*.
- d. *Non-Fungible Token (NFT)*, Komponen ini merupakan bentuk hak cipta terhadap suatu aset digital teknologi *blockchain* yang memungkinkan NFT untuk secara jelas menetapkan kepemilikan dan sejarah transaksi aset digital, memastikan integritas dan otonomi kepemilikan bagi pemiliknya.

2. Jenis-Jenis Platform *Metaverse*

a. The Sandbox

Konsep dari platform the sandbox adalah membangun dunia virtual yang unik dimana pemain dapat membangun, mempunyai hak milik serta memonetisasi pengalaman bermain mereka menggunakan SAND sebagai token utama di dalam platform the sandbox.⁴ Di dalam platform the sandbox terdapat beberapa jenis token yang digunakan untuk proses jual beli, yaitu LANDS, ASSETS dan SAND. Token SAND merupakan token dasar dari platform the sandbox yang dapat

⁴ M R Sabari Dkk., "Study About Metaverse Platform And Its Implementation In Indonesian Economic Ecosystem," 2022, 42.

digunakan antara lain mengakses platform the sandbox seperti untuk memainkan game, membeli dan menjual perlengkapan atau kustomisasi avatar pemain, memperoleh LANDS untuk membeli lahan dan ASSETS untuk memperoleh aset NFT.

b. Decentraland

Decentraland adalah platform *Virtual Reality* yang ditenagai oleh *blockchain*. Pengguna dapat membuat, merasakan pengalaman dan memonetisasi setiap konten dan aplikasi di dalam decentraland. Fitur utama dari decentraland adalah jual beli lahan yang secara permanen dimiliki oleh komunitas sehingga memberikan kendali penuh atas aset yang dimiliki dan semua yang dibangun di atasnya. Lahan di decentraland merupakan aset digital yang dapat dibeli dengan menggunakan token MANA. Token ini juga dapat digunakan untuk membeli beberapa barang dan jasa digital yang disediakan di dalam dunia decentraland.⁵

c. RansVerse

RansVerse adalah proyek *metaverse* yang diluncurkan oleh perusahaan milik Raffi Ahmad dan Nagita Slavina, atau RANS Entertainment. Proyek ransverse sudah diluncurkan pada bulan Mei 2022 proyek ransverse ini memiliki sejumlah aset dan konten yang berbentuk NFT mulai dari tanah, kostum, dan avatar. RansVerse juga

⁵ Sabari dkk., 42.

akan menjual tanah, kostum, dan avatar digital tersebut berupa NFT dan VCD token.⁶

Dalam platform *ransverse* pengguna dapat memiliki lahan virtual di *RansVerse*. Sebagai pemilik lahan, pengguna dapat membeli, menjual, serta mengembangkan *real estate* digital, karya seni, maupun NFT. Selain itu, pengguna juga diperbolehkan untuk membangun karya seni serta arsitektur yang bisa dijual secara terpisah dari lahannya.

d. MetaNesia

MetaNesia adalah dunia *metaverse* yang dapat menciptakan interaksi virtual dimana pengguna *metanesia* dapat berinteraksi, berkolaborasi, dan berkreasi dengan lingkungan digital yang mendukung mereka ke dunia digital yang mendukung.⁷ MetaNesia merupakan platform yang diproduksi oleh Telkom Indonesia ini resmi dirilis pada tanggal 31 Juli 2022 yang bertujuan untuk mendukung digitalisasi dan memperkuat masuknya platform *metaverse* ke Indonesia. Platform *metaverse* dari Telkom Indonesia ini diciptakan untuk menyongsong era digitalisasi dan era teknologi digitalisasi. Tidak hanya sekedar bermain, berinteraksi, dan berkolaborasi saja, namun *metanesia* juga dapat melakukan suatu transaksi digital.

⁶ Tjan Santoso Gavina Jechonia Dan Devi Purnamasari, "Tingkat Kesiapan Masyarakat Kota Semarang Terhadap Minat Teknologi Era Metaverse," *Jurnal Jtik (Jurnal Teknologi Informasi Dan Komunikasi)* 7, No. 3 (1 Juli 2023): 393

⁷ Amar Haqi, Fahmi Zakaria, Dan Aditya Rizqi Ramadhan, "Urgensi Percepatan Reformasi Hukum Perizinan Berusaha Di Indonesia Dalam Menyongsong Era" 10, No. 3 (2023): 360.

e. VCGamers

VCGamers merupakan platform gaming berbasis web dan aplikasi yang menyediakan semua kebutuhan terkait dengan game dalam satu tempat. Konsep dari VCGamers sendiri dilatar belakangi oleh pasar industri gaming di Indonesia terutama mobile gaming yang semakin meningkat. VCGamers mengeluarkan mata uang kripto sendiri yaitu \$VCG yang dapat digunakan di ekosistem VCGamers.

VCGamers berkolaborasi dengan Rans Entertainment dengan membangun ransverse yang didukung oleh token \$VCG. Fitur yang ditawarkan di dalam ransverse antara lain mini games untuk memperoleh hadiah, aktivitas atau tugas harian yang dapat diselesaikan oleh pengguna, lahan virtual untuk kebutuhan investasi maupun pengembangan dan menyediakan konten premium seperti konser musik atau pertandingan olahraga.⁸

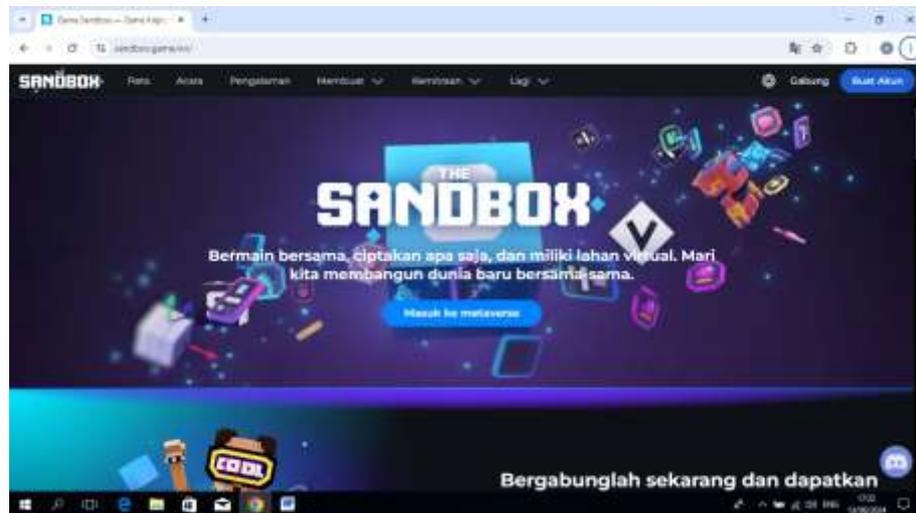
3. Praktik Jual Beli Tanah Virtual di Platform *Metaverse*

Sistem pembelian tanah virtual di platform *metaverse* dapat dilakukan dengan beberapa cara. Salah satunya adalah dengan mengunjungi situs atau platform *metaverse* yang sudah ada seperti The Sandbox, Decentraland, Ransverse dan MetaNesia. Adapun langkah-langkah dalam pembelian tanah virtual di the sandbox antara lain:

1. Kunjungi terlebih dahulu the sandbox dengan masuk kedalam situs web

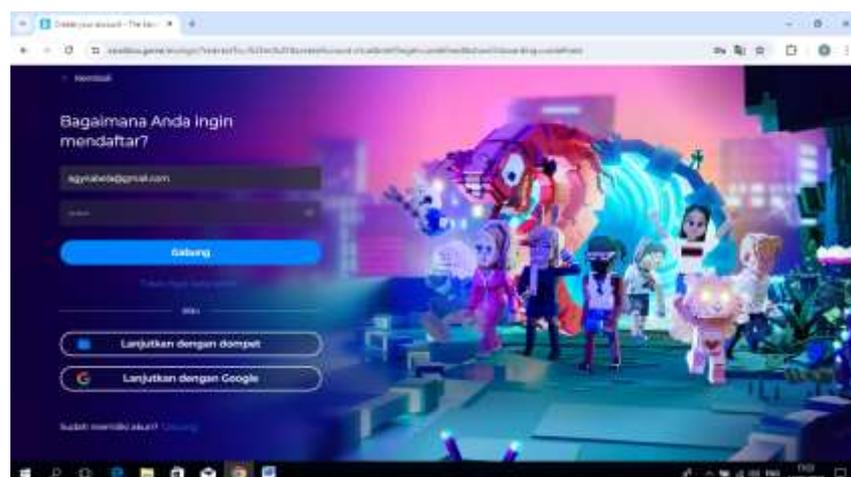
<https://www.sandbox.game/en/> untuk membuat akun terlebih dahulu.

⁸ Sabari Dkk., "Study About Metaverse Platform And Its Implementation In Indonesian Economic Ecosystem," 43.



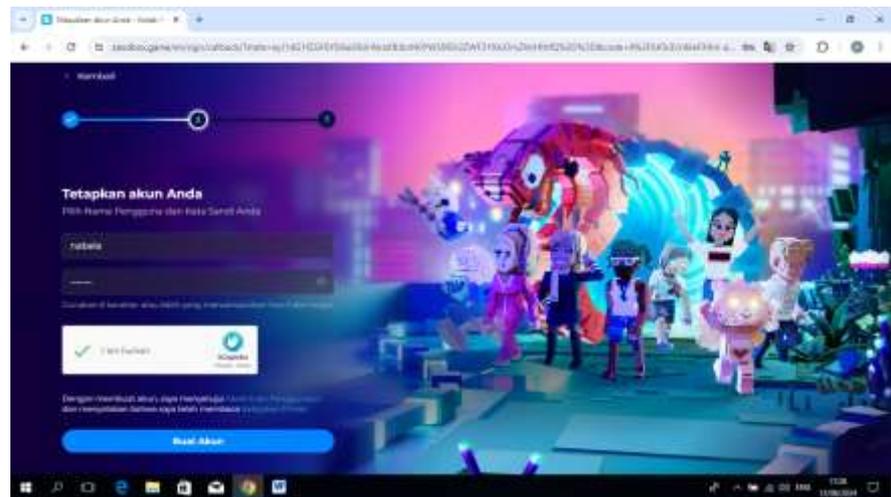
Gambar 4.1 Platform The Sandbox

2. Untuk berpartisipasi dalam penjualan LAND, perlu membuat akun dan menghubungkan dompet digital terlebih dahulu ke akun the sandbox yang telah dibuat. Ikuti langkah-langkah berikut ini:
 - a. Pertama masuk terlebih dahulu kedalam situs web <https://www.sandbox.game/en/>, selanjutnya daftar terlebih dahulu menggunakan E-mail dan password lalu klik gabung



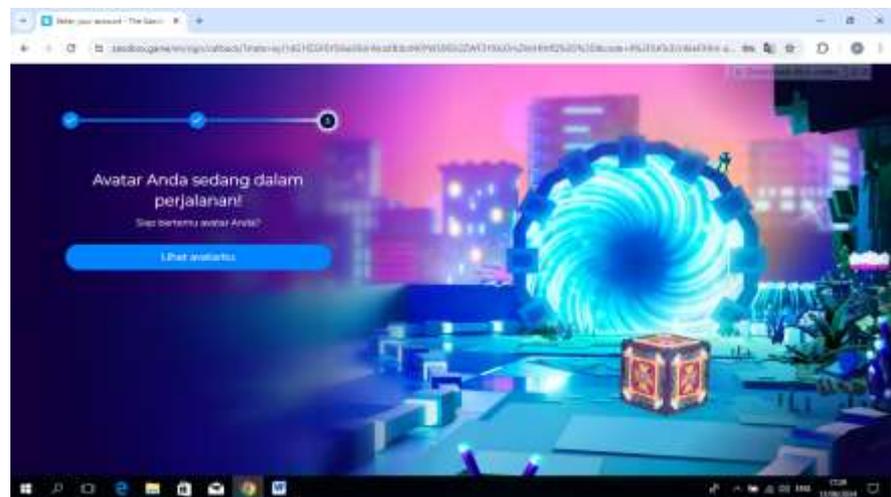
Gambar 4.2 Tampilan Log in The Sandbox

- b. Setelah klik gabung, anda harus mendaftar diri terlebih dahulu untuk membuat akun baru dengan mendaftarkan nama dan password, lalu klik buat akun



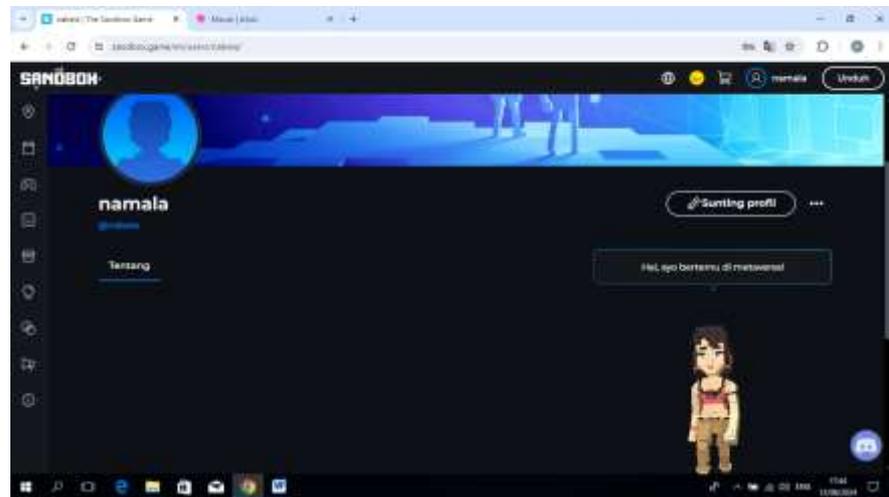
Gambar 4.3 Tampilan pembuatan akun The Sandbox

- c. Anda akan diberikan sebuah avatar, untuk dapat melakukan aktivitas



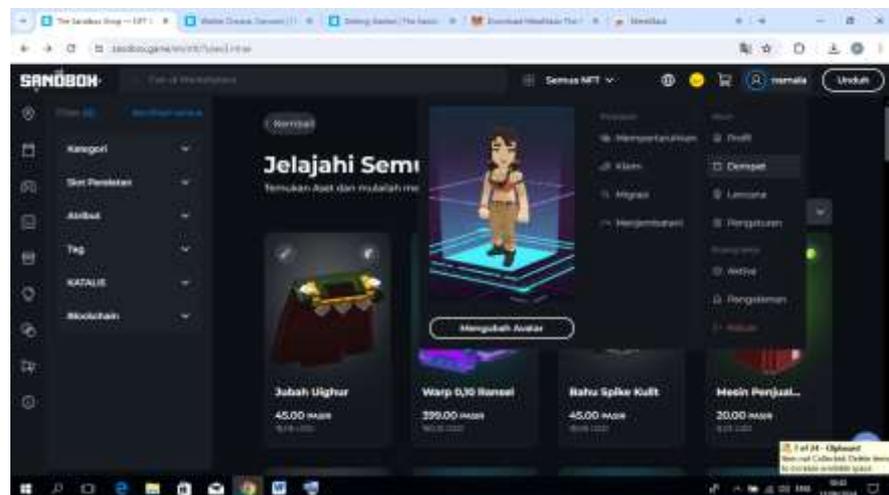
Gambar 4.4 Tampilan avatar

d. Akun the sandbox siap digunakan



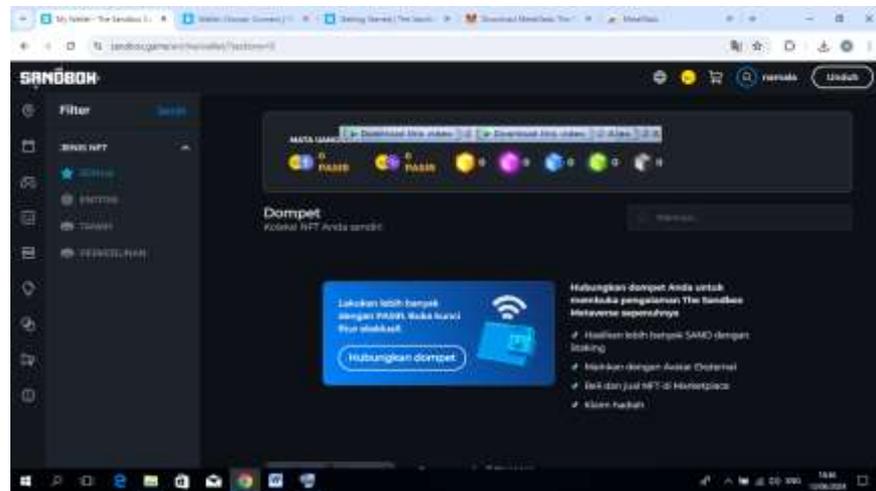
Gambar 4.5 Tampilan akun The Sandbox

e. Selanjutnya buat dompet digital terlebih dahulu dengan klik menu “dompet”



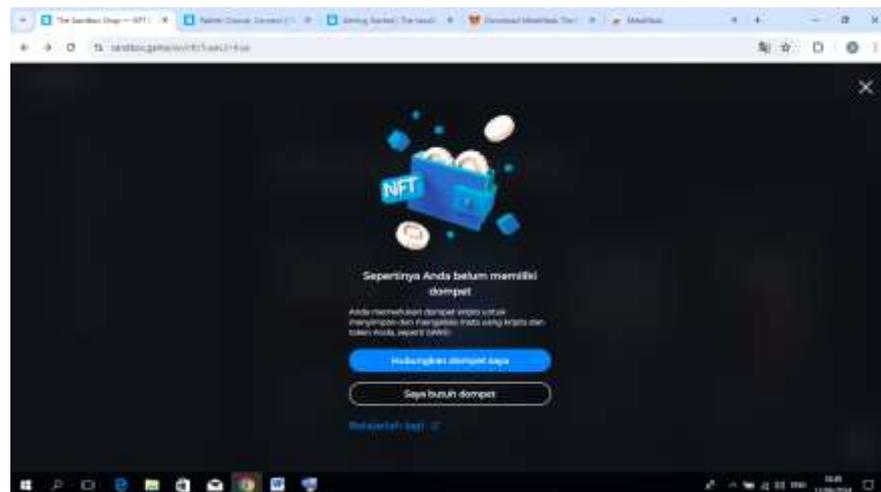
Gambar 4.6 Tampilan pembuatan dompet digital

f. Kemudian, klik menu “Hubungkan dompet”



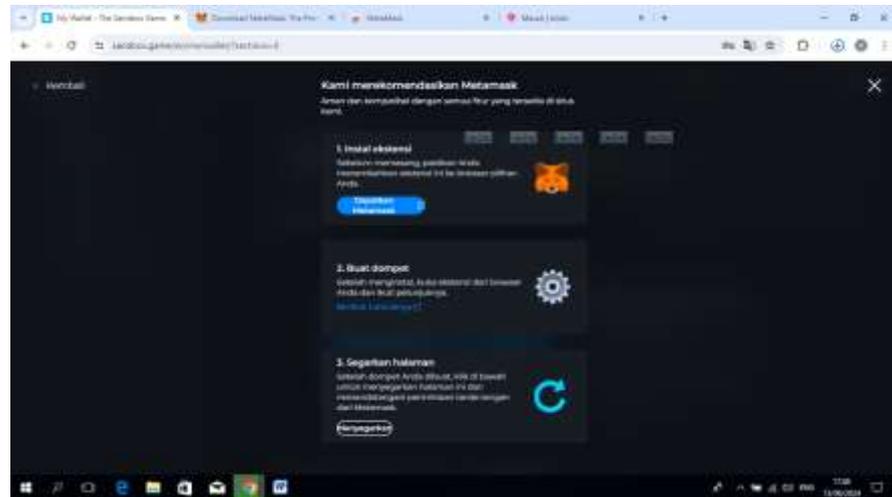
Gambar 4.7 Tampilan Hubungkan Dompet

g. Selanjutnya klik menu saya butuh dompet



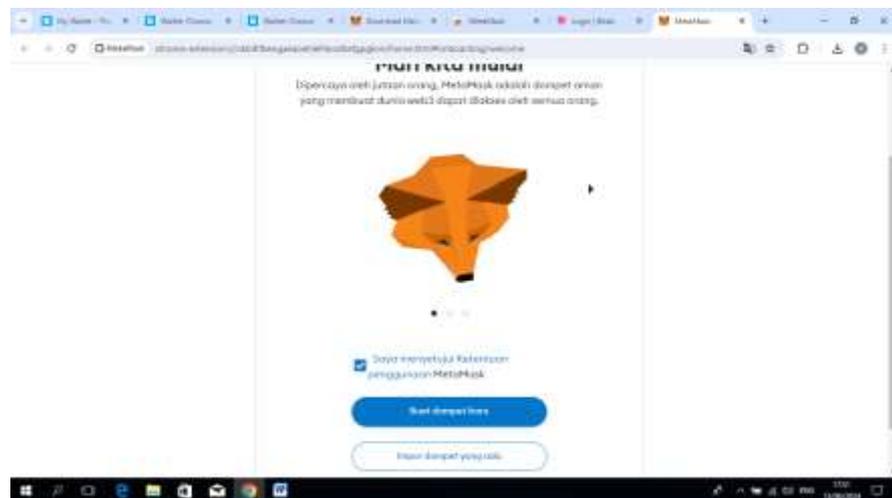
Gambar 4.8 Tampilan pembuatan dompet digital

- h. Selanjutnya akan muncul menu seperti dibawah ini kemudian klik “Dapatkan Metamask”



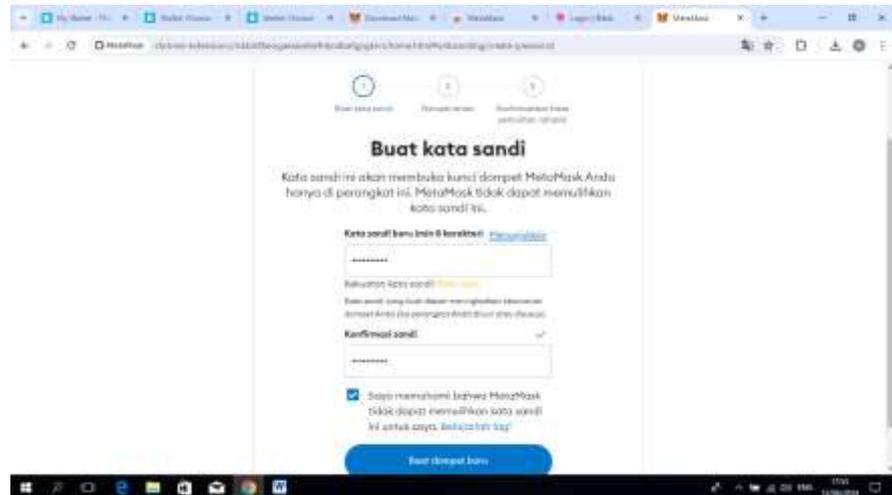
Gambar 4.9 Tampilan pilihan menu metamask

- i. Selanjutnya klik “Daftar Dompet Baru” untuk mendaftar dompet digital



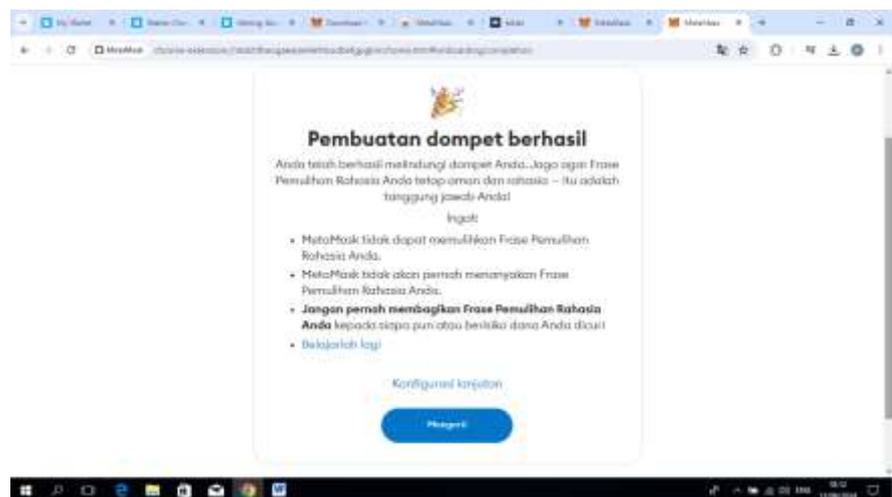
Gambar 4.10 Tampilan pendaftaran metamask

- j. Selanjutnya buat kata sandi terlebih dahulu lalu klik “Buat dompet baru”



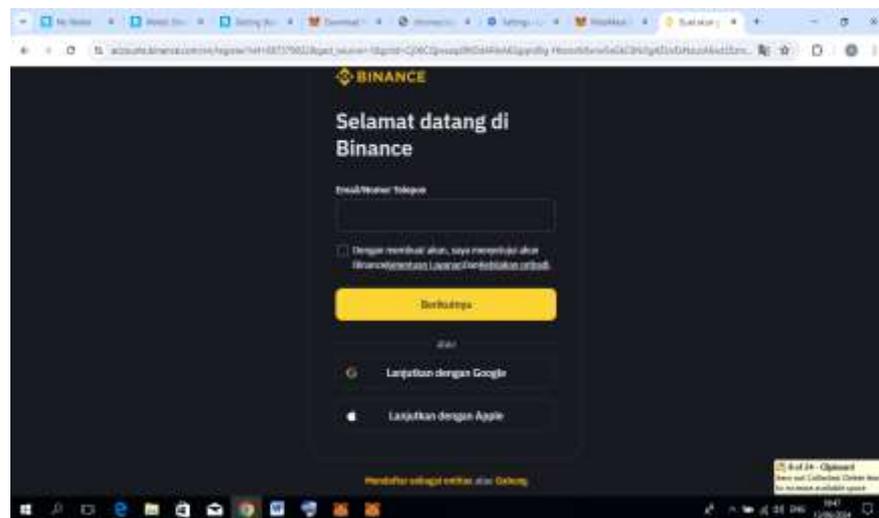
Gambar 4.11 Tampilan pembuatan kata sandi metamask

- k. Dompet digital berhasil dibuat, selanjutnya hubungkan dompet digital dengan akun the sandbox agar anda dapat melakukan transaksi jual beli tanah virtual



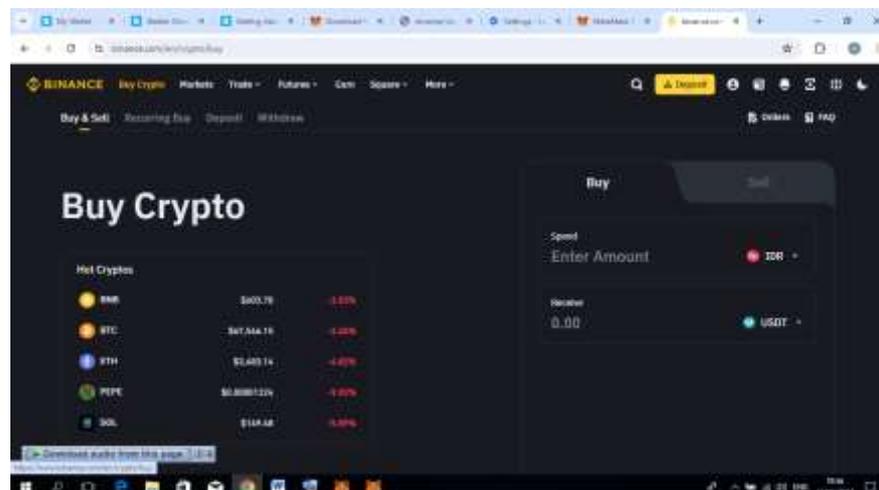
Gambar 4.12 Tampilan pembuatan metamask berhasil

3. Beli SAND dan ETH, untuk berpartisipasi dalam penjualan tanah, memerlukan SAND. Ikuti langkah-langkah berikut ini untuk membeli SAND di Binance:
- Klik tombol login dari dasbor Binance untuk masuk kedalam Binance



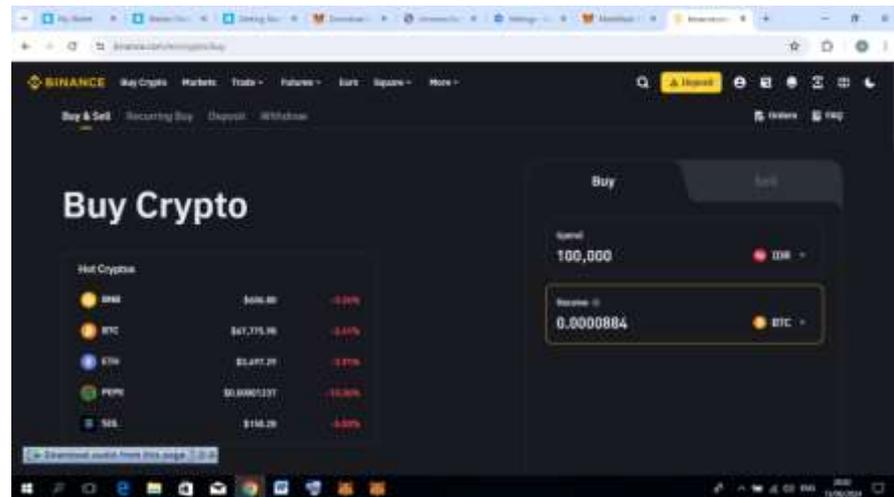
Gambar 4.13 Tampilan Binance

- Kemudian buka bagian atas halaman beranda binance dan pilih opsi beli kripto



Gambar 4.14 Tampilan pembelian kripto

- c. Pilih jumlah mata uang yang ingin di perdagangka untuk memulai pembelian kripto. Kemudian pilih koin kripto yang akan dibeli dan kofirmasikan semua informasi yang diperlukan



Gambar 4.15 Tampilan pembelian kripto

- d. Setelah membeli BTC, USDT atau BNB klik “Trade” dan pilih “klasik”, pilih pasangan tergantung pada kepemilikan kripto (SAND/BTC, SAND/BNB, SAND/USDT)

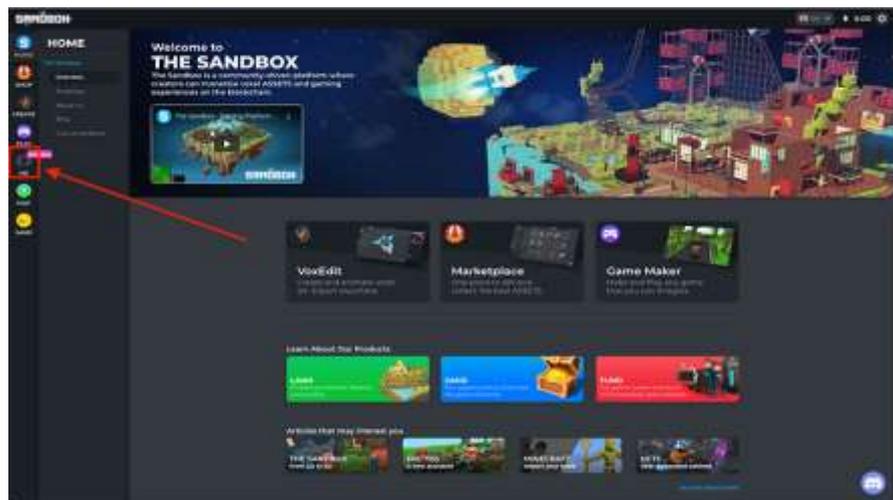


Gambar 4.16 Tampilan pasangan kripto

4. Mentransfer token SAND ke akun The Sandbox dengan langkah-langkah berikut ini:

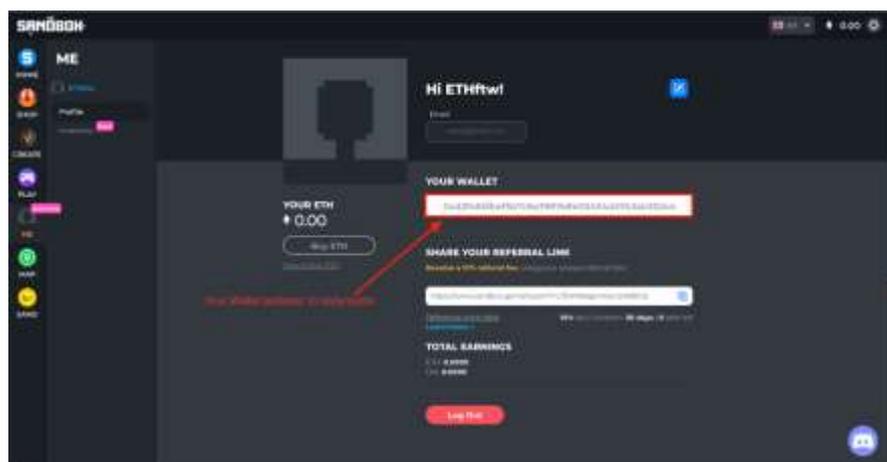
Setelah memperoleh token SAND, yang perlu Anda lakukan hanyalah mengirimkannya ke akun Sandbox Anda.

- a. Klik pada bagian “Saya”, di panel kiri



Gambar 4.17 Tampilan memasukan SAND ke sandbox

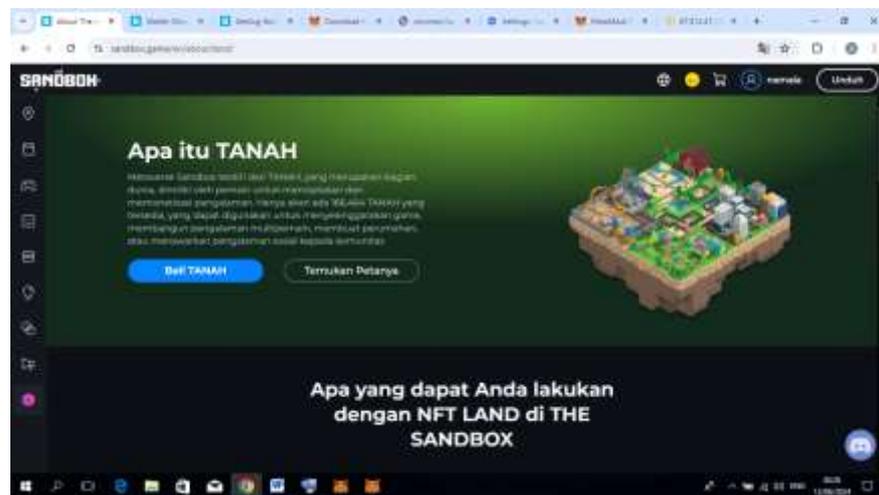
- b. Temukan alamat dompet Anda di bagian “Dompet Anda”



Gambar 4.18 Tampilan dompet digital

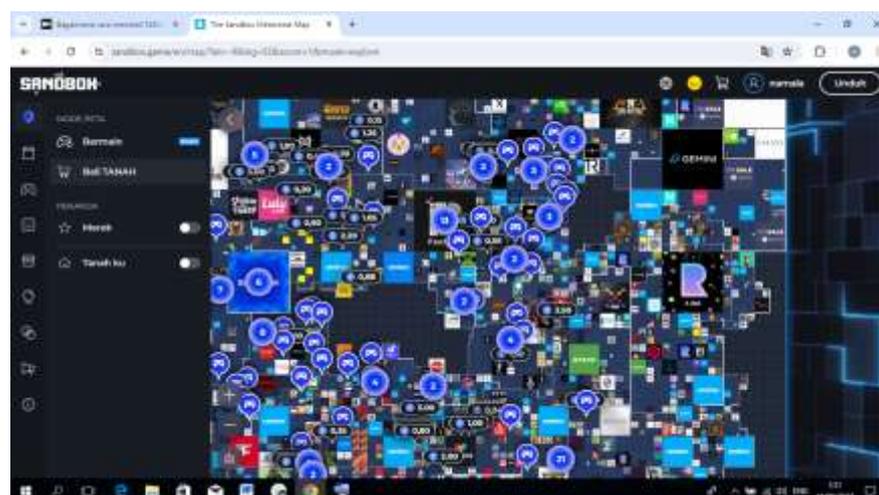
- c. Pastikan untuk “Salin/Tempel” dan masukkan ini ke dalam bursa untuk menarik dana anda

- d. Tarik dana Anda dari Binance ke alamat dompet anda. Dan sekarang anda dapat membeli tanah menggunakan SAND.
5. Berikut ini langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam pembelian tanah virtual di The Sandbox :
- a. Langkah pertama kunjungi situs The Sandbox terlebih dahulu



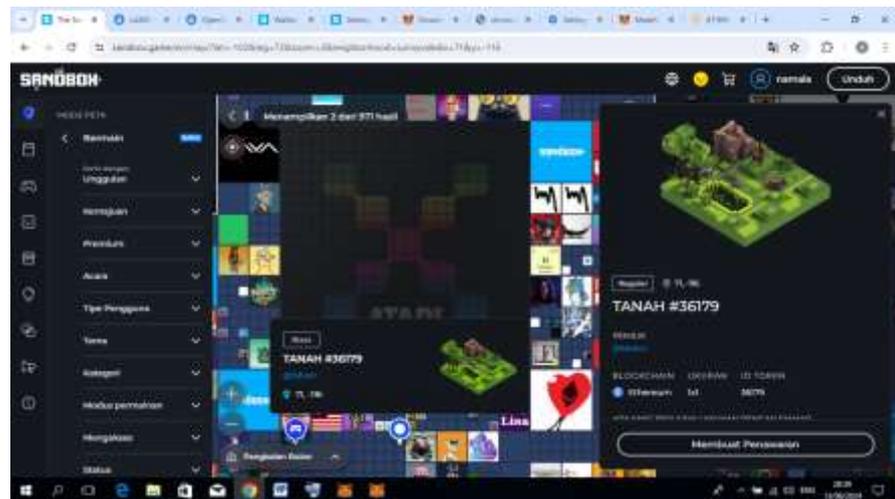
Gambar 4. 19 Tampilan menu tanah the sandbox

- b. Selanjutnya klik “Peta” untuk melihat tanah yang ada di The Sandbox



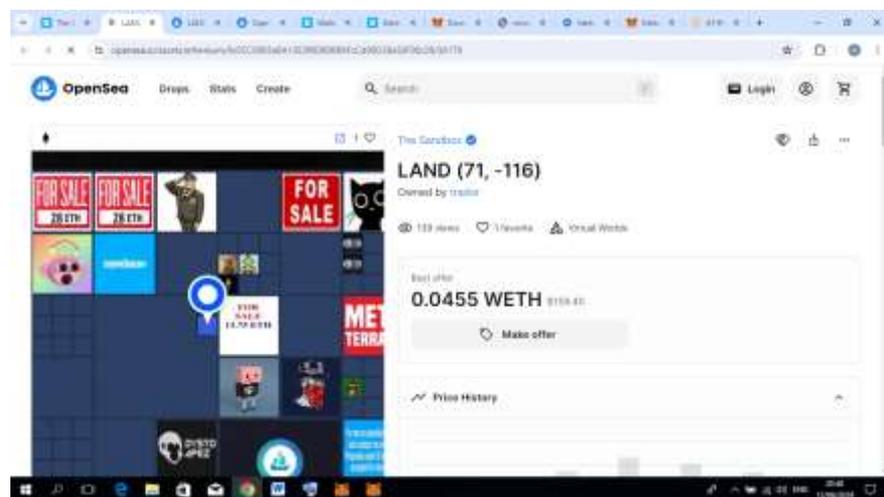
Gambar 4.20 Tampilan peta the sandbox

- c. Cari tanah yang anda inginkan, setiap tanah sudah terdapat informasi ukuran maupun harga, jika sudah menemukan tanah yang sesuai, selanjutnya klik “Membuat Penawaran”

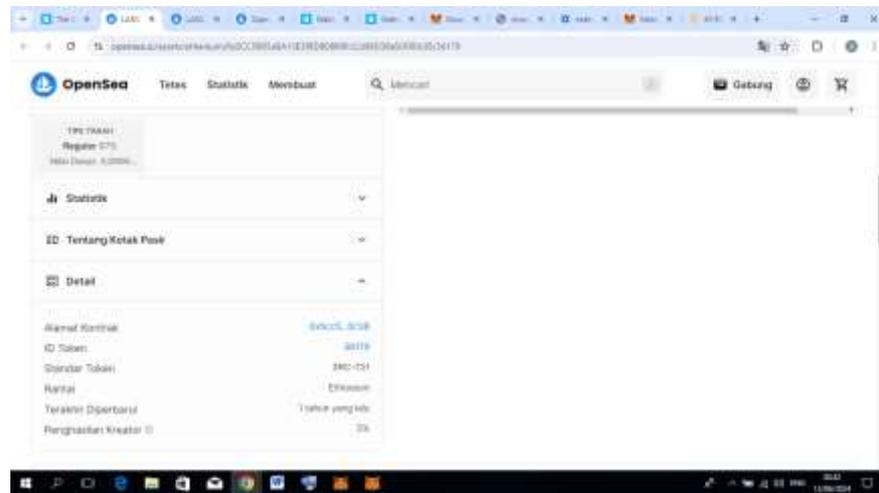


Gambar 4.21 Tampilan spesifikasi tanah

- d. Kemudian anda dapat melihat informasi lebih detail mengenai tanah tersebut



Gambar 4.22 Tampilan harga tanah the sanbox



Gambar 4.23 Tampilan informasi tanah the sandbox

- e. Langkah selanjutnya adalah pembelian. Cukup dengan menekan tombol buy atau daftar



Gambar 4.24 Tampilan pembelian tanah the sandbox

- f. Tanah tidak dapat langsung dibeli karena anda harus memasukkan jumlah penawaran terlebih dahulu dan menetapkan tanggal kadaluarsa penawaran maka transaksi akan terdaftar dan dan ditampilkan sebagai “Tertunda”, setelah transaksi selesai statusnya akan berubah menjadi “Dikonfirmasi” artinya transaksi selesai dan tanah yang dibeli akan disimpan dalam bentuk NFT di dompet

digital anda. Dan anda juga dapat melihat tanah yang telah dibeli dengan tab NTFs di dompet.

B. Jual Beli Tanah Virtual di Platform *Metaverse* Ditinjau Dalam Fiqh Muamalah

Analisis hukum transaksi jual beli dalam platform *metaverse* ditinjau dari rukun dan syaratnya. Berdasarkan pendapat jumhur ulama rukun jual beli harus mencakup empat macam, antara lain: 1). Adanya para pihak yang bertransaksi (pihak penjual dan pembeli) 2). Adanya *sighat* (lafal ijab dan qabul) 3). Adanya barang yang diperjual belikan 4). Adanya nilai tukar pengganti barang.⁹

1. Analisis adanya pihak yang bertransaksi

Platform the sandbox diartikan sebagai bentuk dunia digital yang dapat digunakan untuk melakukan peralihan aset virtual. Peralihan aset virtual dapat didefinisikan sebagai potret digital dari nilai yang bisa diperjual belikan kepada penggunanya, aset virtual tersebut dapat berupa tanah virtual. Dalam jual beli tanah virtual tersebut, kegiatan transaksi tidak dapat dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli dalam dunia nyata, melainkan melalui platform the sandbox. Contohnya penjual dalam transaksi jual beli tanah virtual tersebut adalah perusahaan atau platform sandbox itu sendiri, sedangkan pembeli dalam transaksi jual beli tersebut yakni pengguna the sandbox yang hanya dapat memesan melalui platform tersebut secara digital. Transaksi jual beli tersebut yakni sama-

⁹ Mustofa, "Fiqh Muamalah Kontemporer," 22.

sama ada dalam dunia digital, tidak melakukan transaksi jual beli secara langsung.

Namun pembeli dapat mencari tanah virtual yang sesuai dengan kebutuhan mereka dengan cara melihat spesifikasi yang diinginkan, seperti ukuran tanah dan harga tanah yang sesuai. Dengan adanya informasi spesifikasi yang jelas, pembeli dapat menentukan apakah tanah virtual tersebut sesuai dengan kebutuhan, hal ini memungkinkan pembeli dapat memperoleh harga yang diinginkan. Adapun bagi penjual selaku penyedia tanah virtual tersebut sudah memberikan spesifikasi tanah yang sesuai, tanpa adanya kecurangan dalam memberikan informasi.

Adapun jika ditinjau dari segi syarat terpenuhinya akad (*syurut al-in'iqad*) mengenai pihak yang melakukan transaksi, yaitu:

- a. Pihak yang melakukan transaksi harus berakal

Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual the sandbox yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli harus berada dalam kondisi yang sadar atau berakal. Berakal maksudnya adalah bukan orang gila.¹⁰ Penjual dan pembeli harus memiliki kapasitas intelektual yang memadai untuk memahami dan menyetujui kegiatan transaksi yang sedang dilakukan. Transaksi jual beli dalam Islam harus dilakukan oleh pihak-pihak yang berakal dan berpikiran sehat agar transaksi tersebut dianggap sah menurut hukum Islam.

¹⁰ Akhmad Farroh Hasan dan M Si, "Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer," t.t., 32.

Dalam hal ini transaksi jual beli tanah virtual di platform *metaverse*, baik penjual maupun pembeli dalam keadaan sadar, karena kedua belah pihak memahami secara jelas mengenai ketentuan dan nilai dari transaksi yang dilakukan.

- b. Pihak yang melakukan transaksi harus lebih dari satu pihak,

Dalam praktik jual beli tanah virtual terdapat dua belah pihak yaitu, pihak penjual dalam transaksi jual tersebut adalah para *creator metaverse* (berbentuk perusahaan atau gabungan dari beberapa perusahaan yang memutuskan untuk saling bekerjasama) atau orang yang sebelumnya telah melakukan transaksi jual beli tanah virtual tersebut dari *creator metaverse*. Sedangkan pembeli yang dimaksud dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* yaitu para pengguna yang membeli sebuah aset digital di *metaverse* yang bertujuan untuk dikelola sendiri atau disewakan sehingga menghasilkan sebuah keuntungan.

Sebagaiman menurut fatwa DSN-MUI Nomor 110/IX Tahun 2017 Tentang jual beli, syarat pihak yang bertransaksi adalah berakal dan bercakap hukum serta memiliki kewenangan dalam untuk melakukan transaksi.¹¹ Oleh karena itu, dalam konteks transaksi jual beli tanah virtual di platform *metaverse*, sudah memenuhi syarat yang berkaitan dengan pihak yang melakukan transaksi telah terpenuhi.

¹¹ "Fatwa DSN-110-DSNMUI-IX-2017-2017.pdf," t.t., 5.

2. Analisis adanya *sighat* (lafal ijab qabul)

Para ulama berpendapat bahwa *sighat* sangat penting dalam transaksi jual beli karena *sighat* menunjukkan keinginan dan keridhoan pelaku akad.¹² Ijab adalah tawaran atau penawaran dari salah satu pihak, sementara qabul adalah penerimaan atau persetujuan dari pihak lain terhadap tawaran tersebut.

Adapun jika ditinjau dari segi syarat terpenuhinya akad (*syurut al-in'iqad*) mengenai ijab dan qabul ada tiga, yaitu:

a. Ijab dan qabul harus dilakukan oleh orang yang cakap hukum

Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual the sandbox yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli harus berada dalam kondisi yang sadar atau berakal. Berakal maksudnya adalah bukan orang gila, transaksi jual beli tanah virtual di platform *metaverse*, baik penjual maupun pembeli dalam keadaan sadar, karena kedua belah pihak memahami secara jelas mengenai ketentuan dan nilai dari transaksi yang dilakukan.

b. Kesesuaian antara ijab dan qabul

Dalam konteks transaksi tanah virtual secara elektronik, ijab dan qabul dapat terwujud melalui tindakan seperti mengklik tombol "Beli" atau "Setuju" di platform atau situs web <https://www.sandbox.game/en/>. Kemudian pembeli memilih tanah virtual yang sesuai dengan keinginannya apabila sudah merasa cocok

¹² Oni Sahroni M. Hasanudin, "Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah," 2016, 27.

dari berbagai aspek mulai dari gambar, ukuran, serta harga maka pembeli dapat mengklik tombol “Beli”. Selanjutnya pembeli dapat membayar tanah virtual tersebut sesuai dengan ketentuannya. Setelah terjadi ijab dan qabul antara penjual dan pembeli dengan mengklik ”Bayar” yang artinya adanya persetujuan dari pihak pembeli dan dengan penjual mengklik “Konfirmasi” maka terbentuklah suatu perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli.

Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk memberikan tanah virtual dan juga bukti kepemilikan atas tanah virtual tersebut kepada pembeli dalam bentuk NFT. Di sisi lain, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar seharga yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 110/IX/2017 Tentang jual beli, menyatakan bahwa akad jual beli dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, baik secara lisan, tertulis, isyarat, maupun perbuatan atau tindakan yang dapat dilakukan secara elektronik, selama sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³ Dalam hal ini berarti transaksi jual beli, baik dalam dunia nyata maupun dalam platform the sandbox, akad tersebut dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi ketentuan syarat yang berlaku.

¹³ “Fatwa DSN-110-DSNMUI-IX-2017-2017.pdf,” 4.

c. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis

Syarat dalam transaksi jual beli, ijab qabul diharuskan dalam satu majelis, dalam praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse* dapat dikatakan satu majelis. Karena satu majelis dalam syarat transaksi adalah dimana kedua belah pihak yang melakukan praktik jual beli bukan berarti satu lokasi atau tempat, tetapi satu situasi dan kondisi meskipun pihak yang bertransaksi berjauhan, tetapi membicarakan objek yang sama. Hal ini dapat berlangsung dengan menggunakan internet yaitu dengan akad tertulis.

3. Analisis adanya objek jual beli

Dalam praktik jual beli di platform *metaverse*, objek yang dimaksud adalah tanah virtual (*mustman*). Tanah virtual tersebut merupakan objek yang diperjual belikan berupa benda maya, tidak berwujud dan tidak dapat dilihat secara fisik. Dan *marketplace* yang digunakan untuk menjual tanah virtual tersebut yang telah tertera harganya disebut dengan (*tsaman*). Sedangkan mata uang kripto sebagai alat transaksi pembayaran disebut dengan (*mustman*). Objek dan Alat pembayaran dalam jual beli tersebut sama-sama aset tidak berwujud.

Adapun jika ditinjau dari segi syarat terpenuhinya akad (*syurut al-in'iqad*), syarat berlakunya akibat hukum jual beli (*syurut al-nafadz*), syarat sah (*syurut al-sihhah*) mengenai barang yang dijadikan objek jual beli, yaitu:

a. Barang yang bernilai halal dan dapat dimanfaatkan

Objek yang diperjual belikan dalam hal ini bukan objek yang tergolong benda najis atau barang yang diharamkan dan tidak harus selalu berwujud fisik untuk memiliki manfaat. Ada banyak bentuk objek tidak berwujud yang bias memberikan manfaat, dapat dikatakan bermanfaat tergantung bagaimana para pihak yang berkaitan untuk memanfaatkannya. Dapat dikatakan manfaat jika sesuai dengan ketentuan syariat dan apabila melanggar ketentuan syariat maka dapat dikatakan benda tersebut tidak bermanfaat. Apabila tanah virtual tersebut digunakan untuk melakukan aktifitas sehari-hari tentunya kegiatan tersebut tidak boleh melanggar hukum atau bertentangan dengan syariat islam.

b. Objeknya nyata

Objek tanah virtual tersebut tidak berwujud fisik, akan tetapi dalam transaksi jual beli tersebut pembeli dapat mengetahui secara jelas keadaan tanah virtual baik mengenai ukuran, harga, kualitas, dan sifat objeknya. Jika keadaan tanah virtual tersebut tidak diketahui maka perjanjian jual beli tidak sah karena dikhawatirkan adanya unsur penipuan.

c. Barang merupakan milik sendiri

Meskipun objek yang di jual tidak berwujud, objek tersebut mutlak milik penjual dan pembeli yang ingin menjual kembali tanah miliknya dengan bukti kepemilikan tanah tersebut dalam bentuk

d. Objeknya dapat diserahkan

Meskipun objek yang dijual belikan tidak berwujud, dalam penyerahannya jual beli di platform the sandbox penjual akan memberikan sebuah NFT yang terdapat kode unik sebagai bukti kepemilikan aset, yang secara otomatis tercatat dalam blockchain kepada pembeli.

e. Objeknya dapat diketahui harganya

Dalam transaksi jual beli tersebut adalah dapat diketahui secara jelas keadaan tanah virtual baik mengenai hitungan, kualitas, dan sifat objeknya dalam benda tak berwujud. Jika keadaan tanah virtual dan harganya tersebut tidak diketahui maka perjanjian jual beli tidak sah karena dikhawatirkan adanya unsur penipuan.

f. Objeknya dapat diserahkan

Meskipun objek yang dijual belikan tidak berwujud, dalam penyerahannya jual beli di platform the sandbox penjual akan memberikan sebuah NFT yang terdapat kode unik sebagai bukti kepemilikan aset, yang secara otomatis tercatat dalam blockchain kepada pembeli.

4. Analisis adanya nilai tukar pengganti barang

Nilai tukar pengganti barang merupakan unsur terpenting dalam pelaksanaan jual beli. Ulama fiqih menjelaskan syarat adanya nilai tukar pengganti barang, yaitu:

- a. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya

Dalam praktik transaksi jual tanah virtual di platform the sandbox sudah memberikan informasi yang mencakup detail mengenai mengenai gambar, lokasi virtual , ukuran, maupun harga. Saat melakukan jual beli tersebut pembeli dapat tawar-menawar mengenai harga tanah virtual tersebut dengan penjual untuk mencapai harga yang diinginkan

- b. Dapat diserahkan pada saat transaksi

Dalam transaksi jual beli tanah virtual di platform the sandbox mata uang yang digunakan dalam transaksi tersebut berbentuk kripto, yang secara otomatis akan di transfer melalui dompet digital yang terhubung dengan akun the sandbox apabila pembeli mengklik “Buy” dan penjual akan memastikan bahwa setelah pembayaran diterima penjual akan memberikan NTF sebagai bukti kepemilikan tanah virtual tersebut. Jadi dalam praktik jual beli tersebut mata uang dan objek yang diperjual belikan dapat diserahkan meskipun aset tersebut tidak berwujud.

- c. Jual beli dilakukan dengan cara barter

Apabila jual beli dilakukan secara sistem barter, maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukanlah barang yang diharamkan oleh syara'. Pada transaksi jual beli secara umum uang merupakan harga atau *tsaman* sedangkan barang yang dijual adalah *mutsmān* adapun jika tidak menggunakan uang, barang yang dijual adalah

mutsmān sedangkan penukarannya adalah *tsaman* (harga). Sehingga apabila kripto ditukarkan tanah virtual maka kripto boleh dijadikan sebagai penukar atas sebidang tanah virtual.

Dalam analisis praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse* sudah memenuhi rukun dan syarat, tetapi tidak cukup untuk menjadikan akad sah secara sempurna karena pada prinsipnya harus ada unsur-unsur yang terpenuhi agar transaksi jual beli tersebut menjadi sah karena tersapat syarat tambahan yang menentukan keabsahan sebuah akad, yaitu tanpa paksaan dari pihak manapun, penyerahan objek transaksi tidak menimbulkan bahaya, bebas dari *gharar* dan bebas dari riba. Apabila sebuah akad tidak memenuhi syarat-syarat tersebut meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad sudah terpenuhi akad tersebut menjadi akad *fasid* (tidak sah).

Pada transaksi jual beli objek tanah virtual apabila ditinjau dari segi kemafsadatan yang timbul antara lain:

- a. Pada objek tanah virtual *metaverse* sampai saat ini belum ada peraturan serta ketentuan dari berbagai negara sehingga tidak ada jaminan keamanan atas investasi objek tersebut secara lebih rinci.
- b. Pada objek tanah virtual dan dompet kripto (metamask) memiliki potensi hilang apabila terserang virus atau terjadinya pencurian password.
- c. *Cryptocurrency* yang digunakan sebagai alat pembayaran sendiri akan terjadi naik/turun nilai berdasarkan kebutuhan dan penawaran pasar.

d. Pada objek tanah virtual *metaverse* tidak dapat diasuransikan.

Dilihat dari uraian diatas jika ditinjau dalam prinsip syariah bahwa transaksi yang menimbulkan adanya resiko kemudhorotan sebaiknya untuk ditinggalkan. Sebagaimana pada kaidah fikih yang berbunyi:

الضَّرَرُ يُزَالُ

“kemudhorotan harus dihilangkan”.

Dapat dilihat dari kaidah tersebut bahwa jual beli harus dihindari dari resiko kemudhorotan baik dirinya maupun orang lain. Dalam transaksi jual beli pada objek tanah virtual *metaverse* alat pembayaran dengan menggunakan *cryptocurrency* sesuai dengan jenis yang dikehendaki oleh berbagai macam platform *metaverse*. Kemudian penggunaan *cryptocurrency* sebagai mata uang dilarang berdasarkan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada forum ijtima Se-Indonesia ke VII menghasilkan rumusan sebagai berikut:

- a. *Cryptocurrency* sebagai mata uang hukumnya haram, karena mengandung *gharar, dharar*.
- b. *Cryptocurrency* sebagai aset digital tidak sah diperjualbelikan karena mengandung *gharar, dharar*, dan tidak memenuhi syarat syar'i diantaranya ada wujud fisik memiliki nilai, diketahui jumlahnya secara pasti, hak milik, serta dapat diserahkan.
- c. Uang merupakan segala bentuk yang menjadi media pertukaran dan diterima secara umum dan dalam kondisi bagaimanapun.

- d. Menurut fatwa DSN MUI transaksi jual beli diperbolehkan dengan ketentuan tidak terdapat spekulasi, ada kebutuhan, mata uang yang sejenis nilainya dan tunai. Jika berlainan jenisnya, harus dengan kurs yang berlaku saat transaksi berlangsung dan dibayarkan secara tunai.
- e. *Cryptocurrency* dapat dijadikan sebagai alat tukar dengan syarat harus ada serah terima dan kuantitasnya sama. Jika terdapat jenis yang berbeda, disyaratkan harus ada uang atau ada mata uang kripto yang dapat diserahkan.
- f. *Cryptocurrency* hukumnya mubah jika digunakan sebagai alat tukar, tetapi haram jika digunakan sebagai investasi. Hal ini dikarenakan investasi *cryptocurrency* dilakukan dengan landasan spekulasi, bukan untuk tujuan investasi. *Cryptocurrency* hanya bentuk untung rugi dan bukan salah satu bisnis yang menghasilkan.

Sesuai uraian keputusan Ijtima MUI diatas dapat disimpulkan bahwa *cryptocurrency* sebagai mata uang yang dihukumi haram karena mengandung unsur *gharar* dan *dharar*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan serangkaian hasil penelitian terhadap praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse* ditinjau dalam fiqh muamalah maka penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Praktik jual beli tanah virtual di platform *metaverse* dapat dilakukan dengan beberapa cara. Salah satunya adalah dengan mengunjungi situs atau platform *metaverse* yang sudah ada seperti the sandbox, decentraland, dan axie infinity. Adapun langka-langkah dalam pembelian tanah virtual di the sandbox yaitu :
 - a. Kunjungi *the* sandbox untuk membuat akun dan menghubungkan dompet digital ke akun tersebut. Tanah yang dibeli akan disimpan di dompet NFT ini.
 - b. Selanjutnya buka peta, klik peta dan pilih tanah yang ingin anda beli dari peta.
 - c. Klik tanah yang diinginkan dan lanjutkan dengan pembayaran.
 - d. Setelah mengklik LAND yang dipilih, selanjutnya akan diarahkan ke OpenSea untuk menyelesaikan pembayaran.
 - e. Jika tanah tersedia untuk pembelian langsung tanpa penawaran, maka akan terdapat menu "Beli sekarang". Klik untuk menyelesaikan pembayaran.

- f. Kemudian konfirmasi pembayaran dari notifikasi yang dikirim ke dompet metamask yang terhubung dengan the sandbox dengan mengklik "Konfirmasi". Selanjutnya tanah akan dikirim ke dompet digital yang terhubung dalam bentuk NFT.
2. Transaksi jual beli objek tanah virtual dalam platform *metaverse* ditinjau dalam fiqih muamalah perlu memperhatikan beberapa aspek. Jika dilihat dari segi rukun dan syaratnya praktik jual beli tersebut telah terpenuhi. Namun dalam praktik jual beli di dalam platform *metaverse* menimbulkan adanya kemudhorotan dari pada manfaatnya, seperti rawan adanya pencurian password karena tidak ada jaminan atas keamanan dompet kripto, objek tanah virtual dalam platform *metaverse* tidak dapat diasuransikan serta penggunaan *cryptocurrency* sebagai alat pembayaran transaksi jual beli tanah virtual di platform *metaverse*. Dalam tinjauan fiqih muamalah berdasarkan keputusan MUI *cryptocurrency* sebagai mata uang dihukumi haram karena mengandung unsur *garar*, dan *dharar*. Maka transaksi jual beli objek tanah virtual di platform *metaverse* ditinjau dari fiqih muamalah dapat dikatakan tidak sah.

B. Saran

Berdasarkan penelitian ini, maka penulis mengajukan saran yaitu, untuk masyarakat islam yang ingin memiliki tanah virtual di platform *metaverse* perlu adanya kajian yang mandalam baik mengenai transaksi jual beli maupun hak kepemilikan tanah tersebut berdasarkan pendapat ulama yang kuat agar terhindar dari *kemudharatan*.

DAFTAR PUSTAKA

- Adytiansyah, Nanda. "Memahami Metaverse & sistem pendukungnya (Implementasi meta court)," 2022.
- Amalia Rizqina Hamidah Az-zahra. "Skripsi : Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual Metaverse Perspektif Hukum Positif Dan Fiqih,"
- Ambarwati, Dewi. "URGENSI PEMBAHARUAN HUKUM DI ERA 'METAVERSE' DALAM PERSPEKTIF HUKUM PROGRESIF." *DIALEKTIKA: Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial* 7, no. 2 (12 September 2022)
- Aziz, Abd. "KEABSAHAN JUAL BELI OLEH ANAK DIBAWAH UMUR MENURUT MADZHAB HANAFI DAN SYAFI'I,"
"Fatwa DSN-110-DSNMUI-IX-2017-2017.pdf,"
- Ghufron A., Mas'adi. "Fiqh Muamalah Kontekstual." RajaGrafindo Persada, 2002.
- Haqi, Amar, Fahmi Zakaria, dan Aditya Rizqi Ramadhan. "URGENSI PERCEPATAN REFORMASI HUKUM PERIZINAN BERUSAHA DI INDONESIA DALAM MENYONGSONG ERA" 10, no. 3 (2023).
- Hasan, Akhmad Farroh, dan M Si. "Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer,"
- Hosen, Nadrattuzaman. "Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi,"
- Ikhwan Akbar Endarto. "Analisis Potensi Implementasi Metaverse Pada Media Edukasi Interaktif," 2022.
- Ilmawan Mustaqim. "Pengembangan Media Pembelajaran Berbasis Augmented Reality," 2017.
- Khosyi'ah, Siah. "Fiqh Muamalah Perbandingan." Bandung: Pustaka setia, 2014.
- M. Hasanudin, Oni Sahroni. "Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah," 2016.
- Moh. Nazir. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2014.
- Muhamad Faiz Juddin. "Skripsi : Kedudukan Aset Tanah Metaverse Perspektif Kepemilikan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Konsep Kepemilikan Dalam Islam,"

- Mustofa, Imam. "Fiqh Mu'amalah Kontemporer." Metro Lampung: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014.
- "Fiqh Muamalah Kontemporer." Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- "Kajian Fikih Kontemporer Jawaban Hukum Islam atas Berbagai Problem Kontekstual Umat." Idea Press Yogyakarta, 2019.
- Nyimasukti Dkk. "An Essential Elements in Virtual Land Buying Transactions as Digital Asets in Metaverse Based onn Indonesian Positive Law," 2022.
- Rachmat, Syafe'i. "Fiqh Muamalah." Pustaka setia, 2001.
- Rifka Asri Ulfiti. "Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual Pada Platform Metaverse,"
- Rohman, Moh Fatkhur. "Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Penggunaan Crypto Dalam Transaksi Pembelian Lahan Pada Metaverse," 8 Maret 2023.
- Sabari, M R, M H Ridha, N B Aji, M Y R Gahari, L Raniati, S Susilowati, dan R Manusari. "STUDY ABOUT METAVERSE PLATFORM AND ITS IMPLEMENTATION IN INDONESIAN ECONOMIC ECOSYSTEM," 2022.
- Santoso, Tjan, Gavina Jechonia, dan Devi Purnamasari. "Tingkat Kesiapan Masyarakat Kota Semarang Terhadap Minat Teknologi Era Metaverse." *Jurnal JTIK (Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi)* 7, no. 3 (1 Juli 2023)
- Syaifullah, Syaifullah. "ETIKA JUAL BELI DALAM ISLAM." *HUNafa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (17 Desember 2014).
- The Sandbox. "Cara Membeli Tanah di The Sandbox,"
- Wati, Ai, dan Iman Lukmanul Hakim. "JUAL BELI TANAH DI SANDBOX METAVERSE DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (JHESY)* 2, no. 1 (31 Agustus 2023)

LAMPIRAN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : B-0551/In.28.1/J/TL.00/06/2024
Lampiran : -
Perihal : **SURAT BIMBINGAN SKRIPSI**

Kepada Yth.,
Dri Santoso (Pembimbing 1)
(Pembimbing 2)
di-

Tempat
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka penyelesaian Studi, mohon kiranya Bapak/Ibu bersedia untuk membimbing mahasiswa :

Nama : **LULU LATIFATUL AGY NABELA**
NPM : 2002021012
Semester : 8 (Delapan)
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`h
Judul : **JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM METAVERSE DALAM TINJAUN FIQH MUAMALAH**

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Dosen Pembimbing membimbing mahasiswa sejak penyusunan proposal s/d penulisan skripsi dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Dosen Pembimbing 1 bertugas mengarahkan judul, outline, alat pengumpul data (APD) dan memeriksa BAB I s/d IV setelah diperiksa oleh pembimbing 2;
 - b. Dosen Pembimbing 2 bertugas mengarahkan judul, outline, alat pengumpul data (APD) dan memeriksa BAB I s/d IV sebelum diperiksa oleh pembimbing 1;
2. Waktu menyelesaikan skripsi maksimal 2 (semester) semester sejak ditetapkan pembimbing skripsi dengan Keputusan Dekan Fakultas;
3. Mahasiswa wajib menggunakan pedoman penulisan karya ilmiah edisi revisi yang telah ditetapkan dengan Keputusan Dekan Fakultas;

Demikian surat ini disampaikan, atas kesediaan Bapak/Ibu diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 07 Juni 2024
Ketua Jurusan,



Moelki Fahmi Ardliansyah M.H
NIP 19930710 201903 1 005

OUTLINE

JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM *METaverse* DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Penelitian Relevan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Platform *Metaverse*
 - 1. Pengertian *Metaverse*
 - 2. Pengertian Tanah Virtual
 - 3. Sistem Pembelian Tanah Virtual Di Platform *Metaverse*

B. Jual Beli Menurut Fiqh Muamalah

1. Pengertian Jual Beli
2. Dasar Hukum Jual Beli
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli
4. Macam-Macam Jual Beli
5. Gharar

BAB III KERANGKA TEORI

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Platform *Metaverse*
- B. Mekanisme Jual Beli Tanah Virtual di Platform *Metaverse*
- C. Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Ditinjau Dalam Fiqh Muamalah

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, ~~18 Mei~~ 2024

Mahasiswa Ybs.

Mengetahui,
Pembimbing



Dr. Dri Santoso, M.H
NIP. 196708161995031001



Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM : 2002021012
Semester : 7 (tujuh)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Jual Beli Tanah Virtual Di Platform *Metaverse* Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah” menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*).

Metro, 10 Desember 2023

Yang menyatakan,



Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-637/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/6/2024

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM : 2002021012
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Skripsi
Pembimbing : 1. Dr. Dri Santoso, M.H.
2. -
Judul : JUAL BELI TANAH VIRTUAL DI PLATFORM METAVERSE DALAM TINJAUAN FIQH MUAMALAH

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil persentase kesamaan : **18 %**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 14 Juni 2024
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah),



Mpelki Fahm Ardliansyah, M.H.
NIP. 19930710 201903 1 005



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN
NPP: 1807062F0000001**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-600/ln.28/S/U.1/OT.01/06/2024**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : LULU LATIFATUL AGY NABELA
NPM : 2002021012
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2023/2024 dengan nomor anggota 2002021012

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 07 Juni 2024

Kepala Perpustakaan



Dr. ... S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me.

NIP. 19750505 200112 1 002





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN

NPP: 1807062F0000001

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-600/In.28/S/U.1/OT.01/06/2024

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : LULU LATIFATUL AGY NABELA
NPM : 2002021012
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2023/2024 dengan nomor anggota 2002021012

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 07 Juni 2024
Kepala Perpustakaan



[Handwritten Signature]

Dinasad, S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me.
NIP.19750505 200112 1 002





KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo, Metro Timur Kota Metro Telp. (0725) 41507
Fax. (0725) 47296

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela Jurusan/Fakultas : HESy/ Syariah
NPM : 2002021012 Semester / T A : VIII/ 2024

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jumat 14/6 2024	diperbaiki Leadern. Leoti. C. jual beli faed. ultra w. All. di mana saja gi.	 

Dosen Pembimbing


Dr. Dri Santoso, M.H
NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,


Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012



KEMENTERIAN AGAMA
ISTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo, Metro Timur Kota Metro Telp. (0725) 41507
Fax. (0725) 47296

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela Jurusan/Fakultas : HESy/ Syariah
NPM : 2002021012 Semester / T A : VII/ 2023

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	12 / 12 2023	Ale. Si Hani -	

Dosen Pembimbing

Dr. Dri Santoso, M.H.
NIP. 196703161995031001

Mahasiswa Ybs,

Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo, Metro Timur Kota Metro Telp. (0725) 41507
Fax. (0725) 47296

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Lulu Latifatul Agy Nabela Jurusan/Fakultas : HESy/ Syariah
NPM : 2002021012 Semester / T A : VIII/ 2024

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa ²⁸ / ₅ /2024	Ass. ant Iin	

Dosen Pembimbing

Dr. Dri Santoso, M.H
NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,

Lulu Latifatul Agy Nabela
NPM. 2002021012

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Lulu Latifatul Agy Nabela lahir pada 27 Maret 2002 di Batanghari. Anak pertama dari lima bersaudara, dari pasangan suami istri, Bapak Agus Sutanto dan Ibu Alkhoiri Yogi Utami, S.Pd. Tinggal di Desa Sumberrejo, Kecamatan Batanghari Lampung Timur. Menempuh Pendidikan Taman Kanak-kanak TK Muslimat Pempen, kemudian melanjutkan sekolah di SDN 01 Sumberrejo diselesaikan pada tahun 2014, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama di MTSN 1 Lampung Timur diselesaikan pada tahun 2017, dilanjutkan ke jenjang Sekolah Menengah Atas di SMKN 3 Metro diselesaikan pada tahun 2020. Kemudian pada tahun 2020 terdaftar sebagai Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri Metro.