

**ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH VIRTUAL  
*METaverse* PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIQH  
MUAMALAH**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**AMALIA RIZQINA HAMIDAH AZ ZAHRA**

**NIM 19220028**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2023**

**ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH VIRTUAL  
*METaverse* PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIQH  
MUAMALAH**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**AMALIA RIZQINA HAMIDAH AZ ZAHRA**

**NIM 19220028**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**“ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH VIRTUAL  
METAVERSE PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIIQH  
MUAMALAH”**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 14 Februari 2023

Penulis,



Amalia Rizqina Hamidah A.  
NIM 19220028

## HALAMAN PERSETUJUAN

### HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra NIM: 19220028 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**"ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH VIRTUAL**

**METaverse PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIKIH**

**MUAMALAH"**

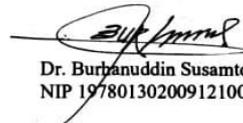
Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah

Malang, 14 Februari 2023  
Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.HI  
NIP 197408192000031002



Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI, M.Hum.,  
NIP 197801302009121002

## BUKTI KONSULTASI



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

### BUKTI KONSULTASI

Nama : Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra  
NIM : 19220028  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Burhanuddin Susamto, S.HI, M.Hum.,  
Judul Skripsi : Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Prespektif  
Hukum Positif dan *Fiqh Muamalah*

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis /03 November 2022	Konsultasi Proposal Skripsi	
2	Selasa/08 November2022	Revisi Proposal Skripsi	
3	Jumat /11 November2022	Perbaikan Kerangka Teori	
4	Senin /14 November2022	ACC Proposal	
5	Senin/ 05 Desember 2023	Revisi Pasca Seminar Proposal	
6	Senin/ 19 Desember 2023	Konsultasi BAB II dan BAB III	
7	Senin/ 09 Januari 2023	Revisi dan Konsultasi BAB II,III, IV	
8	Senin/ 30 Januari 2023	Revisi BAB IV	
9	Rabu/ 13 Februari 2023	Konsultasi dan Perbaikan BAB I, II, III,IV	
10	Jumat/ 14 Februari 2023	ACC Skripsi	

Malang, 14 Februari 2023  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. Fakhruddin, M.HI.  
NIP.197408192000031002

## HALAMAN PENGESAHAN

### HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, NIM 19220028, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

#### ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH VIRTUAL METAVERSE PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIQIH MUAMALAH

Telah dinyatakan LULUS dalam sidang skripsi yang dilaksanakan pada Jumat tanggal 24 Februari 2023 dengan nilai 85 (A)

#### Dewan Penguji:

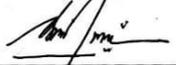
1. Aditya Prastian Supriyad, S.H., M.H.  
NIP. 199304292020121003

TTD  
  
Ketua

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

  
Sekertaris

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

  
Penguji Utama

Malang, 07 Maret 2023  
Dekan,  
  
Dr. Fakhruddin, M.A.  
NIP. 197708222003011003

## MOTTO

وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ  
إِنَّ اللَّهَ بَالِغُ أَمْرٍ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا

*“Barang siapa bertakwa kepada Allah niscaya Dia akan membukakan jalan keluar baginya, dan Dia memberinya rezeki dari arah yang tidak disangkanya, dan barangsiapa bertawakal kepada Allah, niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan-Nya. Sungguh, Allah telah mengadakan ketentuan bagi setiap sesuatu”*

*“Whoever fears Allah, surely He will open a way out for him, and He gives him sustenance from where he does not expect it, and whoever puts his trust in Allah, Allah will fulfill his (needs). Verily, Allah carries out His affairs. Indeed, Allah has made provision for everything”*

## **KATA PENGANTAR**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil ‘alamin, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan juga hidaya-Nya. Sholawat serta salam tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun kita ke jalan yang terang sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul

**“ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK TANAH VIRTUAL  
METAVERSE PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIQIH  
MUAMALAH”**

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

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan juga sekaligus selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan bimbingan serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
4. Kurniasih Bahagiati, M.H selaku wali dosen penulis yang telah banyak memberikan arahan dan motivasi serta ilmu selama penulis duduk di bangku perkuliahan.

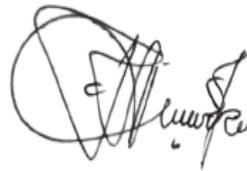
5. Dr. Burhanuddin Susamto, S.HI, M.Hum., selaku dosen pembimbing skripsi penulis yang telah memberikan banyak arahan, saran, motivasi sampai pada titik perampungan penulisan skripsi ini.
6. Segenap Majelis Penguji yang telah mempersilahkan penulis untuk memaparkan skripsi dan memberikan masukan guna menyempurnakan skripsi penulis.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah yang telah memberikan banyak wawasan tentang ilmu hukum dan syariah yang begitu luas kepada penulis dan memotivasi penulis untuk menjadi akademis yang kritis dan haus akan ilmu pengetahuan, serta segenap staf dan karyawan yang telah banyak membantu.
8. Orang terspesial dalam hidup penulis, yaitu kedua orang tua penulis Bapak. Slamet Riadi dan Ibu Binti Istianah serta adik saya satu-satunya Muhammad Faruq Mahbubi Al-Abrory, yang tak henti-henti memberikan motivasi, dukungan moril dan materiil, kasih sayang, ketulusan cinta, dan doa yang menjadi dorongan kuat penulis dalam menjalani masa studi dan menyelesaikannya. Tak lupa pula, seluruh keluarga besar penulis terutama paman saya Ahsanun Naseh Khudori, M.Kom., dan tante saya Fuaziah, S.E., MM. yang ikut andil dalam memberikan motivasi kepada penulis untuk selalu belajar dan meraih kesuksesan. Semoga rahmat dan kasih sayang Allah selalu tercurahkan.

9. Segenap keluarga besar Pondok Pesantren Pembibitan Generasi Al-Qur'an (PPGA Sirojul Qur'an) khususnya ustadz Samsul Arifin M.Pd. dan keluarga, yang penulis takdzimi dan harapkan berkah ridho keilmuannya.
10. Kepada seseorang yang enggan disebutkan namanya, yang telah kebersamai penulis pada hari-hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan tugas akhir. Terimakasih telah menjadi rumah yang tidak hanya berupa tanah dan bangunan. Tetap kebersamai dan tidak tunduk pada apa-apa. Tabah sampai akhir.
11. Teruntuk seluruh teman dan para sahabat penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang mana selalu memberikan motivasi dan menjadi tempat belajar selama masa perkuliahan.
12. *Last but not least, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for loving no days off, I wanna thank me for everything, for never quitting, for just being me at all times*

Penulis dengan penuh kesadaran dan kerendahan hati, mengamini bahwa skripsi ini jauh dari kata kesempurnaan. Oleh karenanya, penulis selalu mengharapkan kritik dan saran kritis dari semua kalangan. Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat. *Jazakumullahu khair.*

Malang, 14 Februari 2023

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra', written in a cursive style.

Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini adalah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* atau daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar Internasional, Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman transliterasi bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

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

ا	=	Tidak dilambangkan	ض	=	Dl
ب	=	B	ط	=	Th
ت	=	T	ظ	=	Dh
ث	=	TH	ع	=	‘(menghadap ke atas)
ج	=	J	غ	=	Gh
ح	=	H	ف	=	F
خ	=	Kh	ق	=	Q
د	=	D	ك	=	K
ذ	=	Dh	ل	=	L
ر	=	R	م	=	M
ز	=	Z	ن	=	N
س	=	S	و	=	W
ش	=	Sy	ه	=	H
ص	=	Sh	ي	=	Y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (,) untuk penggalian lambang ع.

### C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dhamma* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut.

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	A	قال menjadi <i>qala</i>
i = kasrah	I	قيل menjadi <i>qila</i>
u = dhammah	U	نون menjadi <i>nuna</i>

Khusus untuk bacaannya nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat

menggambarannya nisbat di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya‘ setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
Aw = و	قول menjadi <i>qawlun</i>
Ay = ي	خير menjadi <i>khayrun</i>

#### D. Ta' Marbutah (ة)

Ta' marbutah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi ta' marbutah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang berdiri dari susunan *mudhof* dan *mudhof ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya في رحمة الله menjadi *fii rahmatillah*.

#### E. Kata Sandang dan Lafdh al- Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalalah yang berada ditengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut.

1. Al- Imam al- Bukhariy mengatakan.....
2. Al- Bukhariy dalam muaqad kitabnya menjelaskan .....
3. MasyaAllah ‘azza wa jalla
4. Billah‘azza wa jalla

## F. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif. Contoh:

شيء - syai'un	امرت - umirtu
النون - an-nun	تأخذون - ta'khudzuna

## G. Penulis Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), isim atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh: وان الله لهو خير الرازقين - *wa innallaha lahuwa khairur- raziqin*.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh: وما محمد الا رسول - *wa maa Muhammadun illa Rasul*.

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan

dengan xv kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh: *لله الامر جميعا* - *lillahi al-amru jami'an*.

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
BUKTI KONSULTASI .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xi
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xix
ABSTRAK .....	xx
ABSTRACT.....	xxi
خلاصة .....	xxiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Penelitian Terdahulu .....	15
H. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Teori Hukum Kebendaan .....	22

1.	Pengertian Benda.....	22
2.	Macam-macam Benda.....	22
3.	Cara Memperoleh Hak Kebendaan .....	26
B.	Jual Beli Menurut KUHPerdota .....	28
1.	Pengertian Jual Beli.....	28
2.	Unsur-unsur Jual Beli.....	29
C.	Harta Menurut <i>Fiqih Muamalah</i> .....	33
1.	Pengertian Harta.....	33
2.	Pembagian Harta .....	35
D.	Jual Beli Menurut <i>Fiqih Muamalah</i> .....	37
1.	Pengertian Jual Beli.....	37
2.	Dasar Jual Beli.....	42
3.	Rukun dan Syarat Sah Jual Beli .....	44
4.	Macam-macam Jual Beli .....	51
E.	<i>Metaverse</i> .....	59
1.	Pengertian <i>Metaverse</i> .....	59
2.	Sejarah <i>Metaverse</i> .....	61
3.	Cara Kerja <i>Metaverse</i> .....	64
4.	Instrumen Investasi <i>Metaverse</i> .....	65
BAB III PEMBAHASAN.....		70
A.	Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif Hukum Positif.....	70
1.	Kedudukan Objek Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Menurut Hukum Kebendaan .....	70
2.	Transaksi Jual beli Objek Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Menurut KUHPerdota.....	87

B. Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif <i>Fiqih Muamalah</i> .....	104
BAB IV PENUTUP .....	123
A. Kesimpulan .....	123
B. Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA .....	126
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	131

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. 1: Penelitian Terdahulu.....	18
Tabel 3. 1: Hasil Analisa Unsur Benda Tidak Berwujud.....	78
Tabel 3. 2: Hasil Analisa Unsur Benda.....	86
Tabel 3. 3: Hasil Analisa Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli.....	96
Tabel 3. 4: Hasil Analisa Syarat Mata Uang.....	99
Tabel 3. 5: Hasil Analisa Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual Metaverse.	116

## ABSTRAK

Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, 19220028, Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Muamalah*, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dr. Burahanuddin Susanto, S.HI, M.Hum.

---

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

Munculnya teknologi *metaverse* dengan menggunakan konsep dunia digital yang menawarkan berbagai kemudahan, efisiensi untuk berinteraksi dan betransaksi layaknya melakukan kehidupan sehari-hari di dunia digital cukup menyita perhatian, khususnya pada kalangan akademisi hukum. Perkembangan teknologi *metaverse* tersebut dianggap berpotensi untuk meningkatkan ceruk pendapatan ekonomi. Salah satunya melalui jual beli objek tanah virtual *metaverse*. Jual beli objek tanah virtual *metaverse* merupakan objek baru dalam hukum, sehingga belum ada payung hukum yang secara spesifik mengatur ketentuan terkait jual beli objek tersebut baik pada hukum positif maupun *fiqih muamalah*. Sehingga dapat dikatakan jual beli objek tanah virtual *metaverse* berada pada kekosongan hukum.

Penelitian ini mengangkat rumusan masalah bagaimana transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* prespektif hukum positif dan *fiqih muamalah* yang bertujuan untuk mengetahui transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* ditinjau dari hukum positif dan *fiqih muamalah*. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif. Metode penelitian menggunakan dua pendekatan yaitu *staut approach* dan *conceptual approach*. Sumber data yang digunakan ialah sumber data primer, sekunder dan tersier. Kemudian identifikasi, klasifikasi, daftar inventarisasi, dikumpulkan, kemudian data diolah secara diskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* perlu memperhatikan antara lain kedudukan tanah virtual berdasarkan Pasal 499 KUHPerdara dapat diklasifikasikan sebagai benda karena telah memenuhi karakteristik benda. Kemudian peralihan hak kebendaan tanah virtual *metaverse* melalui penciptaan dan penyerahan dengan kerangka jual beli. Kemudian transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* menggunakan kontrak elektronik berdasarkan Pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik tidak memenuhi salah satu unsur tersebut yakni bertentangan dengan undang-undang berupa alat pembayaran yang menggunakan *cryptocurrency*. Kendati demikian maka transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* ditinjau dari hukum positif dapat dikatakan batal demi hukum. Berdasarkan *fiqih muamalah* transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* telah memenuhi rukun dan syarat sah jual beli namun menjadi akad *fasad* (rusak) dikarenakan tidak memenuhi unsur-unsur penyempurnaan objek. Selain itu penggunaan *cryptocurrency* sebagai alat pembayaran transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* haram berdasarkan keputusan Itima MUI karena mengandung *gharar*, dan *dharar*. Kendati demikian maka transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* ditinjau dari *fiqih muamalah* dianggap tidak sah.

## ABSTRACT

Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, 19220028, Analysis of Transactions of Sale and Purchase of Virtual Land Objects Metaverse Perspective of Positive Law and Muamalah Fiqh, Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana State Islamic University Malik Ibrahim Malang, Dr. Burahanuddin Susanto, S.HI, M.Hum.

---

**Keywords;** Metaverse, Virtual Land, Buying and Selling

The emergence of metaverse technology using the concept of the digital world that offers various conveniences, efficiency for interacting and transacting like carrying out daily life in the digital world is quite a concern, especially among legal academics. The development of this metaverse technology is considered to have the potential to increase the economic income niche. One of them is through the buying and selling of metaverse virtual land objects. The sale and purchase of virtual metaverse land objects is a new object in law, so there is no legal umbrella that specifically regulates provisions related to the sale and purchase of these objects both in positive law and muamalah fiqh. So that it can be said that the sale and purchase of metaverse virtual land objects is in the legal sphere.

This study raises the formulation of the problem of how the sale and purchase transaction of virtual land objects metaverse from the perspective of positive law and muamalah fiqh. Which aims to find out the buying and selling transactions of metaverse virtual land objects in terms of positive law and muamalah fiqh. This research is included in the type of normative legal research. The research method uses two approaches, namely the staute approach and the conceptual approach. The data sources used are primary, secondary and tertiary data sources. Then classification, classification, inventory, collection, then the data is processed descriptively qualitatively.

The results of this study indicate that the analysis of buying and selling transactions for metaverse virtual land objects needs to pay attention to, among other things, the position of virtual land based on Article 499 of the Civil Code can be classified as objects because they meet the characteristics of the object. Then the transfer of property rights to the metaverse virtual land through creation and delivery with a buying and selling framework. Then the sale and purchase transaction of metaverse virtual land uses an electronic contract based on Article 46 paragraph (2) of Government Regulation Number 82 of 2012 concerning the Implementation of Systems and Electronic Transactions does not fulfill one of these elements, namely it is contrary to the law in the form of payment instruments using cryptocurrency. Even so, the transaction of buying and selling virtual metaverse land objects in terms of positive law can be said to be null and void. Based on muamalah fiqh, the sale and purchase transaction of the metaverse virtual land object has fulfilled the pillars and legal terms of sale and purchase but has become a facade (damaged) contract because it does not fulfill the elements of object refinement. In addition, the use of cryptocurrency as a means of payment for buying and selling transactions of virtual metaverse land is illegal based on the decision of the Itima MUI because it contains gharar and dharar. Even so, the transaction of

buying and selling virtual metaverse land objects in terms of muamalah fiqh is considered invalid.

## خلاصة

أماليا رزقينا حميده الزهراء ، 19220028 ، تحليل بيع وشراء كائنات الأرض الافتراضية ، منظور ميتافيرس للقانون الوضعي والمعاملة الفقهية ، أطروحة ، برنامج دراسة قانون الاقتصاد الإسلامي ، مولانا مالك إبراهيم جامعة ولاية مالانج الإسلامية ، مستشار د. برهان الدين سوسمتو، S.HI. M.Hum.

### كلمات رئيسية: Metaverse, أرض افتراضي ، بيع وشراء

إن ظهور تقنية metaverse باستخدام مفهوم العالم الرقمي الذي يوفر وسائل الراحة المختلفة والكفاءة للتفاعل والمعاملات مثل ممارسة الحياة اليومية في العالم الرقمي هو مصدر قلق كبير ، لا سيما بين الأكاديميين القانونيين. يعتبر تطوير هذه التكنولوجيا metaverse أن لديها القدرة على زيادة مكانة الدخل الاقتصادي. أحدها من خلال شراء وبيع كائنات الأرض الافتراضية metaverse. يعد بيع وشراء كائنات الأرض metaverse الافتراضية كائنًا جديدًا في القانون ، لذلك لا توجد مظلة قانونية تنظم على وجه التحديد الأحكام المتعلقة ببيع وشراء هذه الأشياء في كل من القانون الوضعي والفقه المعامل. بحيث يمكن القول أن بيع وشراء كائنات الأرض الافتراضية metaverse في المجال القانوني.

تشير هذه الدراسة صياغة مشكلة كيفية انعكاس صفقة بيع وشراء الأشياء الأرضية الافتراضية من منظور القانون الوضعي والفقه المعتمد. الذي يهدف إلى معرفة معاملات البيع والشراء للأشياء الظاهرية metaverse من حيث القانون الوضعي والفقه المعمول به. يتم تضمين هذا البحث في نوع البحث القانوني المعياري. يستخدم أسلوب البحث نهجين ، وهما نهج staute والنهج المفاهيمي. مصادر البيانات المستخدمة هي مصادر البيانات الأولية والثانوية والثالثية. ثم التصنيف ، التصنيف ، الجرد ، الجمع ، ثم تتم معالجة البيانات وصفيًا نوعيًا.

تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن تحليل معاملات البيع والشراء لكائنات الأرض الافتراضية metaverse يحتاج إلى الانتباه ، من بين أمور أخرى ، إلى موضع الأرض الافتراضية استنادًا إلى المادة 499 من القانون المدني يمكن تصنيفها على أنها كائنات لأنها تلي خصائص الكائن. ثم نقل حقوق الملكية إلى الأرض الافتراضية metaverse من خلال الإنشاء والتسليم في إطار بيع وشراء. ثم تستخدم صفقة البيع والشراء للأرض الافتراضية metaverse عقدًا إلكترونيًا بناءً على المادة 46 الفقرة (2) من

اللائحة الحكومية رقم 82 لعام 2012 بشأن تنفيذ الأنظمة والمعاملات الإلكترونية لا تفي بأحد هذه العناصر ، أي أنها تتعارض مع القانون في شكل أدوات دفع باستخدام العملة المشفرة. ومع ذلك ، يمكن القول أن صفقة بيع وشراء كائنات أرض ميتافيرية افتراضية من حيث القانون الوضعي لاغية وباطلة. استنادًا إلى فقه المعاملات ، فإن معاملة البيع والشراء لعنصر الأرض الافتراضي metaverse قد استوفت الركائز والشروط القانونية للبيع والشراء ولكنها أصبحت عقد واجهة (تالف) لأنها لا تفي بعناصر صقل الكائن. بالإضافة إلى ذلك ، يعد استخدام العملة المشفرة كوسيلة للدفع مقابل معاملات البيع والشراء للأرض الافتراضية metaverse أمرًا غير قانوني بناءً على قرار Itima MUI لأنه يحتوي على الغرر والضرار. ومع ذلك ، فإن صفقة بيع وشراء أشياء أرض ميتافيرية افتراضية من حيث فقه المعاملات تعتبر باطلة.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Transaksi jual beli online melalui fasilitas internet dalam perdagangan dewasa ini semakin populer dan lumrah. Kegiatan tersebut merupakan dampak dari berkembangnya teknologi informasi dan komunikasi. Jual beli online menawarkan banyak sekali kemudahan sehingga mampu menggeser transaksi jual beli mode lama yang dimana mengharuskan untuk penjual dan pembeli mendatangi suatu tempat yang dinamakan pasar untuk melakukan suatu transaksi jual beli tersebut. Tak hanya sekedar menggeser mode saja namun mampu menyebabkan orang-orang tidak lagi memperhatikan nilai-nilai fundamental dalam transaksi jual beli.

Saat ini teknologi informasi dan komunikasi mengarah kepada konvergensi dimana manusia sebagai pencipta, pengembang dan pengguna teknologi dengan tujuan untuk memudahkan kegiatan manusia itu sendiri. Salah satunya dibuktikan dengan pesatnya perkembangan teknologi informasi melalui media online. Seperti munculnya platform *Electronic Commerce* yang selanjutnya disebut *e-commerce* sehingga memudahkan untuk mencari informasi, saling berkabar, berbelanja atau hanya sekedar *surfing*.

Transaksi perdagangan di *e-commerce* lebih dominan pada item fisik. Selain item fisik ternyata ada juga yang namanya *item virtual*. Secara

umum jual beli yang terjadi pada *e-commerce* menawarkan produk barang, jasa dan objek fisik, berbeda dengan jual beli *item virtual* objek yang diperjual belikan berbentuk virtual maya yang tidak ada wujud relnya namun bisa dinikmati keindahannya.

Selain perkembangan *e-commerce* perkembangan teknologi informasi yang sangat hangat diperbincangkan di seluruh dunia termasuk di negara Indonesia adalah *metaverse*. Dimana manusia dihadapkan dalam canggihnya teknologi yang menghasilkan realitas campuran yang menyebabkan orang-orang dapat berkumpul dan berinteraksi tanpa hambatan dengan jutaan pengalaman virtual tiga dimensi. Terlebih lagi karena adanya pandemi *Coronavirus Disease* (Covid-19) yang menyebabkan pembatasan manusia secara fisik baik di dalam ruangan maupun diluar ruangan.

Kelak dengan kecanggihannya teknologi yang adaptif menyimpan berbagai peluang dan tantangan yang harus dipersiapkan oleh pemerintah. Terutama di Indonesia untuk memitigasi dan menyesuaikan kebutuhan akan *metaverse* yang nantinya akan memasuki berbagai lini kehidupan manusia secara bertahap, antara lain pendidikan, ekonomi, hiburan, *fashion*, *property* dan lain lain. dengan adanya berbagai peluang tersebut juga harus didukung dengan regulasi yang optimal melalui peraturan atau perundang-undangan.

*Metaverse* sendiri mulai menjadi perbincangan dunia, ketika CEO Facebook Mark Zuckerberg melakukan *rebranding* dengan mengubah nama perusahaannya dari Facebook menjadi Meta yang merupakan akronim

nama dari “*Metaverse*”. Mark berfokus untuk menciptakan dunia virtual yang menggabungkan teknologi *Virtual Reality* (VR) dengan *Augmented Reality* (AR) melalui *metaverse*.<sup>1</sup> Menariknya dunia virtual *metaverse* ini disajikan dalam bentuk avatar berbentuk tiga dimensi sehingga avatar ini nanti yang akan mewakili aktivitas keseharian dalam dunia virtual *metaverse* seperti berbelanja, melihat konser bahkan dapat membeli *property asset* digital seperti lahan virtual, rumah virtual dan lain lain.

Jual beli tanah virtual sebagaimana dilansir dari Sindonews.com seorang Rapper Snoop Dogg menciptakan *metaverse* dengan nama *Snoopverse*, dan seorang penggemarnya telah membeli properti berupa tanah virtual dengan harga Rp 6,5 Miliar. Selain itu Republic Realm sebuah perusahaan yang mengembangkan *real estate* di *metaverse* telah membeli tanah virtual di *Metaverse The Sandbox* dengan harga Rp 61,7 Miliar dalam mata uang kripto SAND.<sup>2</sup> Tujuan dari Republic Realm membeli tanah virtual tersebut adalah untuk menyewakan kembali kepada pengecer yang melakukan kegiatan usaha dalam bidang fashion bahkan menyewakan 100 villa di pulau pribadi kepada para wisatawan.

Secara konsep keseluruhan *metaverse* akan menyebabkan seseorang menjadi benar-benar tenggelam di dalamnya dan menjalani kehidupan sehari-hari mereka layaknya di dunia nyata. Mengingat peluang yang sangat

---

<sup>1</sup> Fachrizal, “Diprediksi Jadi Masa Depan Ekonomi Digital, Apa Itu Metaverse?,” Info Komputer, 2022, <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digital-apaitumetaverse?page=all>.

<sup>2</sup> Michelle Ananda, “Properti Metaverse Termahal di Dunia, Tanah Terjual Harga Rp. 61,7 Miliar,” SPIN ESPORTS, 2022, <https://dailyspin.id/tech/penjualan-properti-metaverse-termahal-di-dunia-tanah-virtual-ini-terjual-untuk-rp-617-miliar/>.

besar sehingga banyak orang yang berlomba-lomba membuat strategi untuk mengoptimalkan ceruk peningkatan nilai tambah ekonomi digital. Hal ini pun memungkinkan adanya model bisnis yang baru, mulai dari perdagangan, hiburan, komunitas, serta meningkatkan cara kerja komunikasi digital, seperti melakukan jual beli properti berupa tanah virtual pada *metaverse*.

Melihat dari berbagai fenomena tersebut setiap orang dapat membuat *metaverse* sendiri dengan cara menyediakan lahan tanah virtual untuk diperjual belikan atau disewakan melalui *e-commerce*. Adapun alat pembayarannya menggunakan mata uang kripto sesuai dengan jenis yang ditentukan oleh pemilik lahan tanah virtual tersebut. Salah satu contohnya yaitu pada *platform decentralan*<sup>3</sup> dengan alat pembayarannya menggunakan mata uang kripto MANA. Sehingga apabila seseorang ingin membeli tanah virtual di *metaverse* harus mengkonservasi uangnya terlebih dahulu sesuai jenis kripto yang dikehendaki oleh *platform* tanah virtual tersebut.

Munculnya konsepsi tanah virtual *metaverse* tersebut menjadi perhatian di kalangan akademisi hukum. Hal ini disebabkan karena konsepsi *metaverse* baru muncul dan tidak ada dalam konsep terminologi baik *fiqih* klasik maupun hukum positif. Fenomena tersebut membuktikan bahwa masih menjadi persoalan penting yang perlu ditemukan dasar hukumnya.

---

<sup>3</sup> Decentraland merupakan permainan virtual online yang secara tidak sengaja mewujudkan dunia nyata ke dalam dunia *metaverse* di mana pemain atau karakter di dalamnya dapat berinteraksi satu dengan yang lain. Alexander Sugiharto Muhammad Yusuf Musa dan Mochamad James Falahuddin, *NFT DAN METAVERSE: Blockchain, Dunia Virtual, dan Regulasi* (Jakarta Selatan: Perkumpulan Kajian Hukum Terdesentralisasi Indonesian Legal Study For Crypto Asset and Blockchain, 2022), 11.

Selain itu fenomena tersebut menjadi perhatian khususnya dari investor pasalnya tanah virtual *metaverse* sebagai salah satu investasi yang bernilai fantastis berupa bentuk dari NFT yang dapat diperjual belikan dengan *cryptocurrency* atau mata uang kripto oleh pengguna.

Selain itu munculnya tanah virtual *metaverse* menuai perdebatan sehingga menimbulkan isu dari segi hukum. Salah satunya adalah klasifikasi objek tanah virtual *metaverse* sebagai benda. Pasalnya sampai saat ini belum ada payung hukum yang secara spesifik mengatur ketentuan terkait objek tersebut baik pada hukum positif dan *fiqih muamalah*. Sebab objek tanah virtual *metaverse* merupakan hasil produk baru dari perkembangan teknologi yang berupa denah tanah virtual yang dipetakan berdasarkan penampakan asli dari bumi yang diidentifikasi dengan titik koordinat.

Kemudian pada tanah virtual *metaverse* berbagai hal yang mendukung permainan tersebut dianggap sebagai harta dan dijual belikan dengan menggunakan uang riil yang dikonversikan menjadi kripto sebagai mata uang. Padahal benda-benda tersebut hakikatnya hanyalah virtual bukan merupakan benda berwujud, namun para penggiat tanah virtual *metaverse* mengakuinya sebagai kepemilikan dan mereka berlomba-lomba berinvestasi dengan cara melakukan jual beli atas kepemilikan virtual tersebut. Kemudian dalam keabsahan transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* tersebut apakah sudah sesuai dengan ketentuan baik unsur jual

beli dari hukum positif maupun *fiqh muamalah* dengan kenyataan di masyarakat

Kemudian dengan status kripto sebagai mata uang dalam transaksi jual beli belum diakui secara sah di Indonesia. Kripto hanya boleh sebagai alat tukar koin yang kemudian dikonversi kepada mata uang. Sementara, yang terjadi di dunia *Metaverse* adalah mata uang yang digunakan sebagai alat pembayaran adalah kripto hal ini dianggap tidak sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang menyatakan bahwa “*Rupiah adalah sebagai alat pembayaran yang sah*”<sup>4</sup> Hal tersebut juga didukung oleh Bank Indonesia (BI) menegaskan bahwa Rupiah adalah satu-satunya alat pembayaran yang sah di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan setiap transaksi yang mempunyai tujuan pembayaran yang dilakukan di wilayah NKRI wajib menggunakan Rupiah.

Adapun eksistensi kripto sebagai mata uang di Indonesia ditinjau dari *fiqh muamalah* terhadap transaksi jual beli aset kripto berdasarkan fatwa MUI secara umum tidak diakui otoritas dan regulatornya sebagai mata uang dan alat tukar resmi, dikarenakan tidak mempresentasikan nilai aset. Namun aset kripto diperbolehkan sebagai alat tukar menukar dengan syarat harus memenuhi *sil'ah*, ada serah terima (*taqabudh*) dan sama kuantitas jika jenisnya sama.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.

<sup>5</sup> Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriadi, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Kripto pada Blockchain,” *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (2022): 9–17, <https://doi.org/10.29313/bessel.v2i1.143>.

Kemudian di negara Indonesia menurut fatwa MUI *criptocurrency* sebagai mata uang hukumnya haram karena mengandung unsur *gharar* dan *dharar* serta bertentangan dengan undang-undang. Namun, apabila ditelisik atau dikaji secara mendalam nilai *dharar* pada mata uang kripto tidak bisa ditetapkan begitu saja, dikarenakan dalam fluktuasi mata uang kripto lebih didominasi kenaikan daripada penurunan.

*Metaverse* bukan hanya sekedar dunia yang menawarkan berbagai kemudahan untuk berinteraksi dan bertransaksi, namun *metaverse* lebih cenderung kepada aktivitas kehidupan sehari-hari yang dirancang secara digitalisasi. Kendati demikian lantas muncullah pertanyaan bagaimana dengan tanah virtual *metaverse* yang menjadi objek jual beli dalam pandangan hukum positif dan *fiqih muamalah*. Sehingga memerlukan terobosan baru terutama di bidang hukum positif maupun *fiqih muamalah*. Hal ini untuk pemetaan konsep serta menjawab tantangan regulasi digitalisasi dalam dunia *metaverse*.

Teknologi informasi yang semakin pesat namun tidak diimbangi dengan ketanggapan regulasi terhadap hal tersebut. Maka diperlukan adanya kajian hukum secara komprehensif untuk mengimplementasikan peran dan tujuan hukum positif dan *fiqih muamalah*. Oleh karena itu maka penulis tertarik mengkaji dengan judul “**Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan Fiqih Muamalah**”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perspektif hukum positif terhadap transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse*?
2. Bagaimana perspektif *fiqih muamalah* terhadap transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse*?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse* ditinjau dari hukum positif.
2. Untuk menganalisis transaksi jual beli objek aset tidak berwujud berupa lahan tanah virtual *metaverse* ditinjau dari *fiqih muamalah*.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Tujuan Teoritis atau disebut sebagai manfaat dari objek adalah tujuan yang diperoleh dalam penelitian yang telah dilakukan. Harapan besar, dalam penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran pembaharuan dalam konteks keIslaman khususnya pembahasan dalam Hukum Ekonomi Syariah, serta memperkaya paradigma tentang *financial teknologi* yang selanjutnya diadakan penyempurnaan dengan pengkajian yang cukup komprehensif sekaligus dalam rangka pengembangan pemikiran secara akademik.

### **2. Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian ini sebagai sumbangsih pemikiran atau bahan masukan untuk memberikan pengetahuan lebih dalam terkait hukum

di Indonesia untuk mencapai titik temu atas kontroversi yang terjadi dan sebagai acuan dikemudian hari. Sumbangsih analisis kritis dalam karya ini berguna untuk para praktisi dan khalayak umum agar mengetahui betapa banyaknya sisi pandang dalam berpikir sehingga menghasilkan kesimpulan yang dapat diterima dan relevan.

#### **E. Definisi Operasional**

Adapun untuk menghindari adanya multitafsir dalam pemahaman sehingga menimbulkan kesenjangan dalam pengetahuan, perlu adanya penjabaran dalam memahami permasalahan dalam penelian, maka diperlukan adanya definisi operasional dari penelitian ini, antara lain:

##### **1. Jual beli**

Jual beli berdasarakan adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang tersebut. Menurut Syekh Muhammad ibn Qasim al-Ghazzi, pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin *syara*, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan *syara* untuk

selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang.<sup>6</sup>

## 2. Tanah Virtual

Tanah virtual atau yang biasa disebut dengan *Real Estat Virtual* adalah tanah unik yang memiliki akta dan hanya ada di dunia digital. Tanah virtual di *metaverse* akan sama berharganya dengan sebidang tanah di dunia nyata. Setiap bidang tanah berukuran 16meter kali 16meter dan diwakili oleh NFT (*non-fungible token*).<sup>7</sup>

## 3. Metaverse

*Metaverse* merupakan teknologi kecerdasan buatan mutakhir melalui penggabungan yang muncul dari *augmented reality*, *virtual reality*, dan campuran realitas, teknik komputasi awan, *blockchain*, dan nirkabel 5G/6G jaringan komunikasi.<sup>8</sup> *Metaverse* adalah dunia digital tempat avatar pengguna dapat berinteraksi, bersosialisasi, mendistribusikan kepemilikan dan nilai melalui token *cryptocurrency* asli kepada pengguna, pemain, dan pemilik *virtual property* tersebut.

## 4. Hukum Positif

Hukum positif berasal dari bahasa latin yaitu “*Ius Constitutum*” yang berarti kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau

---

<sup>6</sup> Al-Ghazzi dan Muhammad ibn Qasim, *Fath al-Qarib al-Mujib* (Indonesia: Dar Al-Ihya Al-Kitab Al-Arabiah), 30.

<sup>7</sup> Charissa Andringa, “Property of The Future a Research into factors Influencing The Value of Virtual Land” (University Of Groningen, 2022).

<sup>8</sup> Jules Murtha, “Is the metaverse the new frontier in medicine?,” MDlinx, 2022, <https://www.mdlinx.com/article/is-the-metaverse-the-new-frontier-inmedicine/4IN14X9eyCaeo>.

khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam negeri Indonesia.<sup>9</sup>

#### 5. *Fiqih Muamalah*

*Fiqih muamalah* terdiri dari dua kata yakni “*Fiqih*” dan “*Muamalah*”. *Fiqih* sendiri memiliki arti kecenderungan dalam arti memahami sesuatu secara mutlak atau mengetahui, memahami secara sempurna.<sup>10</sup> Sedangkan menurut istilah *fiqih* berarti ilmu tentang hukum *syara’* amaliyah yang digali atau diperoleh dari dalil-dalil yang *tafshili*. Kendati demikian maka *fiqih muamalah* merupakan suatu kumpulan hukum *syara’* yang berhubungan dengan amal perbuatan manusia (*mukallaf*) yang bersumber dari dalil-dalil yang telah digali secara komprehensif.

### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara atau langkah yang digunakan untuk mencari dan menemukan data yang diperoleh dalam penelitian serta memuat analisis dengan maksud agar penelitian dan kesimpulan yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

---

<sup>9</sup> I Gede Pantja Astawa, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan di Indoneisa* (Bandung: PT. Alumni, 2008), 56.

<sup>10</sup> Alma Dwi Rahmawati, “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Akad Pengiriman Barang,” *Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2020).

## 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif.<sup>11</sup> dengan mengkaji bahan-bahan yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan menggunakan bahan lain dari beberapa literatur tertulis. Penelitian ini dimaksudkan untuk menemukan kekosongan regulasi mengenai transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* yang ditinjau dari perspektif hukum positif dan *fiqh muamalah*.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan dua jenis pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)<sup>12</sup> dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>13</sup> Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti berupa transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* yang ditinjau dari perspektif hukum positif dan *fiqh muamalah*. Sedangkan pendekatan konseptual dalam pendekatan ini dimaksudkan untuk menggali dan mempelajari pandangan-

---

<sup>11</sup> Penelitian normatif menurut perspektif Soerjono Soekanto merupakan penelitian hukum yang dilakukan melalui penelitian bahan-bahan pustaka atau data sekunder. Lanjutnya, Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa cakupan penelitian normatif meliputi, penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 2007), 58.

<sup>12</sup> Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2007), 93.

<sup>13</sup> Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang lahir dari pandangan-pandangan konseptual atau doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Mahmud Marzuki, 95.

pandangan atau pemikiran yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* perspektif hukum positif dan *fiqh muamalah* sehingga melahirkan konsep-konsep hukum yang relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

### 3. Jenis Data

Dalam penelitian skripsi ini menggunakan sumber data yaitu bahan hukum primer, sekunder, tersier.

#### a. Bahan hukum primer

Bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, meliputi;

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II Tentang Kebendaan
- 2) Peraturan Perundang-Undangan
  - 1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.
  - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik.
  - 3) Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Cipta.
  - 4) Peraturan Bank Indonesia Pasal 1 ayat (1) Nomor 17/3/PBI/2015 Tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sedangkan bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian skripsi yang terdapat dalam hukum Islam meliputi:

- 1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Jual Beli.

b. Bahan hukum sekunder.

Bahan hukum yang berfungsi untuk membantu menjelaskan dan menguraikan bahan hukum primer sekaligus bahan pendukung pada penelitian ini diantaranya; hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang mencakup buku, artikel, internet, kitab-kitab *fiqih muamalah* dan lain-lain yang berkaitan dengan isu dan pembahasan transaksi jual beli tanah *metaverse* perspektif hukum positif dan *fiqih muamalah*

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah data penelitian yang bersifat penunjang, dalam penelitian ini menggunakan kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat menjelaskan maksud dan istilah yang berkaitan dengan penelitian dengan transaksi jual beli tanah virtual perspektif hukum positif dan *fiqih muamalah*.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data sekunder berupa bahan hukum pada penelitian ini adalah studi kepustakaan dengan mengumpulkan bahan-bahan tertulis, melakukan identifikasi dan klasifikasi bahan hukum untuk kemudian dibuat daftar inventarisasi bahan hukum. Hal ini dimaksudkan agar memudahkan pengkajian bahan hukum. Dalam hal ini, penulis menggunakan peraturan perundang-undangan, buku, artikel, jurnal, kitab kitab yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

#### 5. Metode Pengolahan Data

Setelah data yang diperoleh dan terkumpul dalam penelitian, langkah selanjutnya adalah menganalisis data<sup>14</sup> tersebut. Metode analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini secara deskriptif kualitatif yang dilakukan dengan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang tertentu yang disajikan dalam bentuk narasi.

### G. Penelitian Terdahulu

*Pertama*, penelitian oleh Muhamad Nurjaman Izazi tahun 2022 dalam Tesisnya yang berjudul “*Analisis Aset Tidak Berwujud sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*” menyatakan bahwa (1) Kedudukan

---

<sup>14</sup> Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dan membuat kesimpulan yang dapat dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Afabeta, 2012), 89.

tanah virtual di *metaverse* dalam klasifikasi hukum benda termasuk *Non-Fungible Token* (NFT) sebagai bukti kepemilikan aset berupa kode unik dalam wujud metadata yang dapat dibaca oleh program komputer. Metadata tersebut merupakan bagian dari hak cipta yang termasuk benda bergerak tidak berwujud. (2) Aset tidak berwujud berdasarkan Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dapat dijadikan sebagai objek akad, baik akad yang bersifat komersial maupun yang bersifat sosial, termasuk dalam transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse*. (3) Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse* boleh dilakukan, karena telah memenuhi syarat dan rukunnya.<sup>15</sup>

**Kedua**, Penelitian jurnal selanjutnya oleh Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriadi yang diterbitkan di *Sharia Economic Law* volume 2 nomor 1 Tahun 2022 dengan judul “*Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Kripto pada Blockchain*” penelitian ini menghasilkan bahwa dalam konsep dan kontek kekinian aset kripto digunakan sebagai instrumen pembayaran investasi dan perdagangan antar asset kripto. Dalam tinjauan *fiqih muamalah* bahwasanya dalam praktik jual beli aset kripto pada *blockchain* memiliki sebelas poin penting Bitcoin yang ditetapkan MUI yaitu hukumnya mubah bagi yang berkenan menggunakan dan mengakuinya, namun sebagai alat investasi hukumnya adalah haram.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Muhammad Izazi Nurjaman, “Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Prespektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Thesis* (Pascasarjana UIN Sunan Gunung Djati, 2022).

<sup>16</sup> Diaz dan Sandy Rizki Febriadi, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Kripto pada Blockchain.”

**Ketiga**, jurnal yang ditulis dan diteliti oleh Nur Rizqi Febriandika dkk yang diterbitkan di *Borobudur Law Review*, Volume 4, Nomor 1 Tahun 2022 dengan judul “*How Are NFT (Non-Fungible Token) Transaction Reviewed According to Islamic Law?*” Menyatakan bahwa hukum jual beli NFT tidak terdapat dalam Al- Qur’an dan syarat jual beli yang telah diatur dalam hukum islam. Menurut hukum Islam, transaksi jual beli NFT dianggap sah sebagai bentuk jual beli dalam Islam karena syarat dan rukun jual beli telah terpenuhi.<sup>17</sup>

**Keempat**, jurnal yang ditulis dan diteliti oleh Ismon yang diterbitkan oleh *al-Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, Volume 3, Nomor. 1, Tahun 2021 “*Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*” Penelitian ini menghasilkan rumusan bahwa *Virtual Property* bisa diakui sebagai harta dalam Islam. Walaupun tidak memiliki bentuk riil namun adanya *value* (nilai) yang diakui oleh masyarakat sehingga menjadi bagian dari harta. Karena ia diakui sebagai harta maka jual beli dengan objek ini diperbolehkan dan halal. Pengakuan terhadap keberadaan dari *virtual property* didasarkan pada teori urf, yaitu bahwasanya segala sesuatu yang dianggap baik dan boleh oleh masyarakat maka itu bisa menjadi dalil hukum.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Nur Rizqi Febriandika, F Fadli, dan D A Mi’raj, “How are NFT (Non-Fungible Token) transactions reviewed according to Islamic law?,” *Borobudur Law Review* 3, no. 1 (2022): 1–12, <http://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/view/6807%0Ahttps://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/download/6807/3326>.

<sup>18</sup> Misno, “Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 3, no. 1 (2021): 49, <https://doi.org/10.31000/almaal.v3i1.4699>.

*Kelima*, penelitian skripsi yang ditulis oleh Fauzi Waskito tahun 2016 yang berjudul “*Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda di Indonesia.*” Menyatakan bahwa *virtual property* merupakan benda tidak berwujud yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) karena telah memenuhi seluruh unsur benda tidak berwujud yaitu: merupakan suatu objek, bagian daripada harta kekayaan, dapat dimiliki, tidak memiliki tubuh, berupa hak. Namun *virtual property* bukanlah berupa hak tetapi menyerupai benda berwujud yang tidak memiliki fisik/ tubuh. Oleh karenanya dalam unsur terakhir benda tidak berwujud dilakukan penerjemahan secara ekstensif yaitu dengan perluasan makna bahwa pengertian benda tidak berwujud tidak sebatas hak, tetapi memungkinkan bentuk lain selama memenuhi unsur-unsur benda.<sup>19</sup>

**Tabel 1. 1:** Penelitian Terdahulu.

No.	Nama Peneliti dan Metode yang digunakan	Persamaan	Perbedaan
1.	Muhammad Izazi Nurjaman “ <i>Analisis Aset Tidak Berwujud sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah</i> ” Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati, (2022)	Sama-sama meneliti jual beli tanah <i>metaverse</i> yang diteropong menggunakan hukum ekonomi syariah	Penelitian terdahulu meneliti <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kedudukan tanah virtual</li> <li>2. Asset tidak berwujud sebagai objek akad</li> <li>3. Serta sewa menyewa tanah virtual <i>metaverse</i> perspektif Hukum Ekonomi Syariah.</li> </ol> Sedangkan penelitian yang akan dilakukan yakni meneliti tentang Analisis

<sup>19</sup> Fauzi Waskito, “Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda di Indonesia” (Universitas Islam Indonesia, 2016).

No.	Nama Peneliti dan Metode yang digunakan	Persamaan	Perbedaan
			Jual Beli Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif Hukum Positif dan <i>Fiqih Muamalah</i>
2.	Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriandi “ <i>Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Kripto pada Blockchain</i> ” Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung, (2022)	Sama-sama meneliti transaksi jual beli aset digital ditinjau dari <i>fiqih muamalah</i>	Penelitian ini meneliti transaksi jual beli objeknya yakni kripto sedangkan penelitian yang akan diteliti oleh penulis yakni Analisis Jual Beli Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif Hukum Positif dan <i>Fiqih Muamalah</i> .
3.	Nur Rizqi Febriandika, Fadli dan Denizer Abdurrahman Mi’raj “ <i>How are NFT (Non Fungible Token Transaction Reviewed According To Islamic Law?</i> ” (2021)	Sama-sama meneliti aset digital ditinjau dari hukum Islam	Penelitian ini meneliti transaksi jual beli yang objeknya yakni NFT sedangkan penelitian yang akan diteliti oleh penulis yakni Analisis Jual Beli Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif Hukum Positif dan <i>Fiqih Muamalah</i> .
4.	Ismon “ <i>Virtual Property pada Game Online dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah</i> ”(2021)	Sama-sama meneliti <i>virtual property</i> ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah	Penelitian ini meneliti <i>virtual property game online</i> sedangkan penelitian yang akan penulis teliti yakni Analisis Jual Beli Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif Hukum Positif dan <i>Fiqih Muamalah</i>
5.	Fauzi Waskito “ <i>Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda di Indonesia</i> ” (2016)	Sama-sama meneliti <i>virtual property</i> ditinjau dari Hukum Kebendaan.	Penelitian ini meneliti <i>virtual property</i> yang ditinjau dari hukum kebendaan secara menyeluruh dan komprehensif sedangkan penelitian yang akan peneliti teliti yakni Analisis Jual Beli Tanah Virtual <i>Metaverse</i>

No.	Nama Peneliti dan Metode yang digunakan	Persamaan	Perbedaan
			Perspektif Hukum Positif dan <i>Fiqih Muamalah</i> .

## H. Sistematika Penulisan

Agar penelitian yang dilakukan dapat tersusun secara sistematis dan mudah untuk dipahami maka diperlukan adanya sistematika penulisan. Sistematika penulisan ini tidak jauh berbeda dengan penulisan skripsi pada umumnya, yaitu berdasarkan pedoman penulisan karya tulis ilmiah yang Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. peneliti akan membagi penelitian ini kedalam empat bab di mana setiap bab terdiri sub-sub bab yang mempunyai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Sebagaimana dapat diuraikan sebagai berikut:

**BAB I, Pendahuluan**, sesuatu yang mengantarkan peneliti kepada tujuan dari pembahasan penelitian, yang terdiri dari pendahuluan yang memuat tentang latar belakang masalah yang disampaikan secara deskriptif guna dijadikan sebagai penelitian serta mekanisme penulisan. Melalui bab ini, inti permasalahan, tujuan penelitian, dan urgensi penelitian dapat diketahui. Adapun secara spesifik, sistematika penulisan bab 1 (satu) ini memuat 7 (tujuh) sub bab, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika penelitian.

**BAB II, Tinjauan Pustaka** berupa tinjauan pustaka yang memaparkan mengenai tinjauan umum berupa teori hukum kebendaan dan konsep jual beli ditinjau baik dari hukum positif maupun *fiqih muamalah*.

**BAB III, Hasil Penelitian dan Pembahasan,** berupa hasil pembahasan dari data-data yang telah diperoleh baik dari data primer, sekunder maupun data tersier yang mencakup jual beli tanah virtual *metaverse* ditinjau dari hukum positif dan *fiqih muamalah*.

**BAB IV, Penutup,** merupakan bab terakhir dari pembahasan penelitian ini, yang meliputi kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah peneliti lakukan. Kesimpulan ini menjadi poin-poin dan titik pijak saran ke depan serta rekomendasi menyangkut penelitian berikutnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Teori Hukum Kebendaan

##### 1. Pengertian Benda

Benda menurut hukum benda Indonesia diartikan sebagai sesuatu yang dapat dijadikan sebagai objek hak milik, baik benda berwujud maupun benda yang tidak berwujud. Berdasarkan ketentuan Pasal 499 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUHPerdata). Kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.<sup>20</sup>

Adapun dalam ilmu hukum pengertian benda dapat dimaknai secara luas maupun sempit. pengertian benda lebih luas dimaknai sebagai segala sesuatu yang dapat dimiliki seseorang dan dapat dihakikan. Definisi ini meliputi benda-benda yang dapat dilihat, seperti kendaraan, rumah, tanah dan sebagainya, dan benda-benda yang tidak dapat dilihat yaitu berbagai hak, seperti hak tagihan, hak cipta, dan lain-lain.<sup>21</sup> sedangkan pengertian hukum benda secara sempit yaitu dimaknai sebagai segala benda yang dapat di lihat.<sup>22</sup>

##### 2. Macam-macam Benda

Menurut pasal 503 KUHPerdata benda terbagi menjadi dua

- a. Benda yang sifatnya berwujud.

---

<sup>20</sup> Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>21</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Bandung: Sinar Grafika, 2018), 88.

<sup>22</sup> Yati Nurhayati, *Pengantar Ilmu Hukum* (Bandung: Nusa Media, 2020), 36.

Benda yang sifatnya berwujud terbagi lagi menjadi dua yakni;

- 1) Benda bergerak, kemudian benda bergerak sendiri dibagi menjadi dua yakni benda bergerak berdasarkan sifatnya dan benda bergerak karena undang-undang.
- 2) Benda tidak bergerak, adapun benda tidak bergerak juga dibagi menjadi dua yakni benda tidak bergerak berdasarkan sifat dan benda tidak bergerak berdasarkan undang-undang.

b. Benda yang sifatnya tidak berwujud.

Maksudnya adalah benda yang tidak dapat dirasakan oleh panca indera. Kemudian benda ini dapat diimplementasikan seperti hak merek, hak paten, dan hak cipta dan sebagainya.

Macam macam benda menurut pendapat lain meliputi:

a. Berdasarkan bentuknya

Benda berdasarkan bentuknya terbagi menjadi dua yakni;

- 1) benda berwujud adalah benda yang dapat ditangkap oleh panca indera. Seperti mobil, rumah, kendaraan dan sebagainya.
- 2) benda tidak berwujud adalah benda yang tidak dapat dilihat oleh panca indera atau beberapa hak tertentu yang dapat dijadikan hak milik. Seperti hak milik, hak cipta dan sebagainya.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Neng Yani Nurhayati, *Hukum Perdata* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 173.

b. Berdasarkan perpindahannya

Benda berdasarkan perpindahannya terbagi menjadi dua yaitu;

1) Benda bergerak, artinya benda yang memiliki sifat tidak dapat dipindahkan. Benda bergerak sendiri juga dibedakan menjadi dua yakni;

a) Benda bergerak berdasarkan sifatnya seperti benda yang dapat dipindahkan contohnya kendaraan.

b) benda bergerak berdasarkan undang-undang seperti hak pakai, hak hasil dan sebagainya.

2) Benda tidak bergerak, artinya benda yang memiliki sifat tidak dapat dipindahkan. Benda tidak bergerak terbagi menjadi tiga yaitu;

a) Benda tidak bergerak berdasarkan sifatnya, seperti tanah dan sesuatu yang melekat di atasnya.

b) Benda tidak bergerak menurut tujuannya seperti mesin.

c) benda bergerak menurut undang-undang, seperti hak memungut hasil benda tidak bergerak, hak pakai atas benda tidak bergerak dan sebagainya.<sup>24</sup>

c. Berdasarkan pembagiannya.

Benda tersebut terbagi menjadi dua yaitu benda sekali pakai dan benda yang dapat dipakai berulang-ulang. Benda sekali

---

<sup>24</sup> Yulia, *Hukum Perdata* (Lhokseumawe: CV Biena Edukasi, 2015), 69.

pakai artinya benda yang apabila dipakai dapat memusnahkan wujudnya. Contohnya minuman, makan. Kemudian Benda yang dapat dipakai berulang-ulang namun tidak memusnahkan wujudnya seperti kendaraan dan sebagainya.

- d. Benda berdasarkan dapat atau tidaknya dibagi.

Benda tersebut terbagi menjadi dua yaitu benda yang dapat dibagi, seperti beras, gula, dan sebagainya, benda yang tidak dapat dibagi, benda tersebut apabila dibagi dapat mengakibatkan hilangnya wujudnya. Seperti uang.

- e. Benda berdasarkan dapat atau tidaknya dijadikan objek perdagangan. Benda tersebut terbagi menjadi dua yaitu benda yang dapat diperdagangkan. Maksudnya benda yang dapat dijadikan objek perjanjian dan benda yang tidak dapat diperdagangkan. seperti benda benda untuk kepentingan umum.<sup>25</sup>

- f. Berdasarkan hak kepemilikan.

Benda tersebut terbagi menjadi dua yaitu benda terdaftar, benda yang diartikan sebagai benda yang memiliki kepemilikan atas benda tersebut contohnya tanah, kendaraan dan sebagainya dan benda yang belum terdaftar, yang diartikan benda yang tidak memiliki bukti kepemilikan, seperti alat-alat rumah tangga.

---

<sup>25</sup> Roswita Sitompul, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2006), 69.

### 3. Cara Memperoleh Hak Kebendaan

Ada beberapa cara untuk memperoleh hak kebendaan

a. Melalui pengakuan.

Hak kebendaan yang cara memperoleh atau menemukannya dengan tidak diketahui pemiliknya (*res nullius*) namun barang tersebut bersifat umum. Kemudian diakui oleh seseorang maka akan dianggap sebagai pemiliknya. Orang yang mengakui tersebut memperoleh hak milik atas benda tersebut. Seperti orang yang mencari pasir di sungai.

b. Melalui penemuan

Hak kebendaan yang diperoleh dengan lepas penguasaannya adalah benda yang awalnya milik orang lain lalu lepas dari penguasaannya dikarenakan jatuh atau yang lainnya, maka barang siapa yang menemukannya dan ia tidak menemukan siapa pemiliknya maka bisa dimiliki oleh orang tersebut karena dianggap telah menguasai benda tersebut. Sebagaimana dalam Pasal 1977 ayat 1 KUHPerdara bahwa “*Dia mempunyai hak menguasai (bezit) atas benda itu dan bezit tersebut dianggap sebagai eigendom*”<sup>26</sup>

c. Melalui penyerahan.

Hak kebendaan yang diperoleh melalui penyerahan berdasarkan alas hak (*rechts title*) tertentu karena ada penyerahan maka hak

---

<sup>26</sup> Pasal 1977 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kebendaan berpindah kepada penerima hak. Seperti jual beli, hibah, warisan dan lain lain

d. Daluwarsa

Hak kebendaan yang diperoleh dengan daluwarsa. Masa daluwarsa benda bergerak dan benda tidak bergerak berbeda. Barang siapa yang menguasai benda bergerak dan tidak tau pemiliknya, misalnya karena penemuan di jalan maka hak milik diperoleh setelah lampau dari tiga tahun sejak dia menguasai benda tersebut. Sebagaimana dalam Pasal 1977 ayat 2 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa *“Pada dasarnya pemilik benda yang hilang atau dicuri, dalam waktu tiga tahun berhak menuntut kembali benda miliknya dari tangan siapapun ia kutemukan bendanya, tanpa mengurangi ketentuan pasal 582 KUHPerdara”*<sup>27</sup>

Sedangkan untuk benda tidak bergerak memiliki daluwarsa 20 tahun dalam hal ada alas hak, 30 tahun dalam hal tidak ada alas hak. Setelah lampau selama 20 tahun atau 30 tahun maka orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik. Sebagaimana Pasal 1963 KUHPerdara yang menyatakan bahwa

*“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa,*

---

<sup>27</sup> Pasal 1977 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.”<sup>28</sup>*

e. Pewarisan

Hak kebendaan yang diperoleh dari warisan sesuai dengan hukum waris yang berlaku seperti hukum waris adat, hukum waris islam, dan hukum waris KUHPerdato.

f. Penciptaan

Hak kebendaan yang diperoleh dengan cara menciptakan atau membuat benda baik dari benda yang sudah ada maupun benda yang benda yang sama sekali baru. Seperti membangun rumah dan sebagainya.

g. Ikutan atau turunan.

Hak kebendaan yang diperoleh dari proses pengembang biakkan benda. Contohnya tumbuhan diatas tanah yang berbuah

## **B. Jual Beli Menurut KUHPerdato**

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdato, bab kelima tentang jual beli yaitu pasal 1457 *jo* 1540 KUHPerdato. Pengertian jual beli menurut KUHPerdato pasal 1457 KUHPerdato, “*perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada*

---

<sup>28</sup> Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu*<sup>29</sup>

Perjanjian jual beli merupakan suatu kegiatan yang melahirkan suatu ikatan timbal balik dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang terhadap pihak pembeli. Sedangkan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah yang disepakati sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

## 2. Unsur-unsur Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli memiliki unsur pokok "*essentialia*" yang harus terpenuhi yaitu barang dan harga, dimana penjual dan pembeli harus menemukan kata sepakat baik dari harga maupun benda yang menjadi objek jual beli. Apabila penjual dan pembeli menemukan kesepakatan dari harga dan benda maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Syarat sahnya suatu perjanjian jual beli tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "*Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dimemenuhi empat syarat meliputi; adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, adanya klausa yang halal.*<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>30</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Hal ini membuktikan bahwa dalam KUHPerdota menganut sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota bahwa *“Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”*<sup>31</sup>

Dimana asas konsensualisme menurut Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdota, yang mana menentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang berjanji untuk mengikatkan diri. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak saja.

Unsur-unsur jual beli menurut Abdulkadir Muhammad terbagi menjadi empat yaitu;

1) Subjek Jual beli,

Subjek jula beli adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli. Dalam jual beli sekurang kurangnya ada dua pihak yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang menerima harga dari benda tersebut. Subjek pada jual beli memiliki hak dan kewajiban masing masing. Subjek jual beli harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi

---

<sup>31</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh undang-undang.

2) Status pihak-pihak

Penjual atau pembeli dapat berstatus sebagai pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha merupakan penjual atau pembeli yang mengoperasikan bisnis, sementara penjual atau pembeli yang bukan pengusaha bukanlah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli juga memiliki posisi untuk kepentingan pribadi, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

3) Peristiwa jual beli

Transaksi jual beli merupakan peristiwa yang saling mengikat berupa pengalihan hak milik dan pembayaran harga yang didasari dengan persetujuan atau kesepakatan antara penjual dan pembeli.

4) Objek jual beli

Objek dari suatu transaksi jual beli adalah barang dan harga. Harta berupa benda berwujud dan tidak berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga adalah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjual belikan tersebut. Karena barang merupakan *essensialia* pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjual belikan.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), 34.

Dalam ilmu hukum, benda (*zaak*) disebut dengan objek hukum. Objek hukum (*rechtssubject*) adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum yang dapat dimiliki, dipindahtangankan atau dikuasai untuk sementara waktu melalui perbuatan hukum tertentu.<sup>33</sup> Objek dalam perjanjian merupakan sesuatu yang diperlukan oleh subjek untuk mencapai tujuan dalam perjanjian.

Dalam Pasal 1320 ayat 3 Kitab undang-undang Hukum Perdata menentukan, bahwa objek atau prestasi dalam perjanjian harus memenuhi syarat, yaitu objeknya harus tertentu, atau sekurang-kurangnya objek itu mempunyai jenis tertentu seperti yang dirumuskan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit di tentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.*"<sup>34</sup>

Dari pasal diatas dapat ditarik garis merahnya bahwa yang dimaksud dengan "hal tertentu" adalah sebagai syarat objektif dari syarat sah nya perjanjian yaitu barang yang sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang yang dapat ditentukan atau dihitung kemudian, walaupun pada saat perjanjian dibuat belum ditentukan.

---

<sup>33</sup> Abdul Hakim Siagan, *Hukum Perdata* (Medan: USU Press, 2015), 52.

<sup>34</sup> Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### C. Harta Menurut *Fiqh Muamalah*

#### 1. Pengertian Harta

Harta berasal dari bahasa المال (*Al-mal*) yang diartikan sebagai segala sesuatu yang menyenangkan manusia dan mereka pelihara baik dalam bentuk materi maupun dalam bentuk manfaat.<sup>35</sup> Sedangkan jamaknya ialah الأموال (*Al-amwal*) yang berarti (harta, kekayaan, benda) yaitu segala sesuatu yang dapat dimiliki dan diambil manfaatnya.<sup>36</sup> Sedangkan harta menurut terminologi adalah

ما يميل إليه الطبع ويمكن ادخاره لوقت الحاجة. أو كان ما يمكن حيازته وإحرازه  
ويُنفع به

Artinya: “*Segala yang diminati manusia dan dapat dihidirkan ketika diperlukan atau segala sesuatu yang dapat dimiliki, disimpan dan dapat dimanfaatkan.*”<sup>37</sup>

Sementara Ulama kontemporer Wahbah Al-Zuhaili mendefinisikan harta dengan

كل ما يقتض ويجوزه إلا نسان بالفعل سواء أكان عيناً أم منفعة كذهب أو فضة  
أو حيوان أو نبات أو منافع الشيء كالركوب واللبس والسكن

<sup>35</sup> Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 17.

<sup>36</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), 84.

<sup>37</sup> Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000).

Artinya: “*Sesuatu yang dibutuhkan dan diperoleh manusia baik berupa benda yang tampak seperti emas, perak binatang, tumbuh-tumbuhan, maupun (yang tidak tampak) yakni manfaat seperti kendaraan, pakaian, dan tempat tinggal.*”<sup>38</sup>

Beliau menyimpulkan bahwa manfaat adalah bagian dari harta, hal ini karena nilai dari sebuah harta adalah manfaatnya, yang dimaksud dengan manfaat adalah nilai atau hasil dari harta benda yang berbentuk materi, seperti manfaat dari rumah adalah untuk ditinggali, menaiki kendaraan adalah manfaat sedangkan kendaraan itu sendiri adalah bendanya demikian juga manfaat dari baju adalah kegunaanya.

Berdasarkan pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Perma 02/2008). *Amwal* diatur dalam Buku I Perma 02/2008. “*Amwal adalah benda yang dapat dimiliki, dikuasai, diusahakan dan dialihkan, baik benda berwujud, maupun benda tidak berwujud, baik benda yang tidak terdaftar maupun yang terdaftar baik benda yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dan hak yang mempunyai nilai ekonomis.*”<sup>39</sup>

Bisa ditarik kesimpulannya bahwa harta adalah segala sesuatu yang bernilai baik berupa benda materi maupun yang berbentuk manfaat. Sehingga segala sesuatu yang didalamnya terdapat nilai kebendaan yang bermanfaat bagi pemiliknya.

---

<sup>38</sup> Rahchmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 21.

<sup>39</sup> Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

## 2. Pembagian Harta

Para jumhur ulama telah mengelompokkan benda yang ditinjau dari berbagai segi dengan cirinya. Antara lain

a. Ditinjau dari segi kebolehan pemanfaatannya. Harta dibagi menjadi;

- 1) *Al-Mall Al- Mutaqawwim* (bernilai), menurut Mustafa syalabi harta *mutaqawwim* adalah sesuatu yang dapat dikuasai dan diperbolehkan syara' dengan mengambil manfaatnya. Harta *mutaqawwim* sendiri dapat dijadikan objek transaksi melalui jual beli, sewa menyewa. Selain itu harta *mutaqawwim* mendapatkan perlindungan dan jaminan, maksudnya apabila dirusak oleh seseorang maka diwajibkan untuk mengganti rugi dengan benda serupa atau serupa dengan nilai bendanya.
- 2) *Al-Maal Ghair Mutaqawwim* (Tidak Bernilai), merupakan sesuatu yang tidak dibolehkan oleh syara' untuk mengambil manfaatnya dan harta yang tidak bisa dikuasai secara langsung karena belum dimiliki. Seperti babi, anjing dan lain lain. Menurut jumhur ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa apabila seseorang merusakkan benda yang dianggap *ghairu mutaqawwim* maka tidak perlu untuk menggantinya dikarenakan *al maal al mutaqawwim* tersebut tidak dinilai harta dalam Islam.

- b. Ditinjau dari segi dapat atau tidaknya dipindahkan. Harta dibagi menjadi;
- 1) *Al-Mall Al-Manqul* (Bergerak) ialah sesuatu harta yang dapat dipindahkan dari tempat semula ke tempat yang lainnya baik harta tersebut tetap dalam bentuk dan kondisinya.
  - 2) *Al-Mall Al-Iqrar* (Tidak bergerak) ialah sesuatu harga yang tidak dapat dipindahkan dan diubah dari satu tempat ke tempat lainnya. contohnya tanah.
- c. Ditinjau dari ada atau tidaknya persamaan harta meliputi;
- 1) *Al-Mall Al-Mistli* (Harta yang ada persamaanya), ialah suatu harga yang mempunyai persamaan dan padanan dipasar dalam dalam dunia perdgangan tanpa ada perbedaan yang signifikan.
  - 2) *Al-Mall Al-Qimi* (Harta yang tidak ada persamaanya), merupakan harta yang tidak ada padanannya di pasar atau ada persamaan tetapi disertai perbedaanya yang signifikan.
- d. Ditinjau dari segi masih tetapnya atau habis setelah dipakai meliputi;
- 1) *Al-Mall Al- Istihlaki* merupakan harta yang tidak mungkin diambil manfaatnya. Kecuali dengan cara menghabsikan barangnya. Contohnya seperti makanan, minuman.

- 2) *Al-Maal Al- Isti'mal* merupakan harta yang mungkin diambil manfaatnya dan barangnya tidak habis atau masih utuh. Contohnya seperti tanah.<sup>40</sup>

#### **D. Jual Beli Menurut *Fiqh Muamalah***

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau perdagangan berasal dari kata bahasa arab yaitu “بيع” yang jamaknya adalah “بيوع” yang berarti, menjual, dan menukar sesuatu yang lain. Secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Adapun makna *ba'i* menurut istilah adalah pemilikan terhadap harta atau manfaat untuk selamanya dengan bayaran harta.<sup>41</sup> Adapun jual beli menurut para ulama.

##### a. Ulama Hanafiyah

Ulama hanafiyah dalam mendefinisikan pengertian jual beli dibagi menjadi dua yakni pengertian secara umum dan pengertian jual beli secara khusus yaitu;

- 1) Pengertian jual beli secara umum.

---

<sup>40</sup> Rusdan, “Konsep Harta dalam Perspektif Ekonomi Islam,” *El-Hikam: Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman* x, no. 2 (2017).

<sup>41</sup> Abdul Aziz dan Muhammad, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 23–24.

وهو بيع العين ببنقدين الذهب و الفضة ونكون هما او مبادلة الساعة علي  
نكون وجه مخصوص

Artinya: “*Jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar menukar barang dengan uang atau semacamnya menurut cara yang khusus.*”<sup>42</sup>

## 2) Pengertian jual beli secara khusus

وهو مبادلة المال بالمال علي وجه مخصوص فال مال بشكل ما كان ذاتا ونقدا

Artinya: “*Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus.*”<sup>43</sup>

### b. Ulama Malikiyah

Menurut ulama Malikiyah pengertian jual beli juga dibagi menjadi pengertian baik dalam arti umum maupun dari arti khusus.

#### 1) Pengertian jual beli dalam arti umum

فهو عقد معوضة علي غير منافع ولا متعة لدة

Artinya: “*jual beli adalah akad mu’awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan.*”

<sup>42</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2010), 175.

<sup>43</sup> Wardi Muslich, 176.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan atau kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat kedua belah pihak. Sesuatu yang bukan manfaat ialah benda yang ditukarkan adalah dzat yang berbentuk, ia berfungsi sebagai objek penjualan jadi bukan manfaatnya atau hasilnya.<sup>44</sup>

## 2) Pengertian jual beli dalam arti khusus

فهو عقد معوضة علي غير منافع ولا متعة لذة او ممارسة احد عوضية غير ذهب ولا فضة معين غير العين فيه

Artinya: “*Jual beli adalah akad mu’awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan, bersifat mengalahkan salah satu imbalannya bukan emas dan bukan perak, objeknya jelas bukan utang.*”

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan punya kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.

---

<sup>44</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), 69.

c. Ulama Syafi'iyah

Menurut ulama syafi'iyah praktik jual beli pada prinsipnya, itu diperbolehkan apabila dilandasi dengan keridhaan dua orang yang diperbolehkan mengadakan jual beli barang yang diperbolehkan.<sup>45</sup>

d. Ulama Hanabilah

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِكًا وَ تَمْلُكًا

Artinya: “*Saling menukar harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.*”

Dalam hal ini mereka melakukan penekanan kepada kata “milik dan kepemilikan”, karena ada juga tukar-menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki, seperti sewa-menyewa (ijarah).

e. Menurut Syekh Muhammad ibn Qasim al-Ghazzi

Jual beli menurut *syara* ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin *syara*, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan *syara* untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang.<sup>46</sup> Dalam Kitab Kifayatul Ahyar disebutkan definisi jual beli berdasarkan pendapat bahasa ialah

<sup>45</sup> Imam Syafii Abu Abdullah Muhammad bin Idris, ed., “Ringkasan Kitab Al Umm,” trans. oleh Imron Rosadi Amiruddin dan Imam Awaluddin (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), 1.

<sup>46</sup> dan Muhammad ibn Qasim, *Fath al-Qarib al-Mujib*, 30.

*“Memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu).”<sup>47</sup>*

- f. Berdasarkan pendapat Syekh Zakaria al-Anshari jual beli ialah *“Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sayyid sabiq dalam kitab Fiqh Sunnah menerangkan jual beli secara etimologi bahwa jual beli berdasarkan pendapat Definisi lughawiyah adalah saling menukar (pertukaran).”<sup>48</sup>*
- g. Sedangkan menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa *“Jual beli adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.”<sup>49</sup>*

Berdasarkan dari definisi diatas bisa dipahami bahwa jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau peraturan yang telah dibenarkan *syara'* dan disepakati.

---

<sup>47</sup> Moh Rifa'i, *Terjemahan Khulasoh Kifayatu al-Ahyar* (Semarang: CV. Toha Putra, 1978), 183.

<sup>48</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, trans. oleh H. Kamaluddin A. Marzuki, Cet 8 (Bandung: Alma'arif, 1997), 47.

<sup>49</sup> Pasal 20 Ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

## 2. Dasar Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat di dalam Al-Qur'an, Sunnah Rasulullah saw dan ijma.

### 1. Beberapa ayat al-Quran tentang jual beli,

#### a. Surat Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*”

#### b. Surat Al-Baqarah ayat 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rizki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”

#### c. Surat An-nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : *Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.*

## 2. Hadist

Dasar hukum jual beli dalam hadits Rasulullah SAW diantaranya

Artinya: “*diceritakan Abbas bin Walid Addimasyqi, diceritakan marwan bin Muhammad diceritakan abdul aziz bin Muhammad dari dawud bin sholih al madini dari bapaknya berkata saya mendengar aba said al khudriyah berkata Rasulullah bersabda sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan dengan suka rela*”

Di dalam islam terdapat kebolehan melakukan jual beli atas dasar suka sama suka, artinya tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Selain itu, jual beli yang dilakukan hendaknya sesuai aturan didalam *syara*.<sup>50</sup>

## 3. *Ijma'*

Ulama telah sepakat atas kebolehan akad jual beli. *Ijma'* ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, amun terdapat kompensasi yang harus diberikan. Dengan disyariatkannya jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada

---

<sup>50</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 114.

dasarnya, manusia tidak bisa hidup tanpa berhubungan dan bantuan orang lain.<sup>51</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Sah 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 sahnya jual beli. Adapun yang menjadi rukun jual beli menurut pendapat ulama Hanafiah ada dua yakni ijab dan qabul.

Sedangkan berdasarkan pendapat jumhur ulama rukun jual beli harus mencakup empat rukun meliputi; 1) Adanya *al-muta'qidain* (pihak penjual dan pembeli, 2) adanya *ma'qud 'alaih* (objek), 3) adanya lafal ijab qabul (*sighat*), 4) ada nilai tukar pengganti barang.<sup>52</sup> Dalam kegiatan jual beli keempat rukun tersebut haruslah terpenuhi apabila tidak terpenuhi maka kegiatan tersebut tidak bisa dikategorikan kedalam jual beli

Dalam jual beli haruslah memenuhi syarat baik tentang subjek, objek, dan tentang lafal.

#### a. Syarat sah berkaitan dengan subjeknya (*Al-Muaqidain*)

Para ulama *fiqih* sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

<sup>51</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 73.

<sup>52</sup> Saipudin Shidiq Abdul Rahman Ghazaly dan Ghufroon Ihsan, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 70–72.

1) Berakal

maksudnya pihak yang melakukan transaksi harus berakal atau *mumayyis*, oleh karena itu dengan adanya syarat tersebut maka orang gila dan anak kecil tidak sah. Namun, menurut ulama Hanafiah jual beli yang dilaksanakan oleh anak kecil yang *mumayyiz* maka akadnya sah jika akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya.<sup>53</sup> Sedangkan jumhur ulama berpendapat orang yang melakukan akad jual beli harus *baligh*, dan berakal, bila orang yang berakad itu belum *baligh*, maka jual belinya tidak sah sekalipun mendapat izin dari walinya.

2) Dengan kehendak sendiri

Kehendak sendiri yang dimaksud adalah ketika melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak ada keterpaksaan atau melakukan tekanan atau paksaan kepada pihak lain sehingga terwujudnya transaksi tersebut pihak lain dengan rasa keterpaksaan.

3) Tidak mubazir

Para pihak yang mengikatkan diri dalam transaksi jual beli tersebut bukanlah orang-orang yang boros, sebab orang yang boros menurut hukum dikatakan sebagai orang yang tidak

---

<sup>53</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 115.

cakap bertindak. Artinya ia tidak dapat melakukan sendiri suatu perbuatan hukum.

#### 4) *Baligh*

Orang bisa dikatakan baligh menurut hukum Islam apabila ia telah berusia 15 tahun bagi anak laki laki dan sudah haidh bagi anak perempuan.<sup>54</sup>

Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor. 110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Jual Beli ada tiga ketentuan berkaitan dengan para pihak penjual dan pembeli, yaitu

- a. Penjual dan pembeli boleh orang yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum atau tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. Penjual dan pembeli wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. Penjual dan pembeli wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat ashliyah maupun kewenangan yang bersifat naniyabiyag seperti wakil.<sup>55</sup>
- b. Syarat sah berkaitan dengan objeknya (*Ma'qud Alaih*)

Yang dimaksud objek jual beli disini adalah benda yang menjadi sebab jual beli.

- 1) Bersih barangnya

---

<sup>54</sup> Suhrawardi K dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), 140.

<sup>55</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Jual Beli.

Adapun yang dimaksud dengan bersih barangnya, ialah barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang diklasifikasikan sebagai benda najis, atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan.

2) Dapat dimanfaatkan

Barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, sebab pada dasarnya barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang dapat dimanfaatkan seperti untuk dikonsumsi, dinikmati keindahannya, dinikmati suaranya, serta dipergunakan untuk keperluan yang bermanfaat. Sedangkan yang dimaksud dapat dimanfaatkan disini adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan syariat islam dan tidak bertentangan dengan norma agama.

3) Milik orang yang melakukan akad.

Maksudnya orang yang melakukan jual beli adalah pemilik sah barang tersebut atau telah mendapatkan izin dari pemilik sah barang tersebut.

4) Mampu menyerahkan

Maksudnya mampu menyerahkan disini adalah baik penjual, atau pemilik, maupun sebagai kuasa dapat menyerahkan barang yang dijadikannya sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang telah disepakati.

5) Mengetahui

Adapun mengetahui disini adalah melihat sendiri keadaan barang, baik mengenai hitungan, takaran, timbangan atau kualitasnya. Apabila keadaan barang dan jumlahnya tidak diketahui maka perjanjian jual beli tersebut tidak sah karena dikhawatirkan mengandung unsur penipuan.

6) Barang yang diakadkan berada di tangan

Maksudnya apabila barang tersebut tidak berada ditangan maka dilarang untuk diperjualbelikan.<sup>56</sup>

Menurut Fatwa DSN-MUI No.110/DSN-MUI/IX/2017 ada empat ketentuan berkaitan dengan barang yang dijual.

- a. Barang yang dijual boleh dalam bentuk barang dan atau berbentuk hak serta milik penjual secara penuh.
- b. Barang yang dijual harus berupa barang dan atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) serta boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Barang yang dijual harus wujud, pasti atau tertentu dan dapat diserahkan pada saat akad jual beli dilakukan atau pada waktu yang disepakati apabila akad yang dilakukan menggunakan akad jual beli *salam* atau akad jual beli *istishna'*

---

<sup>56</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Jual Beli.

d. Jika barang yang dijual berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam fatwa MUI nomor 1/MUNAS/VII/5/2005 Tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.<sup>57</sup>

c. Syarat sah berkaitan dengan Ijab dan Qabul

Ijab adalah suatu pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan sedangkan qobul merupakan pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Tujuan dari ijab qobul untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua belah pihak yang bersangkutan.

Adapun syaratnya adalah: 1) Orang yang mengucapkan ijab dan qabul telah *baligh* dan berakal, 2) Qabul sesuai dengan ijab. Misalnya, penjual mengatakan: “*saya jual buah ini dengan harga sekian*”, kemudian pembeli menjawab “*saya beli buah ini dengan harga sekian*”.<sup>3</sup>) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis. Artinya kedua belah pihak saling bertatap muka dalam transaksi jual beli.<sup>58</sup>

d. Syarat sah yang berkaitan dengan harga atau nilai tukar pengganti barang.

---

<sup>57</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Jual Beli.

<sup>58</sup> Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 72–73.

Nilai tukar pengganti barang ialah bentuk atau barang yang telah disepakati antara penjual dan pembeli untuk mewujudkan transaksi jual beli tersebut. Nilai tukar pengganti barang harus memenuhi tiga syarat yaitu 1) bisa menyimpan nilai (*story of value*), 2) bisa menilai atau menghargai suatu barang (*unit of account*), 3) bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).<sup>59</sup>

Ulama *fiqh* mengemukakan syarat dari nilai tukar sebagai berikut; 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya. 2) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya pun harus jelas. 3) Apabila jual beli itu dilakukan secara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan oleh *syara'* seperti babi dan *khamar*, karena kedua jenis ini tidak bernilai dalam pandangan *syara'*.<sup>60</sup>

Apabila rukun dan syarat sudah terpenuhi sehingga akad sudah terbentuk dan mempunyai wujud yuridis *syar'i*, namun belum serta merta sah. karena rukun dan syarat terbentuknya akad harus memenuhi unsur penyempurnaan yang disebut syarat

---

<sup>59</sup> Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 239, <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.

<sup>60</sup> Luthfi Muhamad Rizki et al., "Penerapan Nilai-Nilai Ekonomi Islam Dalam Jual Beli Pada Anak Sd Melalui Video Animasi Esectoon 'Economic Syariah of Education Cartoon,'" *EDUSAINTEK: Jurnal Pendidikan, Sains dan Teknologi* 9, no. 2 (2022): 341–50, <https://doi.org/10.47668/edusaintek.v9i2.498>.

keabsahan akad. Terbentuknya akad dalam syarat *ma'qud 'alaih* ini juga terdapat syarat sahnya akad, yaitu jual beli harus terhindar dari enam kecacatan meliputi; Ketidakjelasan (*gharar*), pemaksaan, pembatasan waktu, beresiko atau spekulasi, kerugian (*dharar*), dan syarat-syarat yang membatalkan transaksi.<sup>61</sup>

#### 4. Macam-macam Jual Beli

Adapun secara jual beli ditinjau dari beberapa sudut yakni.

##### a. Jual beli ditinjau dari segi hukumnya

Jual beli tersebut dibagi menjadi dua yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan jual beli yang batal menurut hukum madzhab Hanafi membaginya menjadi tiga<sup>62</sup> meliputi;

##### 1) Jual beli *shahih*

Jual beli *shahih* merupakan jual beli yang disyariatkan. Suatu jual beli yang telah memenuhi dari rukun, syarat yang telah ditentukan, dan bukan milik orang lain serta tidak bergantung pada khiyar lagi.

##### 2) Jual beli *batil*

Jual beli *batil* yaitu suatu jual beli yang apabila salah satu rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli yang tidak

---

<sup>61</sup> Muhammad Romli, "Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata," *Tahkim* XVII, no. 2 (2021): 177–88, <https://jurnal.iainambon.ac.id/index.php/THK/article/viewFile/2364/pdf>.

<sup>62</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 121–29.

disyariatkan atau barang yang dijual adalah barang-barang yang diharamkan oleh *syara'*. Jenis-jenis jual beli yang batil antara lain;

- a) Jual beli yang barangnya tidak ada (*bai ma'dum*) Jual beli barang yang tidak ada yang didalamnya terdapat unsur ketidakjelasan merupakan batil. Seperti menjual buah yang masih dipohon yang belum matang,
- b) Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan (*bai' ma'jus taslim*). Menurut kesepakatan empat madzhab bahwa sesungguhnya tidaklah terjadi akad jual beli dimana jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan, sekalipun harta atau benda atau barang adalah miliknya sendiri. Seperti menjual belikan burung yang terbang dari pemiliknya. Walaupun dapat mendatangkan barang disaat majlis akad namun tetap dianggap tidak boleh dikarenakan ada unsur batil. Batalnya akad dapat terjadi apabila harga (barang pengganti) tidak dapat diserahkan karena jika harga barang pengganti tersebut tersedia, maka barang jualan akan menjadi hak milik.
- c) Jual beli yang mengandung unsur penipuan (*gharar*). Menurut bahasa makna *al-gharar* adalah *al-khathr*

(pertaruhan) dan *al-khida'* (penipuan). Menurut istilah jual beli yang mengandung sepekulasi yang menyebabkan hartanya hilang atau jual beli yang masih tidak jelas wujud atau batasnya, disepakati pelanggarannya.

d) Jual beli benda najis

Para ulama bersepakat bahwa tidak ada akad jual beli *khamar*, bangkai, babi, dan darah karena semuanya itu tidak mengandung harta. Jual beli *Al urbun* adalah jual beli yang dilakukan melalui perjanjian. Apabila barang yang sudah dibeli dikembalikan kepada penjual, maka uang muka yang diberikan kepada penjual menjadi hibah bagi penjual.

e) Jual beli air (*Bai Maa'*)

Jual beli air laut, air sungai, air danau dan air yang tidak dimiliki seseorang merupakan hak Bersama umat manusia tidak boleh dijual belikan.

3) Jual beli *fasad*

Jual beli *fasad* ialah jual beli yang rusak, namun apabila kerusakan tersebut menyangkut harga, barang maka boleh diperbaiki. Akad *fasad* menurut Pasal 28 kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah akad yang terpenuhi rukun dan

syaratnya namun terdapat segi atau hal lain yang merusak akad karena pertimbangan maslahat.<sup>63</sup>

b. Jual beli ditinjau dari segi terlihat atau tidaknya barang dan kepastian akadnya.

1) Jual beli dilihat dari segi terlihat atau tidaknya barang.

Jual beli benda yang terlihat atau tidaknya barang dapat dibuktikan pada saat akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli atau tidak.

2) Jual beli ditinjau dari kepastian akad dibagi menjadi dua yaitu jual beli tanpa khiyar Jual beli dengan khiyar.

Jual beli yang dilarang islam menurut Wahbah al zuhaili antara lain

a. Terlarang sebab *ahliyah* (ahli akad)

Terlarang sebab *ahliyah* meliputi; orang gila, anak kecil, orang buta, orang yang terpaksa, *fudhuli* (jual beli milik orang lain tanpa seizinnya), jual beli terhadap orang yang terhalang (sakit, bodoh atau pemboros), jual beli orang yang dalam bahaya (*muljam*).

b. Terlarang oleh sebab *shighat*

Jual beli yang tidak memenuhi ketentuan dapat dikatakan tidak sah meliputi;

1) Jual beli *mu'athah*

---

<sup>63</sup> Pasal 28 ayat (2) Kompilasi Hukum ekonomi Syariah.

Jual beli *mu'athah* yaitu jual beli yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) berkenaan dengan barang maupun harganya tetapi tidak memakai ijab qabul. Jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli.

2) Jual beli melalui surat atau melalui utusan.

Ulama *fiqih* sepakat bahwa jual beli melalui surat atau utusan adalah sah. Tempat berakad adalah sampainya surat atau utusan dari aqid pertama kepada aqid kedua. Jika qabul melebihi tempat, akad tersebut dipandang tidak sah, seperti surat tidak sampai ketangan yang dimaksud.

3) Jual beli dengan isyarat atau tulisan.

Kesahihan akad tersebut telah disepakati dengan isyarat atau tulisan khususnya bagi yang uzur sebab sama dengan ucapan. Selain itu, isyarat juga menunjukkan apa yang ada dalam hati aqid. Apabila isyarat tidak dapat dipahami dan tulisannya jelek (tidak dapat dibaca) maka akad tidak sah.

4) Jual beli barang yang tidak ada ditempat akad.

Ulama *fiqih* sepakat bahwa jual beli atas barang yang tidak ada ditempat adalah tidak sah sebab tidak memenuhi syarat *in'iqad* (terjadinya akad).

5) Jual beli tidak berseduaian antara ijab dan qabul.

Hal ini dipandang tidak sah menurut kesepakatan ulama. Akan tetapi jika lebih baik seperti meninggikan harga, menurut ulama Hanafiyah membolehkannya, sedangkan ulama Syafiiyah menganggapnya tidak sah.

6) Jual beli *munjiz* adalah jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang. Jual beli ini dipandang *fasad* menurut ulama Hanafiyah dan batal menurut jumhur ulama.

7) Jual beli *najasy*

Jual beli *najasy* yaitu jual beli yang dilakukan dengan menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud mempengaruhi orang agar orang itu mau membeli barang kawannya. Jual beli seperti ini dipandang tidak sah karena akan menimbulkan keterpaksaan (bukan kehendak sendiri).

8) Menawar barang yang sedang ditawarkan orang lain.

Contohnya yaitu apabila seseorang berkata: “*Jangan terima tawaran orang itu, nanti aku akan membeli dengan harga yang lebih tinggi*”. Jual beli seperti itu dilarang oleh agama sebab dapat menimbulkan persaingan tidak sehat dan dapat mendatangkan perselisihan antara penjual.

- c. Terlarang oleh sebab barang yang diperjual belikan (*ma'qud alaih*).

*Ma'qud alaih* merupakan harta yang dijadikan sebagai alat pertukaran oleh orang yang berakad, yang bisa disebut *mabi'* barang jualan dan harga. Ulama *fiqih* bersepakat bahwa jual beli dapat dianggap sah apabila *ma'qud alaih* nya merupakan barang yang tetap, bermanfaat, berbentuk, dapat diserahkan terimakan, dapat dilihat oleh orang-orang yang berakad, tidak bersangkutan dengan milik orang lain dan tidak ada larangan dari *syara*. Adapun jual beli yang dilarang oleh islam sebab *ma'qud alaih*:

- 1) Jual beli benda yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada.

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli tersebut tidak sah.

- 2) Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan seperti burung yang ada di udara.

- 3) Jual beli *gharar*.

Jual beli *gharar* yaitu jual beli barang yang mengandung kesamaran. Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud dengan jual beli *gharar* ialah semua jenis jual beli yang mengandung *jahalah* (kemiskinan) atau *mukhatarah* (spekulasi) atau *qamar* (permainan taruhan)

- 4) jual beli barang yang najis dan yang terkena najis.

Ulama bersepakat bahwa jual beli barang yang najis seperti *khamar*. Namun bagaimana dengan barang yang terkena

najis yang tidak mungkin untuk dihilangkan. Seperti minyak yang terkena bangkai kucing menurut ulama Hanafiyah membolehkan untuk barang yang tidak untuk dimakan sedangkan ulama Malikiyah membolehkannya setelah dibersihkan.

5) Jual beli *majhul* ialah jual beli barang yang tidak jelas seperti jual beli sungking yang masih berada di dalam tanah. Dalam kitab *Al-Lu'lu' Wal Marjan*, jual beli seperti ini dikategorikan tidak sah karena menjual buah sebelum tampak baiknya.

6) Jual Beli *Mulamasah*

Merupakan jual beli secara sentuh menyentuh. Contohnya apabila seorang pedagang berkata, "*Kain mana saja yang engkau sentuh, maka kain tersebut menjadi milikmu dengan harga sekian*" Jual beli tersebut tidak layak karena adanya *jahalah* (ketidakjelasan barang), masih tergantung dengan syarat syaratnya contohnya seorang pedagang berkata, "*Aku jual pakaian yang engkau sentuh dari pakaian pakaian ini.*"

Apabila barang masuk dalam larangan ini semua, maka tidak boleh membeli sesuatu dengan cara *mulamasah* karena adanya dua sebab yang sudah disebutkan tadi, baik barang tersebut berupa pakaian atau yang lainnya.

7) Jual beli *munabazah*.

Merupakan jual beli dengan cara lempar melempar, seperti seseorang melempar bajunya, kemudian yang lain pun melempar bajunya, maka jadilah jual beli.

## E. *Metaverse*

### 1. Pengertian *Metaverse*

Istilah kata *metaverse* diciptakan oleh *Neal Stephenson* dan digunakan pada tahun 1992 pada novel fiksi ilmiah yang berjudul *Snow Crash* yang mengacu pada dunia virtual tiga dimensi di mana avatar terlibat dalam aspek pendidikan, *property*, ekonomi, budaya dan kegiatan lainnya. Dalam novel tersebut *stephenson* mengilustrasikan *metaverse* sebagai dunia virtual untuk tempat pelarian tokoh yang bernama *hiro* sehingga tokoh tersebut bisa menjelajahi dunia *metaverse* dan melakukan segala aktivitas yang diinginkannya melalui avatar. Selain itu *hiro* juga menggunakan perangkat di kepala yaitu berupa kacamata yang sekarang disebut dengan (VR) atau *Augmented reality* untuk mengakses *metaverse*.

Istilah *metaverse* berasal dari kata “*meta*” artinya melampaui dan “*verse*” kependekan dari kata “alam semesta”. *Metaverse* didefinisikan oleh *Stephenson* sebagai dunia virtual dengan lingkungan unik yang masing-masing memiliki tujuan tertentu untuk menghibur, bersosialisasi, pendidikan dan masih banyak lagi.<sup>64</sup> Sedangkan dalam

---

<sup>64</sup> Hao Xu et al., “Metaverse Native Communication: A Blockchain and Spectrum Prospective,” *2022 IEEE International Conference on Communications Workshops, ICC Workshops 2022*, 2022, 7–12, <https://doi.org/10.1109/ICCWorkshops53468.2022.9814538>.

film tersebut ditampilkan manusia sebagai avatar yang berinteraksi dengan agen perangkat lunak dalam ruang virtual tiga dimensi dengan menggunakan metafora dunia nyata.

Definisi metaverse menurut Dr. Liew dalam Dewi Ambarwati adalah “*The metaverse is a massively scaled and interoperable network of real time rendered 3D virtual worlds which can be experienced synchronously and persistently by an effectively unlimited number of users with an individual sense of presence, and with continuity of data, such as identity, history, entitlements, objects, communications and payments.*”<sup>65</sup> Metaverse adalah jaringan skala besar dari dunia virtual 3D, *real time*, tersinkronisasi dan terus-menerus oleh jumlah pengguna yang tidak terbatas dengan kontinuitas data, seperti identitas, sejarah, hak, objek, komunikasi dan pembayaran).

*Metaverse* merupakan teknologi kecerdasan buatan mutakhir melalui penggabungan yang muncul dari *augmented reality*, *virtual reality*, dan campuran realitas, teknik komputasi awan, *blockchain*, dan nirkabel 5G/6G jaringan komunikasi.<sup>66</sup> *Metaverse* adalah dunia digital tempat avatar pengguna dapat berinteraksi dan bersosialisasi dengan yang lain, namun yang membedakan dunia digital generasi baru ini

---

<sup>65</sup> Dewi Ambarwati, “Urgensi Pembaharuan Hukum Di Era Metaverse” 7, no. September (2022): 151–67.

<sup>66</sup> Murtha, “Is the metaverse the new frontier in medicine?”

dengan *platform game* yang sudah ada seperti *Second Life*, *Roblox*, atau *Minicraft* adalah kenyataan bahwa itu dibangun di atas *blockchain*.<sup>67</sup>

## 2. Sejarah *Metaverse*

Pada tahun 1838 sosok ilmuwan yang bernama Charles Wheatston menemukan konsep “*binocular vision*” yang berarti penglihatan teropong. Konsep tersebut menjelaskan bahwa setiap mata pada dasarnya melihat yang berbeda untuk menciptakan *sensation of depth* (sensasi ilusi kedalaman) untuk membuat gambar.

Pada tahun 1935 penulis fiksi ilmiah Amerika mempresentasikan model fiksi untuk VR pada buku *Pygmalion's Spectacles*. Dalam buku tersebut mempresentasikan bahwa karakter utama bertemu dengan seorang profesor yang menemukan sepasang kaca mata yang bisa mengidentifikasi penglihatan, pendengaran, bau, dan sentuhan.

Pada tahun 1956 seorang yang bernama sinematografer Morton Heilig menciptakan sensorama. Sensorama adalah mesin VR pertama yang dipatenkan pada tahun 1962. Mesin tersebut dapat mensimulasikan beberapa teknologi untuk mendapatkan perhatian semua indra. Antara lain gabungan tiga dimensi yang penuh warna, audio, getaran, bau dan efek atmosfer. Morton Heilig juga mematenkan Telesphere Mask yang merupakan (*Head Mounted Display*) pertama

---

<sup>67</sup> Voraprapa Nakavachara dan Kanis Saengchote, “Is Metaverse LAND a good investment? It depends on your unit of account!,” *SSRN Electronic Journal*, no. February (2022): 0–12, <https://doi.org/10.2139/ssrn.4028587>.

yang selanjutnya disebut dengan HMD. Perangkat tersebut memberikan gambaran tiga dimensi dengan penglihatan lebar dan suara stereo.

Pada tahun 1965 sosok ilmuwan komputer yang bernama Ivan Sutherland mempresentasikan makalahnya tentang Ultimate display. Makalah tersebut berisikan konsep dunia virtual yang dilihat melalui HMD yang meriplika realitas secara baik sehingga pengguna tidak akan dapat mengenali realitas yang sebenarnya. Konsep tersebut menampilkan perangkat keras komputer untuk membentuk dunia virtual dan menjaganya tetap berfungsi secara real time.

Pada tahun 1966 seorang insinyur militer yang bernama Thomas Furness menciptakan simulator penerbangan pertama untuk Angkatan udara. Pada tahun 1968 sutherland Bersama muridnya yang bernama Bob Sproull menciptakan HMD realitas virtual pertama, bernama "*The Sword of Damocles*" lalu pada tahun 1969 seorang seniman computer bernama Myron Krueger mengembangkan Artificial Reality yang selanjutnya disebut dengan (AR) menggunakan komputer dan sistem video. Pada tahun 1972 *General Electric Corporation* membangun simulator penerbangan terkomputerisasi yang menampilkan bidang 180 derajat menggunakan tiga layar yang mengelilingi cockpit.

Pada tahun 1975 *videoplace krueger*, merupakan platform VR interaktif pertama hingga ditampilkan di *Milwaukee Art Center*. Pada tahun 1977 MIT membuat *aspen movie map*. Program tersebut

memungkinkan pengguna untuk menjelajahi kota aspen di Colorado secara virtual. Program tersebut seperti dengan *google street view*.

Pada tahun 1992 Neal Stephenson sosok orang pertama yang menggunakan istilah “*Metaverse*” dalam novel fiksi yang berjudul Snow Crash. Neal Stephenson membuat kontraksi kata “meta” dengan universe. Sejak saat itulah metaverse diakui sangat berkaitan dengan teknologi *virtual reality*. Pada tahun yang sama pembuat headset realitas virtual yang bernama Jason Ianier memperkenalkan instrumen musik realitas virtual yang biasanya disebut dengan (VRMI) yang pertama kalinya dalam penampilan *sound of one hand* di Chicago.

Pada tahun 2000 perusahaan riset IT Gartner menggunakan istilah “supranet” untuk konvergensi dunia virtual dan fisik di era internet. Pada tahun 2016 *Headset HoloLens Microsoft* memasuki pasar untuk memberikan pengalaman pengguna pada teknologi *Mixed Reality* penggabungan antara AR dan VR. Dengan adanya holoLens pengguna dapat membuat gambar holografik didepan kita lalu memasukkannya ke dunia nyata lalu memanipulasi menggunakan AR seperti contohnya pada game Pokemon GO.

Pada tahun 2017 *Furniture Swedia* bernama IKEA bergabung dengan *metaverse* dengan aplikasi yang bernama *Innovative place* sehingga memungkinkan pengunjung untuk memilih perabot dan melihat seperti apa tampilannya. Pada tahun 2021 Sotheby mengadakan pertunjukan seni NFT di replika *virtual gallery London Ikonik* di

*metaverse decentraland*. Pada tahun yang sama juga facebook telah melakukan rebranding menjadi Meta, menunjukkan bahwa fokusnya terhadap pembentukan masa depan *metaverse*.

### 3. Cara Kerja *Metaverse*

Cara kerja *metaverse* pada dasarnya hampir sama dengan bermain game *roblox* atau *minecraft* dengan cara masuk (*log-in*) ke dalam suatu akun yang mengantarkan kita masuk ke dunia *virtual* dengan menggunakan bantuan teknologi yang mendukung yakni *augmented reality* atau biasanya disebut dengan AR, *virtual reality* atau biasanya disebut dengan VR, dan Aplikasi atau dari perangkat lainnya yang bisa digunakan untuk menjangkau dunia *metaverse* tersebut.

Acapkali *augmented reality* (AR) disamakan dengan *virtual reality* (VR) padahal sangat berbeda. *Augmented Reality* (AR) atau realitas Tambahan adalah sebuah teknologi yang dapat menggabungkan objek maya dua dimensi maupun tiga dimensi dengan sebuah lingkungan nyata.<sup>68</sup> Benda-benda maya termasuk sebagai objek untuk diproyeksikan ke dalam realitas nyata melalui media komputer dengan menggunakan kamera secara *realtime*, sehingga seolah olah pengguna dapat memunculkan sebuah objek maya tersebut ke dalam lingkungan nyata

Sedangkan untuk *virtual reality* merupakan suatu simulasi yang dihasilkan oleh komputer berupa gambar atau seluruh lingkungan

---

<sup>68</sup> Ambarwati, "Urgensi Pembaharuan Hukum Di Era *Metaverse*."

dengan menggunakan peralatan elektronik khusus sehingga memungkinkan pengguna berada dan merasakan seolah olah berada dalam lingkungan tersebut sehingga mampu untuk berinteraksi dengan objek fisik maupun virtual tiga dimensi bahkan empat dimensi dengan pendukung tambahan seperti getaran dan suara.

Dari definisi diatas dapat ditarik garis merahnya bahwa teknologi *Augmented Reality* AR dan *virtual reality* (VR) dalam *metaverse* menimbulkan pengguna seolah olah merasakan berada dalam lingkungan tersebut dan memungkinkan untuk berinteraksi dengan objek-objek maya. Lingkungan maya tersebut ditampilkan melalui komputer yang divisualisasikan melalui kacamata *virtual reality*.

Setelah masuk dalam dunia *metaverse* pengguna harus masuk dalam perwujudan diri secara digital dengan membuat sebuah avatar. Perwujudan tersebut bebas sesuai dengan keinginan pengguna sehingga pengguna dapat berinteraksi, bereksplorasi, bersosial, menonton dan saling mengenal dengan pengguna pengguna lainnya.

#### 4. Instrumen Investasi *Metaverse*

Salah satu instrumen atau alat pembayaran di *metaverse* menggunakan *blockchain* dan *cryptocurrency*. (NFT) menjadi token yang diperuntukkan khusus barang koleksi virtual sedangkan *cryptocurrency* sebuah mata uang untuk menjadi token utilitas.

a. *Cryptocurrency*.

*Cryptocurrency* adalah sistem mata uang virtual yang berfungsi seperti mata uang standar yang *Token non-fungible token* memungkinkan penggunanya untuk melakukan pembayaran secara virtual atas transaksi bisnis yang terjadi tanpa biaya jasa namun tetap memiliki otoritas kepercayaan yang terpusat.<sup>69</sup> *Cryptocurrency* merupakan uang elektronik atau uang digital, atau uang virtual yang berada pada dunia maya. Kripto berbeda dengan uang fiat konvensional seperti rupiah ataupun dollar karena kripto tersebut tidak memiliki bentuk konkretnya.

*Cryptocurrency* memiliki banyak macamnya diantaranya Bitcoin (BTC), Ethereum (ETH), Tether (USDT), dan masih banyak lagi. Namun jenis *cryptocurrency* yang digunakan dalam dunia *metaverse* tergantung dengan *platform* yang dipergunakan untuk mengeksplor *metaverse*. Karena setiap *platform metaverse* memiliki token kripto tersendiri untuk melakukan transaksi. Seperti pada *platform decentraland* menggunakan jenis kripto (MANA), *sandbox* menggunakan (SAND), dan Highstreet menggunakan (HIGH).

Dalam transaksi di dunia *metaverse* pengguna terlebih dahulu harus mengkonversi mata uang fiat ke kripto dengan cara

---

<sup>69</sup> Nurfa Oktaviani Syamsiah, "Kajian atas Cryptocurrency sebagai Alat Pembayaran di Indonesia," *Indonesian Journal on Networking and Security* 6, no. 1 (2017): 53–61.

konservasi pada beberapa *platform* diantaranya *binance*, *gemini* dan *coinbase*. Kripto sendiri sudah dinyatakan legal di Indonesia pada tahun 2019 oleh Kementerian Perdagangan melalui Badan Pengawas Perdagangan Berjangka yang selanjutnya disebut dengan Bappebti yaitu pada Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Ketentuan Teknis Penyelenggaraan Pasar Fisik Aset Kripto (*crypto asset*) di Bursa Berjangka. Namun hal yang perlu diperhatikan adalah *Bitcoin* dianggap sebagai komoditas yang hanya diperdagangkan, bukan sebagai alat pembayaran.

b. NFT (*Non-Fungible Token*)

Akronim dari NFT adalah Non-Fungible Token. Istilah NFT terbagi menjadi dua kata kunci yakni *Non-Fungible* dan *Token*. Kata *fungible* diartikan sebagai kemampuan aset digital dan non-digital untuk ditukar atau diganti dengan aset yang setara atau persis. Sedangkan kata *non-fungible* merupakan kebalikannya, seseorang akan mendapatkan sesuatu yang berbeda.<sup>70</sup> Sedangkan istilah token adalah aset digital yang mewakili barang, jasa, atau bentuk lainnya.

NFT adalah aset digital yang dapat diperdagangkan melalui *blockchain* termasuk konten NFT meliputi gambar, video, music, dan bahkan bagian dari dunia maya.<sup>71</sup> NFT disebut juga sebagai

---

<sup>70</sup> Usman W. Chohan, "Non-Fungible Tokens: Blockchains, Scarcity, and Value," *SSRN Electronic Journal*, 2021, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3822743>.

<sup>71</sup> Michael Dowling, "Fertile LAND: Pricing Non-Fungible Tokens Financw," *Research Letters*, 2022, <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.frl.2021.102096>.

sertifikat keaslian yang unik pada *blockchain* yang biasanya dikeluarkan oleh pembuat untuk mewakili suatu aset tertentu sehingga tidak dapat dipertukarkan dengan NFT lainnya karena nilainya berbeda. NFT menggunakan sistem *digital signature* yang memudahkan dalam memverifikasi kepemilikan aset digital. Hal itu menjadikan pemilik NFT bersifat mutlak. Artinya, siapa pun yang menjadi pemilik sah dari aset berbentuk NFT ini, maka pemilik tersebut memiliki hak penuh atas NFT miliknya. Sehingga hak cipta untuk memperbanyak aset tersebut berada pada pemiliknya.

c. *Real Estate Virtual*

*Metaverse* memiliki banyak peluang salah satunya peluang pada aspek ekonomi. Diantaranya para investor dapat berinvestasi melalui *Real Estat Virtual*. *Real Estat Virtual* atau yang biasanya disebut dengan tanah virtual merupakan tanah virtual unik yang memiliki akta dan hanya ada di dunia digital. Tanah virtual di *metaverse* akan sama berharganya dengan sebidang tanah di dunia nyata. Setiap bidang tanah virtual berukuran 16 meter kali 16meter dan diwakili oleh NFT (*Non-Fungible Token*) sebagai buktinya. Token tersebut tidak dapat dipertukarkan karena memiliki unit data pada *blockchain* yang mewakili barang unik digital tersebut. Tanah virtual *metaverse* memiliki fungsi antara lain;

- 1) *Flipping* adalah istilah untuk jual beli tanah, renovasi kemudian menjual kembali properti tersebut.
- 2) Membangun infrastruktur virtual. Jadi lahan tanah virtual yang dimiliki oleh seseorang bebas dimanfaatkan misalnya untuk membangun rumah, *asset* atau bangunan yang lainnya, bahkan menjual dan menyewakan tanah virtual tersebut.<sup>72</sup>
- 3) Iklan, siapapun bisa memasang iklan.
- 4) Acara, tanah virtual dapat dimanfaatkan dalam berbagai acara seperti konser.

---

<sup>72</sup> Andringa, "Property of The Future a Research into factors Influencing The Value of Virtual Land."

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### A. Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif

##### Hukum Positif

##### 1. Kedudukan Objek Tanah Virtual *Metaverse* Menurut Hukum

###### Kebendaan

Dalam kitab undang-undang Hukum Perdata atau BW yang bersumber dari sistem hukum Eropa kontinental yang mengandung konsep hak milik di Indonesia sedangkan di Eropa prinsip kepemilikan atas suatu *properti* disebut dengan *numerous clausus*, sehingga dalam hukum kebendaan bahwa seseorang tidaklah mendapat hak-hak kebendaan kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.<sup>73</sup>

Namun klausul aturan dalam KUHPerdata tidak terdapat ketentuan yang jelas terhadap penentuan klasifikasi suatu jenis benda baru, seperti tanah virtual *metaverse* kecuali undang-undang telah mengaturnya. Menurut pakar hukum J. Satrio bahwa para ahli hukum Indonesia memiliki interpretasi yang berbeda pada beberapa ketentuan dalam hukum benda yakni, dimungkinkanya perluasan pengaturan hukum benda, ketentuan hukum benda dalam KUHPerdata karena kemajuan zaman.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 126.

<sup>74</sup> RED, "Cara Untuk Memperoleh Hak Milik Melalui Penyerahan," *Hukum Online*, 2018, <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-untuk-memperoleh-hak-milik-melalui-penyerahan-1t5a72a1e93c48c?page=2>.

Tanah *virtual metaverse* merupakan sebidang tanah aset yang diperjualbelikan yang memiliki kode-kode unik yang memuat informasi elektronik yang dapat diakses dan diproses kebermanfaatannya melalui program komputer. Tanah *virtual metaverse* merupakan bagian dari NFT, dimana NFT sebagai sertifikat yang memuat kode unik yang terekam dalam *blockchain* yang tidak dapat dipublikasi atau disepadankan.

Dari paparan definisi diatas dikaitkan dengan kedudukan tanah *virtual metaverse* merujuk pada ketentuan Pasal 499 KUHPerdara bahwa “*Barang merupakan tiap benda dan hak yang berpotensi menjadi objek hak milik.*”<sup>75</sup> Sebagaimana menurut Subekti benda diartikan secara sempit adalah sesuatu yang dapat dilihat saja, sedangkan pengertian benda diartikan secara luas ialah segala sesuatu yang dapat di hakikan.<sup>76</sup> Kemudian menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam Neng Yani Nurhayani mengartikan benda ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan panca indera, sedangkan benda yang tidak berwujud adalah benda yang tidak dapat dideteksi oleh panca indra manusia, yaitu berupa hak hak yang dapat dilekati oleh hak milik.<sup>77</sup>

Benda memiliki karakteristik yakni dapat dialihkan kepemilikannya serta memiliki nilai ekonomis. Unsur unsur dapat diklasifikasikan menjadi benda diantaranya: a) segala sesuatu yang dapat dilekati hak

---

<sup>75</sup> Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>76</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 50.

<sup>77</sup> Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), 163.

milik, b) berwujud atau tidak berwujud c) dapat dialihkan dan d) memiliki nilai ekonomis

a. Dapat dilekati hak milik

*Virtual property* adalah suatu benda yang terbentuk dari perkembangan teknologi yang munculnya dari suatu penciptaan yang mana penciptaan tersebut muncul dari suatu ide atau gagasan pemikiran manusia dengan menggunakan kecerdasan intelektual. Sehingga bagi siapapun yang menciptakannya maka secara langsung akan memperoleh hak milik atas benda yang diciptakannya. Sebagaimana dijelaskan dalam hak kepemilikan, maka dengan itu pemilik *virtual property* berhak menggunakan asetnya dengan sebebaskan-bebasnya.

Kemudian apabila merujuk pada definisi tanah virtual merupakan dunia digital yang dimana manusia bisa melakukan aktivitas layaknya di dunia sesungguhnya, seperti bersekolah belanja, dengan bantuan alat AR dan VR. Hal tersebut merupakan hasil dari suatu buah ide atau gagasan pemikiran manusia yang dikembangkan dengan menggunakan kecerdasan intelektual. Oleh karena itu maka tanah virtual dapat dikatakan termasuk dalam *virtual property*.

Kemudian untuk memperoleh hak milik memiliki cara yaitu dengan pengakuan, penemuan, penyerahan daluwarsa, pewarisan, penciptaan, ikutan atau turunan. Apabila dikaitkan

dengan tanah virtual *metaverse* maka memiliki dua cara yakni pertama melalui penciptaan dimana kreator menciptakan sendiri tanah virtual *metaverse* tersebut, kemudian yang kedua dengan cara penyerahan melalui jual beli di platform *metaverse*.

Kemudian pengaturan hak milik diatur dalam bab ketiga buku II KUHPerdota. Berdasarkan pasal 570 KUHPerdota

*“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh status kekuasaan yang berwenang dan tidak memngganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencautan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi”<sup>78</sup>*

Dari pengertian hak milik diatas apabila dikaitkan dengan tanah virtual *metaverse* bahwa hak kepemilikan tersebut dikuasai secara bebas, utuh dan lengkap oleh pencipta atau pemilik yang merupakan pengguna dari *metaverse* tersebut dengan bukti kepemilikan berupa NFT yang didalamnya memiliki token unik yang tidak bisa ditukarkan ataupun dipalsukan.

Kemudian peletakan hak milik sudah dijelaskan secara eksplisit yang diterangkan dalam ketentuan penggunaan kebijakan konten masing-masing *platform metaverse*. Salah satu contohnya adalah pada *platform The Sandbox*, pengakuan hak

---

<sup>78</sup> Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

milik pengguna juga terdapat dalam ketentuan terkait kepemilikan aset dan permainan. Dalam ketentuan tersebut menyatakan bahwa pengguna sebagai pemilik aset dan *game* akan tetap menjadi pemilik aset sampai kapanpun selama tidak ditentukan. Selanjutnya pada *platform Decentraland* berdasarkan Pasal 12.4 menyatakan bahwa ketentuan penggunaan (*term of use*) bahwa “*Segala hak milik dari setiap LAND dimiliki oleh pemiliknya.*”<sup>79</sup> Jadi setiap pemilik tanah virtual dapat memutuskan konten apa saja ingin dimasukkan ke dalam tanah virtual miliknya serta memberlakukan bagaimana syarat dan ketentuan kebijakannya sendiri. Kendati demikian maka tanah virtual dapat dilekati hak milik.

b. Benda berwujud atau tidak berwujud

Ketentuan mengenai benda tidak berwujud diatur dalam Pasal 503 KUHPerdara bahwa “*Ada barang yang bertubuh, dan ada barang yang tidak bertubuh.*”<sup>80</sup> Dalam ketentuan tersebut kebendaan yang tak bertubuh secara luas diartikan sebagai benda tidak berwujud, sehingga benda diklasifikasikan menjadi benda berwujud dan benda tidak berwujud. KUHPerdara sendiri tidak menyebutkan secara jelas baik sifat maupun karakteristik suatu benda berwujud maupun tidak berwujud sehingga menyebabkan

---

<sup>79</sup> Decentraland, “Term Of Use Decentraland,” Platform Decentraland, diakses 25 Januari 2023, <https://decentraland.org/terms/>.

<sup>80</sup> Pasal 503 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pengklasifikasian suatu benda masih perlu pendekatan. Oleh karena itu apabila dikaitkan dengan pengelompokan tanah virtual maka tanah virtual dinilai sangat perlu dibahas supaya menemukan titik terang karena akan menimbulkan konsekuensi pada penyerahan objek tersebut.

Kemudian untuk mengetahui penjabaran sifat dan karakteristik sifat benda berwujud dan tidak berwujud maka penulis merujuk pada pendapat ahli hukum menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam Fazui Waskito bahwa karakteristik suatu benda berwujud adalah benda yang dapat ditangkap oleh panca indera sedangkan barang yang tak berwujud termasuk benda juga.<sup>81</sup> Menurut Subekti benda dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dapat dihaki sedangkan benda secara sempit ialah barang yang dapat dilihat saja.<sup>82</sup>

Kemudian menurut Munir Fuady benda berwujud atau benda bertubuh (*lichamelijki zaken*) adalah semua benda yang dapat dilihat atau diraba. Sedangkan yang dimaksud benda tidak berwujud atau tidak bertubuh (*onlichamelijke zaken*) adalah segala benda yang tidak ada fisiknya yaitu fisiknya tidak terlihat atau teraba, yang terdiri dari hak-hak atau tagihan.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Waskito, "Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda di Indonesia."

<sup>82</sup> Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Cet. 32 (Jakarta: Intermasa, 2005).

<sup>83</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cet 2 (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 30.

Kemudian menurut Neng Yani Nurhayani menjelaskan bahwa Benda berwujud adalah semua barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindra sedangkan benda tidak berwujud adalah beberapa hak dapat dijadikan objek hak milik seperti hak atas bunga uang, peruntungan, penagihan dan sebagainya.<sup>84</sup>

Lalu bagaimana dengan fakta terkait perkembangan *metaverse* Menurut Michael Abrash seorang kepala peneliti dari *reality labs* menyatakan bahwa perkembangan terbaru dari penggabungan *virtual reality* dan *augmented reality* membuat dia dapat merasakan sensasi melihat, menyentuh dan mendengar objek virtual berupa piring keramik<sup>85</sup> Perkembangan dunia *metaverse* tersebut hasil dari transformasi antara *virtual reality* dengan *augmented reality* yang memanfaatkan sarung tangan yang canggih dan berbagai sensorik lainnya yang memungkinkan penggunaannya untuk merasakan benda virtual selayaknya merasakan benda didunia nyata.

Kendati demikian dengan adanya fakta tersebut membuktikan bahwa dalam pengklasifikasian benda tidak serta merta berdasarkan dapat atau tidaknya ditangkap oleh indera

---

<sup>84</sup> Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, 163.

<sup>85</sup> Adi Robertson, "Meta's Sci-Fi Haptic Glove Prototype Lets You Feel VR Objects Using Air Pockets," *The Verge*, 2021, diakses 25 Januari 2023, <https://www.theverge.com/2021/11/16/22782860/meta-facebook-reality-labs-soft-robotics-haptic-glove-prototype>.

manusia. Karena meskipun tanah virtual dapat ditangkap oleh panca indera manusia, dimiliki dan dimanfaatkan sejatinya tanah virtual tersebut tidak memiliki wujud fisik di dunia nyata.

Kemudian apabila merujuk pada pendapat dari Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Subekti, Munir Fuady, Neng Yani Nurhayani terkait benda berwujud atau tidak berwujud dapat ditentukan dengan berdasarkan dapat atau tidaknya ditangkap oleh panca indera manusia dan fakta dari Michael abras maka seharusnya tanah virtual tersebut termasuk dalam benda berwujud dikarenakan dapat ditangkap oleh panca indera.

Namun menurut Wian Erlank dalam Billa Ratuwibawa, dkk berpendapat bahwa *virtual property* merupakan suatu aset tidak berwujud (*intangible*) yang termasuk dalam hukum kepemilikan. Apabila dikaitkan dengan tanah virtual, maka tanah virtual termasuk *virtual property* dikarenakan tanah virtual mengandung hak kekayaan intelektual didalamnya.<sup>86</sup>

Hak kekayaan intelektual merupakan benda tidak berwujud karena tidak dapat ditangkap oleh panca indera manusia, namun pengklasifikasian benda berwujud atau tidak berwujud tidak serta merta ditinjau berdasarkan dapat atau tidaknya dilihat oleh panca indera manusia saja. Karena dikhawatirkan akan

---

<sup>86</sup> Billa Ratuwibawa Nyimasmukti Dewi Bella Juniarti dan Mustika Setianingrum Wijayanti, "Hak Kebendaan dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan Virtual Land di dalam Metaverse ditinjau berdasarkan KUHPerdara," *Majalah Hukum Nasional* 51 (2022): 1–22, <https://doi.org/10.33331/mhn.v52i2.176>.

menimbulkan perdebatan dengan seiringnya perkembangan teknologi yang semakin pesat sehingga melahirkan produk-produk baru yang belum tentu relevan dengan ketentuan tersebut. Seperti halnya pada keberadaan tanah virtual yang mana tanah virtual tersebut dapat dirasakan oleh panca indera manusia meskipun tidak memiliki bukti fisik di dunia nyata.

Kemudian ditinjau dari unsur-unsur benda tidak berwujud yang mana unsur tersebut muncul dari penjelasan asas-asas hukum benda. Unsur benda tidak berwujud meliputi; merupakan objek hukum, bagian dari pada harta kekayaan, dapat dimiliki, tidak memiliki tubuh, berupa hak.<sup>87</sup>

**Tabel 3. 1:** Hasil Analisa Unsur Benda Tidak Berwujud

No.	Unsur-unsur Benda Tidak Berwujud	Hasil Analisa
1.	Objek hukum	Objek hukum merupakan sesuatu yang berguna atau dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum. Apabila dikaitkan dengan tanah virtual <i>metaverse</i> , tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum melalui investasi aset digital, dapat dimanfaatkan untuk membangun bangunan yang mana nantinya bangunan dan tanahnya dapat diperjualbelikan atau disewakan. Maka dari itu maka tanah virtual dapat dikatakan sebagai objek hukum.
2.	Bagian dari harta kekayaan	Berkaitan tanah virtual yang memiliki manfaat salah satunya adanya praktik jual beli tanah virtual. Sehingga dapat diartikan bahwa tanah virtual tersebut dapat ditukarkan dengan sejumlah uang berarti barang tersebut memiliki nilai ekonomis. Menurut Subekti dalam Yafet Febrian bahwa kekayaan seseorang dapat diartikan sebagai barang yang dipakai meliputi barang-barang yang tidak terlihat yaitu adanya hak-hak seseorang. <sup>88</sup> Apabila

<sup>87</sup> Yafet Febrian Valentino Tololiu Muh Jufri Ahmad, "Kedudukan Barang Virtual Menurut Hukum Benda Indonesia yang diatur dalam KUHPerdakta Buku Kedua Tentang Barang" 3, no. 2 (2023): 1448–64.

<sup>88</sup> Muh Jufri Ahmad.

No.	Unsur-unsur Benda Tidak Berwujud	Hasil Analisa
		dikaitkan dengan adanya praktek jual beli tersebut menandakan bahwa tanah virtual tersebut memiliki nilai ekonomi dikarenakan tanah tersebut memiliki manfaat atau setidaknya tidaknya dapat digunakan oleh subjek hukum. dengan demikian maka tanah virtual merupakan bagian dari hak kekayaan.
4.	Dapat dimiliki	Tanah tersebut dapat dimiliki dengan dua cara melalui penciptaan dimana kreator menciptakan sendiri tanah virtual <i>metaverse</i> tersebut, kemudian yang kedua dengan cara penyerahan melalui jual beli di berbagai <i>platform metaverse</i> .
5.	Tidak memiliki tubuh	Berdasarkan Pasal 503 KUHPerdara benda tidak berwujud didefinisikan sebagai benda yang tidak bertubuh. Menurut Munir Fuady benda tidak berwujud adalah segala benda yang tidak ada fisiknya dimana fisiknya tidak terlihat atau teraba. <sup>89</sup> Apabila dikaitkan dengan tanah virtual <i>metaverse</i> maka tanah tersebut tidak memiliki wujud nyata atau tidak memiliki bentuk fisiknya, hanya berbentuk peta tanah yang diberikan titik koordinat. Sehingga tidak dapat disentuh menggunakan indera perasa saja karena barang tersebut hanya berada pada dunia internet dan komputer (siber). Oleh karena itu maka tanah virtual <i>metaverse</i> dapat dikatakan tidak memiliki tubuh atau fisik secara nyata.
6.	Berupa hak	Berdasarkan Pasal 499 KUHPerdara yang dimaksud dalam benda tidak berwujud adalah berupa hak. Sedangkan tanah virtual merupakan hasil dari penciptaan ide atau gagasan pemikiran yang dikembangkan melalui kecerdasan buatan yang berbentuk kode yang sedemikian rupa dibuat meniru objek tanah pada dunia nyata, dan tanah tersebut hanya ada pada siber saja. Sehingga tanah virtual <i>metaverse</i> tidak bisa dikatakan sebagai hak melainkan memiliki bentuk tersendiri yang hanya berada di dunia siber. Apabila hak, ditinjau secara ekstensif, meskipun dalam KUHPerdara sudah dijelaskan terkait benda yang tidak berwujud berupa hak-hak tertentu tidak serta merta menutup kemungkinan bentuk lain dari bentuk benda tidak berwujud yang memang tidak memiliki wujud nyata. Hal tersebut juga didukung oleh pernyataan Sujitno seorang magister hukum dalam Yafet bahwa benda tidak berwujud tidak semata-mata hak saja melainkan juga bisa berupa lain selama telah memenuhi unsur benda. begitupun dengan hukum benda tidak berlaku secara

<sup>89</sup> Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, 30.

No.	Unsur-unsur Benda Tidak Berwujud	Hasil Analisa
		kumulatif melainkan secara alternatif. Sehingga meskipun tanah virtual <i>metaverse</i> bukan berupa hak namun dapat dikatakan sebagai benda tidak berwujud karena telah memenuhi unsur lain benda meliputi; merupakan objek hukum, bagian dari harta kekayaan, dapat dimiliki, tidak memiliki tubuh.

Kemudian dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik menyatakan bahwa “*Barang Digital adalah setiap barang tidak berwujud yang berbentuk informasi elektronik atau digital meliputi barang yang merupakan hasil konversi atau pengalihwujudan maupun barang yang secara originalnya berbentuk elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada piranti lunak, multimedia, dan atau data elektronik.*”<sup>90</sup>

Tanah virtual *metaverse* termasuk dalam *virtual property* yang mana muncul dari suatu penciptaan teknologi yang mana penciptaan tersebut muncul dari suatu ide atau gagasan pemikiran manusia dengan menggunakan kecerdasan intelektual. Sehingga apabila dikaitkan dengan undang-undang Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik Pasal 1 angka 19 maka penulis berpendapat bahwa tanah virtual adalah benda tidak

---

<sup>90</sup> Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik.

berwujud yang termasuk dalam *virtual property* yang mana merupakan hasil dari ide atau gagasan pemikiran manusia yang dikembangkan dengan menggunakan kecerdasan buatan (*Artificial Intelligence*) yang mana hanya ada pada siber. Dengan demikian maka tanah virtual dapat dikatakan sebagai barang digital.

Kemudian tanah virtual *metaverse* dalam hal pengelompokan benda bergerak atau benda tidak bergerak menuai perdebatan pasalnya tanah virtual *metaverse* tidak seperti tanah fisik pada umumnya. Menurut Subekti suatu benda dapat tergolong dalam kategori benda tidak bergerak ditinjau dari sifatnya, tujuan pemakainnya, karena ditentukan oleh undang-undang, sedangkan benda bergerak ditinjau dari sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang.<sup>91</sup>

Kemudian berdasarkan Pasal 511 KUHPerdara menyebutkan bahwa benda bergerak ditentukan oleh undang-undang salah satunya mengacu pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Cipta disebutkan bahwa "*Hak Cipta merupakan Benda bergerak tidak berwujud.*"<sup>92</sup> Apabila dikaitkan dengan tanah virtual *metaverse* maka dapat diklasifikasikan sebagai

---

<sup>91</sup> Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, 61–62.

<sup>92</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Cipta.

benda bergerak karena sifatnya tidak dimaksudkan untuk tanah, bangunan dan telah ditentukan pada undang-undang.

c. Dapat dialihkan

Kemudian terdapat ketentuan dapat dialihkannya suatu tanah virtual tercantum pada *terms of use* dari berbagai platform *metaverse*. Seperti peralihan hak milik tanah virtual pada platform *decentraland* dapat dilihat pada syarat penggunaan *decentraland* salah satu contohnya adalah “*jika pengguna memilih untuk membeli, memperdagangkan atau menjual virtual land, aksesoris untuk avatar atau nft...*”<sup>93</sup> Selanjutnya pengakuan atas peralihan *virtual land* pada platform *The Sandbox* terdapat pada syarat penggunaan *The Sandbox* pada ketentuan terkait kepemilikan aset dan permainan yang menyebutkan bahwa “*Pengguna akhir yang membeli suatu aset memiliki hak untuk menjual, memperdagangkan, menyumbangkan, memberikan, memindahkan tangankan, atau menghanguskan NFT sesuai dengan keinginan mereka.*”<sup>94</sup> kedanti demikian dari uraian diatas maka tanah virtual dapat dialihkan.

Kemudian Untuk memperoleh hak kebendaan sudah disebutkan diatas bahwa tanah virtual *metaverse* melalui

---

<sup>93</sup> Decentraland, “Term Of Use Decentraland.”

<sup>94</sup> “The Sanbox Term Of Use,” Platform The Sanbox, 2023, <https://www.sandbox.game/en/terms-of-use/>.

penyerahan dengan (*overdracht* atau *lavering*) dengan kerangka jual beli sebagaimana pada Pasal 584 KUHPerdota menyebutkan bahwa “*Hak milik dapat diperoleh dengan penyerahan secara nyata berdasarkan suatu peristiwa hukum perdata yang dilakukan oleh orang yang berwenang atas benda tersebut.*”<sup>95</sup>

Dalam penyerahan memiliki empat syarat meliputi; 1) Harus adanya alas hak yang berarti dalam penyerahan harus dialaskan berdasarkan hukum. 2) Adanya Perjanjian Kebendaan, 3) Harus dilakukan oleh orang yang berwenang atas objek tersebut, 4) harus dilakukan dengan penyerahan secara nyata.<sup>96</sup>

Kemudian apabila dikaitkan dengan transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* maka;

1) Harus adanya titel, maka dapat dibuktikan dengan hubungan hukum yaitu dengan kerangka jual beli tanah virtual *metaverse* antara pemilik tanah virtual dengan pembeli tanah virtual tersebut. Contohnya dengan cara pengguna membeli dengan mengklik (*buy*) atas item tanah virtual tersebut. Transaksi yang dilakukan oleh para pengguna tanah virtual merupakan peristiwa hukum yang melahirkan suatu perikatan antara penjual dan pembeli sehingga hak milik atas tanah virtual juga turut berpindah.

---

<sup>95</sup> Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>96</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 155.

- 2) Adanya perjanjian kebendaan, perjanjian dalam transaksi tersebut adalah perjanjian jual beli yang mana menggunakan sistem elektronik yaitu *smart contract* sehingga dapat mengeksekusi secara otomatis terhadap klausul yang diperjanjikan.
- 3) Penyerahan dilakukan oleh pihak berwenang atas objek tersebut, ketentuan dalam hal pemindahan hak milik terdapat pada berbagai *platform metaverse* pada syarat pengguna. Salah satu contohnya dalam *platform decentraland* sudah ditegaskan bahwa konten yang diciptakan oleh pengguna merupakan hak milik pengguna. Oleh karena itu maka pengguna dapat melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak milik, seperti jual beli.
- 4) Harus dilakukan dengan penyerahan secara nyata. Tanah virtual *metaverse* dapat dikatakan sebagai benda tidak berwujud yang bergerak mengacu pada Pasal 612 KUHPerdara menyatakan bahwa “*Penyerahaan benda bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan menyerahkan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam nama kebendaan itu berada.*”<sup>97</sup> Maka penyerahan tanah virtual *metaverse* dilakukan secara

---

<sup>97</sup> Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

simbolis langsung dan otomatis melalui sistem yang terkomputerasi.

d. Memiliki Nilai Ekonomis

Suatu benda dapat dikatakan memiliki nilai ekonomis adalah ketika benda dapat memberikan manfaat atau kegunaan bagi pemiliknya.<sup>98</sup> Pada umumnya pemilik dari tanah virtual mengharapkan manfaat ekonomis yang pertama yaitu mendapatkan *income* yang diperoleh dari berbagai hal salah satunya adalah penarikan biaya kunjungan terhadap pengguna yang telah mengunjungi atau menggunakan atau memanfaatkan fasilitas yang berada diatas tanah virtual.

Kedua yaitu mendapatkan keuntungan dari menjual tanah virtual dengan harga yang tertinggi. Contohnya sebidang tanah pada *platform decentraland* dibandrol dengan harga sebesar 4.500 MANA sedangkan menurut kurs MANA per tanggal 26 januari 2023, 1 keping MANA setara dengan Rp.10.257,00 apabila dikalkulasikan maka  $4.500\text{MANA} \times 10.25 = 46.156.500$  Maka nilai dari sebidang tanah virtual senilai dengan Rp.46.156.500. pemilik tanah virtual yang telah menjual aset tersebut dapat memperoleh uang. Apabila pengguna ingin membelanjakannya di dunia nyata maka uang yang berbentuk

---

<sup>98</sup> Indra Rahmatullah, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Dalam Perbankan* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), 127.

kripto sesuai dengan jenis platform yang digunakan kemudian ditukarkan mata uang yang telah diakui oleh perdagangan internasional seperti Rupiah, *Euro*, *Dollar* Amerika.

Dengan uraian diatas tanah virtual *metaverse* yang dapat diambil kemanfaatannya melalui adanya pemanfaatan atas tanah virtual berupa dapat dibangun, disewakan bahkan sudah adanya praktik jual beli, menandakan bahwa tanah virtual tersebut memiliki nilai ekonomis yang memiliki memiliki manfaat atau setidaknya tidaknya dapat digunakan oleh subjek hukum. dengan demikian maka tanah virtual dpaat dikatakan memiliki nilai ekonomis.

**Tabel 3. 2:** Hasil Analisa Unsur Benda

No	Unsur-unsur benda	Tanah Virtual
1.	Dapat dilekati oleh hak milik	Dapat dilekati oleh hak milik
2.	Benda berwujud atau benda tidka berwujud	Dapat dikatakan menjadi benda tidak berwujud berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik dan benda bergerak berdasarkan Pasal 511 KUHPerdara menyebutkan bahwa benda bergerak ditentukan oleh undang-undang, salah satunya mengacu pada pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak cipta.
3.	Dapat dialihkan	Dapat dialihkan melalui penyerahan dengan kerangka jual beli
4.	Memiliki nilai ekonomis	Memiliki nilai ekonomis

## 2. Transaksi Jual beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Menurut

### KUHPerdata

Pengertian jual beli menurut KUHPerdata berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata, “*Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.*”<sup>99</sup>

Dalam perjanjian jual beli memiliki beberapa unsur pokok yang mutlak harus terpenuhi, yaitu unsur “*essentialia*” karena berkaitan dengan prestasi antara pihak penjual dan pembeli. Unsur *essensialia* yaitu barang dan harga.

#### a. Barang

Transaksi jual beli dalam konteks ini objeknya adalah tanah virtual *metaverse*. Tanah virtual sendiri dapat dikatakan menjadi benda yang dapat dijadikan sebagai objek hak milik dan sudah memenuhi karakteristik sebagai benda. Kemudian berdasarkan pasal 499 KUHPerdata menyatakan bahwa “*Barang merupakan tiap benda dan hak yang berpotensi menjadi objek hak milik.*”<sup>100</sup> Sebagaimana mengacu pada pasal tersebut maka tanah virtual juga termasuk barang, karena setiap barang merupakan tiap benda dan hak yang berpotensi menjadi objek hak milik.

---

<sup>99</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>100</sup> Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Harga

Kemudian untuk unsur *essensialia* yang kedua adanya harga. Harga menurut Kotler dan Armstrong adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada konsumen atas suatu produk atau layanan jasa.<sup>101</sup> Artinya, harga adalah jumlah nilai yang harus dibayar konsumen demi memiliki atau mendapatkan keuntungan dari sebuah produk barang atau jasa tersebut. harga adalah nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu tertentu dan tempat tertentu.<sup>102</sup>

Transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* menggunakan alat pembayaran *cryptocurrency* sesuai dengan jenis yang digunakan melalui *e-wallet metamask* dengan memanfaatkan teknologi *blockchain* sehingga setiap transaksi yang dilakukan akan tercatat. Apabila dikaitkan dengan harga dalam jual beli objek tanah virtual di berbagai *platform metaverse* sudah tertera nominal harga yang berbentuk kripto sesuai dengan jenis kripto yang dikehendaki oleh masing-masing *platform*. Salah satu contohnya dalam *platform decentraland*, didalam platform tersebut telah disuguhkan tanah sekaligus dengan diskripsi tanah tersebut, baik dari nominal harga

---

<sup>101</sup> Kotler Gary dan Philip, "Prinsip-Prinsip Pemasaran," Ke 12 (Jakarta: Erlangga, 2008), 345.

<sup>102</sup> Basu Swastha dan Irawan, *Manajemen Pemasaran Modern* (Yogyakarta: Liberty, 2005), 185.

dengan jenis kripto MANA, jenis tanah, dan luas tanah. Dari uraian di atas maka unsur *essensialia* yang kedua sudah terpenuhi.

Kemudian Perjanjian hak kebendaan atas *tanah virtual di platform metaverse* dilakukan dengan menggunakan sistem secara elektronik melalui teknologi *smart contract* dalam jaringan *blockchain* sehingga tidak memungkinkan adanya pihak ketiga. Peralihan hak milik otomatis akan berlangsung secara otomatis. Perjanjian yang berlangsung dalam *platform metaverse* termasuk dalam kontrak elektronik.

Kontrak elektronik tersebut termasuk *innominaat* dan harus memenuhi ketentuan ketentuan yang termaktub pada KUHPerdata. Adapun ketentuan ketentuan suatu perjanjian jual beli memiliki syarat sahnya yang tercantum pada pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi; kesepakatan untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, satu hal tertentu, suatu sebab yang hal. Dikarenakan transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* dilakukan secara elektronik maka berdasarkan pada pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Kontrak elektronik dianggap sah apabila memenuhi ketentuan-ketentuan di bawah ini.

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah.

Syarat yang pertama yang harus terpenuhi dalam transaksi jual beli ialah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dalam perjanjian jual beli tanah virtual *di platform metaverse* dilakukan

dengan sistem elektronik menggunakan *smart contract*. Hal itu sesuai dengan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik menyebutkan bahwa “*Kontrak Elektronik adalah perjanjian para pihak yang dibuat melalui Sistem Elektronik.*”<sup>103</sup> Kontrak elektronik dalam transaksi jual beli tersebut dapat ditemukan pada saat pembeli hendak *check out tanah* tersebut. Kemudian semua ketentuan baik kontrak dan peraturan terkait jual beli tersebut terdapat pada halaman *website platform metaverse*. Salah satu contohnya yaitu pada *platform decentraland* dapat ditemukan pada *term of use* pada ketentuan syarat pengguna.

Kesepakatan yang dimaksud kedua belah pihak disini ialah ketika pembeli sudah cocok dari berbagai aspek mulai dari kondisi tanah virtual dan harga yang dilabeli maka pembeli hanya tinggal memencet fitur *buy* pada formular yang telah disediakan oleh platform. Kemudian membayar tanah tersebut sesuai dengan harga yang tertera sesuai dengan jenis kripto yang dikehendaki oleh *platform* tersebut melalui dompet digital yang sudah tersedia.

Namun apabila pembeli ingin melakukan penawaran (*offer*) kepada penjual yang dilanjutkan penerimaan atas penawaran

---

<sup>103</sup> Pasal 1 Angka (4) Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik.

tersebut (*accepted*) oleh penjual apabila dikehendaki. Pembeli tinggal memencet fitur *bid* pada formular yang telah disediakan oleh *platform* lalu memasukkan jumlah jenis kripto yang dikehendaki oleh pembeli serta menetapkan tanggal mulai penawaran sampai tanggal penawaran berakhir. Kemudian apabila penjual menerima penawaran diantara tanggal yang sudah disediakan maka penjual hanya mengeklik fitur “terima” namun apabila penjual tidak menerima tawaran sampai dengan tanggal yang sudah ditentukan maka penawaran akan dibatalkan.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli dengan mengklik fitur “*oke*” menunjukkan persetujuan dari pembeli atas penawaran penjual melalui gambar, harga, serta kriteria yang ditampilkan di beranda *marketplace* dan sebaliknya ketika penjual mengklik fitur “konfirmasi” menunjukkan bahwa penjual telah merelakan untuk memindahkan hak kepemilikannya kepada pembeli. Dari peristiwa tersebut menunjukkan bahwa antara pihak penjual dan pembeli telah saling sepakat dan memahami transaksi tersebut dengan segala resiko dan akibat hukumnya maka lahirlah perjanjian jual beli yang mengikat satu sama lainnya.

## 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan yang dimaksud dalam transaksi ini adalah seseorang yang memiliki kewenangan untuk membuat suatu

perikatan serta mampu mempertanggungjawabkan tindakannya. Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara semua orang dianggap memiliki kecakapan bertindak kecuali ditentukan oleh undang-undang yaitu Pasal 1330 KUHPerdara. Dalam peraturan tersebut terdapat pengecualian atas beberapa orang yang dianggap tidak cacat hukum diantaranya yakni: 1) orang yang belum dewasa (yang belum berumur 21 tahun atau belum genap 21 tahun sudah menikah), 2) orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan (orang gila, orang hilang ingatan), 3) orang-orang yang oleh undang-undang dianggap tidak cakap hukum.<sup>104</sup>

Berdasarkan hal tersebut termasuk *a contrario* menurut KUHPerdara bahwa seseorang dapat dianggap memiliki kecakapan hukum apabila orang tersebut telah berusia dewasa, tidak sedang dalam pengampuan, serta tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam transaksi jual beli *metaverse* umumnya dilakukan oleh orang dewasa dikarenakan sistem transaksi yang rumit yang tidak mungkin dimengerti baik anak kecil maupun orang yang dalam pengampuan, namun tidak menutup kemungkinan itu terjadi dikarenakan pada *platform decentraland* ketentuan mengenai batas usia. Pada Pasal 3 terkait *eligibility platform decentraland* menyebutkan bahwa “Pengguna harus

---

<sup>104</sup> Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*menyatakan dan menjamin bahwa dirinya telah cukup umur untuk mengakses dan mempergunakan alat dan konten yang ada dalam decentraland.”*<sup>105</sup> Dari sini membuktikan bahwa penjelasan terkait umur tidak dijelaskan secara eksplisit namun pihak *decentraland* mengakui bahwa pengguna yang dibawah usia 13 tahun, atau dibawah umur yang sesuai dengan peraturan negara tempat tinggal pengguna maka untuk dapat menggunakan layanan *decentraland* atas persetujuan dari orangtuanya. Sedangkan pada *Platform The Sandbox* tertera bahwa “*Menyediakan layanan untuk pengguna yang telah berusia 18 tahun keatas.*”<sup>106</sup> Kemudian untuk orang dalam pengampu dari berbagai *platform metaverse* tidak dijelaskan secara eksplisit mengenai hal tersebut, namun memberikan pengakuan atas kuasa dari perwalian.

### 3) Suatu hal Tertentu

Dalam perjanjian dapat dikatakan sah apabila objek perjanjian yaitu adanya prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh penjual (debitur) dan pembeli (kreditur) sebagaimana pada Pasal 1234 KUHPerdara bentuk prestasi yakni memberikan suatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>105</sup> Decentraland, “Term Of Use Decentraland.”

<sup>106</sup> “The Sanbox Term Of Use.”

Apabila dikaitkan dengan jual beli tanah virtual *metaverse* maka ketika transaksi pembeli wajib membayar atas tanah virtual tersebut dengan mata uang kripto melalui *e-wallet* yang sudah tersedia. Kemudian apabila pembeli sudah melakukan pembayaran maka pembeli untuk segera memencet fitur konfirmasi untuk peralihan penguasaan tanah virtual tersebut.

Selain kewajiban tersebut hal tertentu harus jelas dicantumkan dalam perjanjian baik harga, objek, luas dan apapun yang menyangkut tentang penjelasan objek tanah virtual tersebut.

4) klausa yang halal.

Berdasarkan pasal 1335 *jo* 1337 BW yang dimaksud klausa yang halal yakni klausa tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum meliputi;

a) Tidak dilarang oleh Undang-Undang

Peraturan perundang-undangan mengenai transaksi jual beli tanah virtual sampai saat ini belum ada undang-undang yang mengaturnya. Berdasarkan Pasal 1332 KUHPerduta bahwa “*Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian.*”<sup>107</sup> sebagaimana pasal diatas menegaskan bahwa pasal tersebut menyangkut barang barang yang bernilai

---

<sup>107</sup> Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ekonomis, maka bebas untuk diperjanjikan sehingga dapat menjadi objek perjanjian.

Kemudian dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* menggunakan kripto sebagai alat pembayarannya. Meskipun kripto sudah dilegalkan sebagai benda yang dapat diperdagangkan berdasarkan Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Ketentuan Teknis Penyelenggaraan Pasar Fisik Aset Kripto (Crypto Asset) di Bursa Berjangka, namun kripto sebagai alat pembayaran bertentangan dengan Undang-Undang Mata Uang lebih jelasnya akan dibahas dalam sub bab selanjutnya.

b) Tidak melanggar kesusilaan.

Dalam transaksi jual beli tanah virtual tidak bertentangan dengan kesusilaan. Karena bukan suatu tindakan yang mengandung unsur asusila, bukan suatu tindakan yang tercela serta tidak merugikan orang lain. Hal tersebut dibuktikan dengan diterimanya transaksi tersebut di tengah kalangan masyarakat. Sehingga menimbulkan ketertarikan dan minat masyarakat Indonesia semakin meningkat.

c) Kemudian tidak melanggar ketertiban umum.

Sebenarnya dalam ketentuan tidak dijelaskan secara eksplisit namun makna secara sempit ketertiban umum berkaitan dengan larangan yang terdapat pada perundang undnagan sedangkan secara luas berkiatan dengan nilai dna prinsip hukum yang ada ditengah masyarakat.<sup>108</sup> Transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* dapat dikatakan tidak melanggar ketertiban umum dikarenakan tidak mempengaruhi keamanan dan ketertiban di tengah masyarakat.

**Tabel 3. 3:** Hasil Analisa Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli.

No	Unsur-unsur	Hasil Analisa
1.	Adanya kesepakatan kedua belah pihak	Kesepakatan kedua belah pihak dalam transaksi ini ialah ketika pembeli sudah cocok dari berbagai aspek memencet fitur <i>buy</i> pada formulir yang telah disediakan oleh <i>platform</i> . Kemudian membayar tanah tersebut sesuai dengan harga yang tertera sesuai dengan jenis kripto yang dikehendaki oleh platform tersebut melalui dompet digital yang sudah tersedia. Kontrak dalam transaksi ini menggunakan kontrak elektronik melalui <i>smart contract</i> sesuai dengan Pasal 1 angka 4 PP No. 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik
2.	Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orang yang belum dewasa.            Dalam transaksi jual beli <i>metaverse</i> dari berbagai <i>platform metaverse</i> memiliki peraturan dan ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi oleh pengguna platform tersebut (<i>Term Of use</i>). Sebagai contohnya pada platform Decentraland Pada Pasal 3 terkait <i>eligibility platform decentraland</i> “menyebutkan bahwa sudah cukup umur untuk mengakses...” meskipun tidak dijelaskan rentan umur namun pihak decentraland mengakui pengguna dibawah umur atau sesuai dengan ketentuan setiap negara dapat mengakses <i>decentraland</i> atas persetujuan orang tua dari seseorang tersebut. sedangkan pada <i>Platform The Sandbox</i> tertera bahwa menyediakan layanan untuk pengguna yang telah</li> </ol>

<sup>108</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), 104.

No	Unsur-unsur	Hasil Analisa
		<p>berusia 18 tahun keatas. Kemudian untuk orang dalam pengampuan tidak dijelaskan mengenai hal tersebut.</p> <p>2. orang orang yang di bawah pengampuan. Dalam pengaturan dan ketentuan <i>term of use</i> di dari berbagai platform tidak menjelaskan secara spesifik. Namun dari pihak decentraland menyatakan bahwa orang yang dibawah pengampuan dapat melakukan transaksi dengan menggunakan pengakuan tas kuasa dari perwalian.</p>
3.	Suatu tertentu	<p>Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara bentuk prestasi dalam transaksi jual beli objke tanah virtual yakni ketika transaksi pembeli wajib membayar atas tanah virtual tersebut dengan mata uang kripto melalui <i>e-wallet</i> yang sudah tersedia. Kemudian apabila pembeli sudah melakukan pembayaran maka pembeli untuk segera memencet fitur konfirmasi untuk peralihan penguasaan tanah virtual tersebut. Selain kewajiban tersebut hal tertentu harus jelas dicantumkan dalam perjanjian baik harga, objek, luas dan apapun yang menyangkut tentang penjelasan spesifikasi objek tanah virtual tersebut.</p>
4.	Klausa yang halal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak Melanggar Peraturan perundang undangan. Meskipun transaksi jual beli objek tanah virtual <i>metaverse</i> belum ada payung hukum yang mengaturnya secara spesifik namun transaksi jual beli objek tanah virtual <i>metaverse</i> dengan pembayarannya menggunakan <i>cryptocurrency</i> telah bertentangan dengan Undang-Undang Mata uang.</li> <li>2. Tidak melanggar kesusilaan Dalam Transaksi jual beli tanah virtual tidak bertentangan dengan kesusilaan. Karena bukan suatu tindakan yang mengandung unsur asusila, buka suatu tindakan yang tercela serta tidak merugikan orang lain.</li> <li>3. Tidak Melanggar ketertiban umum Transaksi jual beli dapat dikatakan tidak melanggar ketertiban umum dikarenakan tidak mempengaruhi keamanan dan ketertiban di tengah masyarakat.</li> </ol>

Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* alat pembayarannya menggunakan *cryptocurrency* sesuai dengan jenis yang dikehendaki oleh *platform* yang digunakan. Lalu muncullah pertanyaan

bagaimana transaksi jual beli tersebut dengan alat pembayarannya menggunakan *cryptocurrency* menurut hukum positif.

*Cryptocurrency* merupakan nama yang diberikan untuk sebuah sistem yang menggunakan kriptografi untuk melakukan proses pengiriman data secara aman dan untuk melakukan proses pertukaran token digital secara tersebar.<sup>109</sup> *Cryptocurrency* adalah sebuah mata uang virtual yang dijadikan alat pembayaran pada transaksi elektronik. Salah satu contohnya pada jual beli tanah virtual *metaverse* atau aset kripto dijadikan sebagai alat tukar yang dilakukan secara langsung melalui *e-wallet* yang tersedia di berbagai platform *metaverse* dengan memanfaatkan teknologi *blockchain*. Manfaat menggunakan teknologi *blockchain* maka semua transaksi yang dilakukan akan otomatis tercatat yang bersifat transparan sehingga tidak bisa dihapus.

Mata uang sendiri memiliki syarat-syarat yang harus terpenuhi meliputi; mudah dibawa (*portability*), tahan lama (*durability*), dapat dipecah menjadi unit-unit yang lebih kecil (*divisibility*), dapat distandarisasi (*standaribility*), diakui (*recognizability*), nilainya stabil (*stability of value*).<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> Eli Dourado dan Kerry Brito, "Cryptocurrency The New Palgrave Dictionary of Economics," *Springer Link*, 2016, <http://doi.org/10.1057/10.1057/9780230226203.3924>.

<sup>110</sup> Syahrul Sajidin, "Legalitas Penggunaan Cryptocurrency Sebagai Alat Pembayaran Di Indonesia," *Arena Hukum* 14, no. 2 (2021): 245–67, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01402.3>.

**Tabel 3. 4:** Hasil Analisa Syarat Mata Uang.

No	Syarat-syarat Mata Uang	Hasil Analisa
1.	Mudah dibawa	<i>Cryptocurrency</i> merupakan sebuah sistem yang menggunakan kriptografi untuk melakukan proses pengiriman data secara aman dan untuk melakukan proses pertukaran token digital secara tersebar. <i>Cryptocurrency</i> bentuknya tidak berwujud dan pemakaiannya menggunakan perangkat keras yang terhubung ke dalam internet sehingga memenuhi syarat kategori mudah dibawa.
2	Tahan Lama	Selama <i>Cryptocurrency</i> dapat diakses dan bertahan dalam ekosistem blockchain maka <i>Cryptocurrency</i> memenuhi kategori tahan lama
3.	Dapat dipecah menjadi unit unit yang lebih kecil	<i>Cryptocurrency</i> dapat dipecah menjadi satuan yang lebih kecil
4.	Dapat distandarisasi	Dapat distandarisasi dapat diartikan dikeluarkan oleh pihak berwenang. Dalam konteks ini yaitu bank Indonesia. Sedangkan <i>cryptocurrency</i> tidak dapat memenuhi hal tersebut. Dikarenakan <i>cryptocurrency</i> merupakan program yang dilakukan secara terbuka dan hanya berpedoman pada algoritma yang dijalankan oleh blockchain.
5.	Diakui	Menurut Bank Indonesia sebagai regulator sistem pembayaran di Indonesia <i>cryptocurrency</i> dinilai belum sesuai dengan beberapa undang-undang
6.	Nilainya stabil	<i>Cryptocurrency</i> memiliki fluktuasi nilai yang cenderung dan tidak dapat diprediksi

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa secara syarat-syarat mata uang, *cryptocurrency* tidak memenuhi unsur unsur syarat mata uang. Hal tersebut juga didukung oleh Peraturan Bank Indonesia No. 11/12/PBI/2009 Tentang Uang Elektronik yang mana *bitcoin* juga tidak memenuhi unsur-unsur sebagai uang elektronik.

Eksistensi mata uang kripto sebagai alat pembayaran yang sah belum ada ketentuan yang pasti dan masih belum diakui oleh Negara di dunia termasuk Indonesia, namun Pemerintah Indonesia melalui

Bappebti di bawah koordinasi Kementerian Perdagangan menyatakan bahwa *Cryptocurrency* ditetapkan sebagai komoditi yang dapat dijadikan subjek kontrak berjangka yang bisa diperdagangkan di bursa berjangka. Berdasarkan Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Ketentuan Teknis Penyelenggaraan Pasar Fisik Aset Kripto (Crypto Asset) di Bursa Berjangka. Namun tidak menutup kemungkinan kedepannya *cryptocurrency* diperbolehkan Indonesia mengingat masifnya masyarakat mengadopsi *cryptocurrency* sebagai alat tukar.

*Cryptocurrency* dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* digunakan sebagai alat pembayaran menuai perdebatan. Sebab alat pembayaran dianggap sah di negara Indonesia adalah Rupiah. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang yang berbunyi “*Uang adalah alat pembayaran yang sah.*”<sup>111</sup> Kemudian hal itu didukung juga pada Peraturan Bank Indonesia Pasal 1 ayat (1) Nomor 17/3/PBI/2015 Tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menyatakan bahwa “*Rupiah adalah mata uang Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berlaku sebagai alat pembayaran yang sah di wilayah Negara Kesatuan Republik*

---

<sup>111</sup> Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.

*Indonesia.*<sup>112</sup> Sehingga penggunaan mata uang selain rupiah sebagai nilai tukar pada transaksi yang dilakukan di negara Indonesia dilarang.

Mata uang yang digunakan secara resmi di Indonesia adalah mata uang rupiah yang diterbitkan secara khusus oleh Bank Indonesia, dimana bank Indonesia merupakan pihak yang tersentral untuk memiliki kewenangan mencetak dan mendistribusikan uang Indonesia. Sedangkan *cryptocurrency* tidak ada sebuah negara khusus ataupun Lembaga yang memiliki kewenangan untuk mencetak, mengeluarkan, mendistribusikan mata uang tersebut di tengah masyarakat, melainkan setiap individu baik perorangan maupun perusahaan dapat melakukan penambangan sendiri.

Kemudian *cryptocurrency* tidak ada lembaga pengawasan atau *monitoring* dari pemerintah pusat, sehingga dapat memunculkan kemudharatan yang besar, baik untuk pencucian uang, tindak pidana teroris dan lain sebagainya. Kendati demikian menyebabkan kripto tidak memiliki nilai intrinsik terhadap uang yang dihasilkan karena berbeda dengan uang rupiah yang mana mata uang sangat bergantung kepada perkembangan ekonomi Indonesia.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Mata uang menyebutkan bahwa “*Rupiah wajib digunakan dalam; 1) Setiap transaksi yang mempunyai tujuan pembayaran, 2) Penyelesaian*

---

<sup>112</sup> Peraturan Bank Indonesia Pasal 1 ayat (1) Nomor 17/3/PBI/2015 Tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

*kewajiban lainnya yang harus dipenuhi oleh uang dan atau. 3) Transaksi keuangan lainnya.”*<sup>113</sup> Merujuk pada pasal diatas membuktikan bahwa pemerintah Republik Indonesia dengan tegas menyatakan bahwa satu-satunya pembayaran yang sah di wilayah Negara Republik Indonesia haya Rupiah.

Kemudian pada Pasal 21 ayat 2 Mata Uang dijelaskan bahwa “*pengecualian kewajiban menggunakan rupiah yaitu; a) Transaksi yang dilakukan untuk APBN, b) Penerimaan atau pemberian hibah ke luar negri. c) Transaksi perdagangan internasional. d) Simpanan di bank dalam bentuk valuta asing atau, e) Transaksi pembiayaan internasional*”.<sup>114</sup>

Mengacu pada Pasal 21 ayat 2 Mata Uang pengecualian pembayaran selain dengan rupiah yakni menggunakan valuta asing yang telah diperjanjikan secara tertulis. Dimana valuta asing memiliki pengertian mata uang yang berfungsi sebagai alat pembayaran yang sah dalam transaksi internasional dan negara yang bersangkutan yang telah mengakui bahwa mata uang tersebut merupakan alat pembayaran yang sah.<sup>115</sup>

Merujuk dari uraian diatas transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* belum dapat dikatakan sebagai jenis transaksi yang dapat dikecualikan berdasarkan pada Pasal 21 ayat 2 Nomor 7 tahun 2011 Tentang Mata

---

<sup>113</sup> Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.

<sup>114</sup> Pasal 21 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.

<sup>115</sup> Pundra Ajiaksa, “Perlindungan Hukum Nasabah Perorangan Dalam Transaksi Di Pasar Valuta Asing,” *Jurist-Diction* 1, no. 2 (2019): 687, <https://doi.org/10.20473/jd.v1i2.11018>.

Uang. Disebabkan karena pada transaksi tersebut alat pembayarannya tidak sesuai dalam undang-undang, melainkan pencantuman nilai dari berbagai *platform metaverse* menggunakan cantuman harga sesuai dengan nilai kurs jenis kripto yang digunakan oleh *platform* yang digunakan oleh pengguna.

Selanjutnya memperhatikan Pasal Pasal 202 jo 204 Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/6/PBI/2021 Tentang Penyedia Jasa Pembayaran. yang pada intinya uang digital yang diterbitkan oleh pihak selain otoritas moneter (*virtual currency*) maka dilarang. Sedangkan Bitcoin, BlackCoin, Dash, Degecoin, Litecoin. Namecoin, Nxt, Primecoin, Ripple, dan Ven adalah contoh dari *virtual currency*. Kemudian selaku Bank Sentral Indonesia telah mengambil sikap tegas dengan mengeluarkan pernyataan terkait status *bitcoin* di Indonesia pada Siaran Pers No: 16/6/Dkom dengan judul “Pernyataan Bank Indonesia Terkait Bitcoin dan *Virtual Currency* Lainnya” yang pada pokoknya menyatakan bahwa “*Bitcoin* dan *virtual currency* lainnya bukan alat pembayaran yang sah di Indonesi,”<sup>116</sup> Sehingga risiko terkait penggunaan *bitcoin* ditanggung sendiri oleh pemilik atau pengguna *bitcoin* yang bersangkutan.

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulannya dengan memperhatikan 1) *cryptocurrency* tidak memenuhi syarat-syarat mata

---

<sup>116</sup> “Pernyataan Bank Indonesia Terkait Bitcoin dan Virtual Currency Lainnya,” Departemen Komunikasi Bank Indonesia, 2014, [https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp\\_160614.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_160614.aspx).

uang, 2) bertentangan dengan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang, 3) bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia No. 11/12/PBI/2009 tentang Uang Elektronik, 4) tidak termasuk dalam pengecualian transaksi berdasarkan pada Pasal 21 ayat 2 Nomor 7 tahun 2011 Tentang Mata Uang, 5) *criptocurrency* termasuk *virtual currency* berdasarkan Pasal 2021 jo 204 Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/6/PBI/2021 Tentang Penyedia Jasa Pembayaran. kendati demikian selama transaksi tersebut menggunakan kripto bukan rupiah maka secara yuridis transaksi tersebut telah berlawanan dengan Undang-Undang.

## **B. Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif**

### ***Fiqh Muamalah.***

Pada dasarnya dalam islam jual beli diperbolehkan dan dihalalkan dengan syarat dan ketentuan tertentu. sebagaimana Allah berfirman pada

#### 1. Surat Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

#### 2. Surat Al-Baqarah ayat 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (*rizki hasil perniagaan*) dari Tuhanmu”

### 3. Surat An-nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.*

Dari ketiga firman Allah di atas membuktikan bahwa Allah telah memperbolehkan dan menghalalkan jual beli dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang sudah terpenuhi serta tidak ada sesuatu yang mengharamkan jual beli tersebut. Sebagaimana pada kaidah yang berbunyi

الأصل في المعاملة الآء باحة الا ان يدل دليل علي تحريمها

Artinya: *“Hukum asal dalam segala bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”<sup>117</sup>*

Analisis transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* ditinjau dari rukun dan syaratnya. Rukun jual beli ada empat antara lain: 1) Adanya Pihak

<sup>117</sup> Iwan Permana, “Penerapan Kaidah-kaidah Fiqih dalam Traksaksi Ekonomi di Lembaga Keuangan Syariah,” *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam* 3, no. 1 (2020): 248–53.

penjual dan pembeli (*al-mutaaqidain*), 2) Objek akad (*Ma'qud alaih*). 3) Kesepakatan (Ijab Qabul). 4) Ada nilai tukar pengganti barang.<sup>118</sup>

1) Pihak penjual dan pembeli (*al-muta'qidain*).

Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* yang berkedudukan menjadi penjual adalah para creator *metaverse* (biasanya berbentuk perusahaan atau penggabungan beberapa perusahaan yang memutuskan untuk bekerjasama) atau orang yang sebelumnya telah membeli tanah virtual tersebut dari creator *metaverse*. Sedangkan pembeli yang dimaksud dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* ini yakni para pengusaha atau investor yang membeli aset digital di *metaverse* yang bertujuan untuk dijual Kembali atau disewakan untuk mendapatkan keuntungan.

Adapun dintinjau dari syarat sah berkaitan dengan subjeknya ialah;

a) Berakal.

Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* dilakukan oleh penjual dan pembeli yang berakal bukan orang gila. maksud dari berakal dalam fiqih disebut '*Aqil* yaitu warasnya akal seseorang bukan orang gila. Apabila dikaitkan dengan syarat sah *al muta'qidain* maka semua pihak antara

---

<sup>118</sup> Abdul Rahman Ghazaly dan Ghufron Ihsan, *Fiqih Muamalah*, 71–72.

penjual tanah virtual dan pembeli tanah virtual harus dalam keadaan sehat akalnya bukan orang gila. Sebab apabila salah satu pihak dari penjual maupun pembeli tidak berakal maka transaksi jual beli tanah virtual dianggap tidak sah secara hukum syariah.

b) Dengan kehendak sendiri

Dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* antara penjual dan pembeli dilakukan dengan kehendak sendiri tanpa keterpaksaan orang lain.

c) Tidak mubazir

Adapun yang dimaksud dengan tidak mubadzir ialah orang-orang yang pemboros sedangkan orang yang pemboros dalam islam dianggap orang yang tidak cakap bertindak. Orang yang tidak cakap bertindak merupakan kecakapan mengenai suatu urusan sehingga pantas untuk menerima hak, kewajiban dan pantas untuk dimintai pertanggungjawaban atas apa yang sudah dilakukan.

d) Baligh

Orang dapat dikatakan baligh menurut hukum islam ialah telah berusia 15 tahun bagi anak laki laki dan sudah haidh bagi anak perempuan. Kemudian dalam berbagai *platform metaverse* memiliki ketentuan mengenai usia dewasa. sebagai contohnya pada *platform The sandbox* dalam syarat penggunaannya bahwa

*The sandbox* menyediakan layanan untuk pengguna yang telah berusia 18 tahun. Kemudian pada *platform decentraland* pada “*term of use*” dinyatakan bahwa pengguna harus menyatakan dan menjamin bahwa dirinya telah mencukupi umur mengakses dan mempergunakan alat dan konten yang ada dalam *decentraland*. Dengan uraian diatas membuktikan bahwa syarat sah baligh sudah terpenuhi.

Sebagaimana menurut fatwa DSN-MUI Nomor 110/IX Tahun 2017 Tentang jual beli syarat sahnya *aqidain* adalah berakal dan cakap hukum. Dari penjelasan dapat ditarik benang merahnya bahwa syarat sah yang berkaitan dengan subjeknya (*Al Muaqidain*) sudah terpenuhi.

## 2) Objek akad (*ma'qud alaih*)

Objek adalah sesuatu yang dijadikan akad yang terdiri dari harga dan barang yang diperjual belikan. Dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* objek yang dimaksud berupa tanah virtual (*mustman*) dan setiap *marketplace* yang menjual tanah virtual *metaverse* sudah tertera harga yang disebut dengan (*tsaman*) yang melabeli tanah tersebut. Sedangkan mata uang kripto sebagai alat pembayaran disebut dengan (*mustman*). Objek jual beli berupa tanah virtual dan alat pembayarannya berupa kripto sama sama aset tidak berwujud. Adapun ditinjau dari syarat sah objeknya meliputi;

### a) Bersih barangnya.

Dalam transaksi tersebut objek yang dijual belikan bukan benda yang diklasifikasikan sebagai benda najis, atau sebagai benda yang diharamkan.

b) Dapat dimanfaatkan.

Objek dalam transaksi tersebut untuk dikatakan bermanfaat sangat relatif tergantung dengan bagaimana pihak pihak yang berkaitan untuk memanfaatkannya. Suatu objek jual beli dapat dikatakan bermanfaat apabila pemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan syariat dan apabila melanggar ketentuan syariat maka dapat dikatakan benda tersebut tidak bermanfaat.

Manfaat dari tanah tersebut sebagai investasi berupa *virtual asset property*, manfaat tersebut harus memiliki kegunaan yang riil, diperbolehkan oleh syara' dan bermanfaat oleh orang lain. seperti apabila tanah virtual tersebut digunakan untuk berkegiatan melakukan aktifitas sehari-hari, kegiatan tersebut tidak boleh melanggar hukum atau bertentangan dengan syariah. Seperti tanah virtual *metaverse* yang didirikan rumah di atasnya lalu digunakan untuk perjudian atau segala sesuatu bentuk yang melanggar hukum dan ketentuan syariah maka itu tidak dibenarkan oleh syariah.

c) Milik orang yang melakukan akad

Adapun transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* tanah virtual mutlak milik penjual atau pihak lain yang telah membeli tanah tersebut lebih dulu dari pengembang.

d) Mampu menyerahkan

Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* diserahkan berupa penyerahan NFT berupa kode unik sebagai bukti kepemilikan aset yang secara otomatis dan tercatat di *blockchain*.

e) Mengetahui

yang dimaksud mengetahui dalam transaksi jual beli tersebut adalah melihat sendiri keadaan tanah virtual baik mengenai luas, hitungan, kualitas, dan sifat objeknya berupa benda tidak berwujud. Apabila keadaan tanah virtual tersebut tidak diketahui maka perjanjian jual beli tidak sah karena ditakutkan ada unsur penipuan.

f) Barang yang diakadkan berada di tangan

Maksudnya tanah virtual beserta bukti kepemilikan berupa NFT berada ditangan penjual tidak dalam penguasaan orang lain.

3) Ijab dan qabul.

Pelaku transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* umumnya dilakukan oleh orang dewasa dan berakal. Dalam transaksi ini ijab adalah segala sesuatu yang menunjukkan keridhoan

penjual untuk menjual barang miliknya, sedangkan untuk qabul adalah pernyataan yang menunjukkan keridhaan pembeli untuk membeli barang tersebut dari penjual. Dalam transaksi ini jual beli ini dilakukan secara elektronik menggunakan *smart contract*.

Caranya dengan mengunjungi salah satu platform *marketplace* tanah virtual *metaverse* salah satunya ialah *Decentraland*. Lalu pembeli memilih tanah virtual sesuai dengan keinginan apabila sudah cocok dari berbagai aspek, maka pembeli tinggal memencet fitur *buy* pada formulir tersebut. Kemudian membayar tanah tersebut sesuai dengan harga yang tertera. kemudian membayar dengan jenis kirpto yang dikehendaki oleh platform tersebut melalui *e-wallet* yang sudah tersedia.

Namun apabila pembeli ingin melakukan penawaran kepada penjual tinggal memencet fitur *bid* lalu memasukkan jumlah jenis kirpto yang dikehendaki oleh pembeli serta menetapkan tanggal mulai penawaran sampai tanggal penawaran berakhir. Kemudian apabila penjual menerima penawaran diantara tanggal yang sudah disediakan maka penjual hanya mengklik fitur terima lalu konfirmasi di halaman tersebut. Namun apabila penjual tidak menerima tawaran sampai dengan tanggal yang sudah ditentukan maka penawaran akan dibatalkan.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa terjadinya ijab dan qabul antara penjual dan pembeli dengan mengklik fitur *oke*

menunjukkan persetujuan dari pembeli atas penawaran penjual melalui gambar, harga serta kriteria yang ditampilkan di beranda *marketplace*, dan sebaliknya dengan penjual mengklik fitur konfirmasi menunjukkan bahwa penjual telah merelakan untuk memindahkan hak kepemilikannya kepada pembeli. Dari peristiwa tersebut menunjukkan bahwa antara pihak penjual dan pembeli telah saling memahami transaksi tersebut dengan segala resiko dan akibat hukumnya.

Sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI Nomor 110/IX/2017 Tentang Akad jual beli boleh dilakukan baik secara lisan, tertulis, isyarat dan dan perbuatan/tindakan serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian telah sesuai dengan Standar Internasional AAOIFI Nomor 38 Tentang *al-attaamullat al maliyyah bi al-Internet* yang menyatakan bahwa melalui klik oke sudah dikategorikan sebagai qobul atas transaksi yang dilakukan melalui situs dan dikategorikan sebagai qabul yang sesuai syara'<sup>119</sup>

Dengan adanya peristiwa ijab qabul tersebut maka lahir lah perjanjian dan menciptakan hak dan kewajiban antara pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual harus memberikan tanah virtual dan bukti kepemilikan tanah virtual tersebut, dan pembeli harus

---

<sup>119</sup> AAOIFI, "Al-Ma'ayyir al-Sar'iyyah," *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* 965 (n.d.).

membayar harga sesuai dengan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Dalam syarat transaksi jual beli ijab qabul diharuskan dalam satu majlis, dalam transaksi tersebut bisa dikatakan satu majlis berupa jaringan internet sehingga menghubungkan para penjual dan pembeli.

4) Ada nilai tukar pengganti barang.

Ulama *fiqh* mengemukakan syarat dari nilai tukar sebagai berikut;

1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.

Dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* sudah tertera dengan jelas jumlah harga atas tanah tersebut yang berada pada laman diberbagai *platform metaverse*. Kemudian apabila melakukan tawar menawar antara penjual dan pembeli *metaverse* di *marketplace* maka harga yang dimaksud adalah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung. Misalnya pada

*platform decentraland* uang sebagai alat pembayarannya menggunakan kripto yang secara otomatis akan diserahkan melalui *e-wallet metamask* apabila pembeli telah memencet fitur oke dalam pembayaran. Kemudian untuk objek tanah virtual juga begitu secara otomatis apabila sudah melakukan

pembayaran maka penguasaan tanah virtual akan berubah secara otomatis dan tercatat dalam *blockchain*.

- 3) Apabila jual beli itu dilakukan secara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan oleh *syara'*. secara umum transaksi jual beli terjadi antara barang dengan uang. Namun menurut teori yang dipaparkan oleh Wahbah Al-zuhaili bahwa secara umum uang merupakan harga (*tsaman*) sedangkan barang yang dijual adalah (*musman atau mabi'*) Adapun jika tidak menggunakan uang, barang yang dijual adalah (*mustman*) sedangkan penukarnya adalah harga (*tsaman*).<sup>120</sup> Sehingga apabila kripto ditukarkan tanah virtual maka kripto boleh dijadikan sebagai penukar atas sebidang tanah virtual.

Kendati demikian perlu digaris bawahi bahwa kripto yang dimaksud adalah kripto yang memenuhi syarat *sil'ah* yang mana *sil'ah* tersebut merupakan sesuatu yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia dan memiliki beragam manfaat, dan memiliki *underlying* serta memiliki manfaat yang jelas. Adapun *underlying asset Ethereum* yang banyak digunakan dalam *metaverse* adalah berupa manfaat pertukaran dan bahannya yang berupa kriptografi yang bisa ditambang serta

---

<sup>120</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, trans. oleh Abdul Hayyie Al-Kattani dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), 79.

tidak bisa dipalsukan oleh siapapun.<sup>121</sup> Hal tersebut juga bisa diterima sebagai alat tukar dan berharga.

Dengan demikian dari analisa jual beli objek tanah virtual *metaverse* yang ditinjau dari rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi, namun ketika rukun dan syarat sudah terpenuhi tidak serta merta akad tersebut menjadi sah dikarenakan masih ada unsur-unsur penyempurnaan yang harus dipenuhi salah satunya dalam sisi objek akad. Objek akad mutlak harus terhindar dari segala unsur cacat yaitu, ketidakjelasan (*gharar*), pemaksaan, pembatasan waktu, berspekulasi, kerugian(*dharar*).

Kemudian transaksi jual beli objek tanah virtual apabila ditinjau dari kemafsadatan yang ditimbulkan antara lain;

- a) Objek tanah virtual *metaverse* sampai saat ini belum ada peraturan dan ketentuan dari berbagai negara termasuk Indonesia sehingga tidak ada jaminan keamanan atas investasi objek tersebut.
- b) Objek tanah virtual dan dompet kripto berpotensi akan hilang apabila terserang virus atau terjadinya pencurian *password* atau *hacker*.

---

<sup>121</sup> Muhammad Syamsudin, "Jangan Tertipu, Ini Beda Cryptocurrency Asli dan Cryptocurrency Palsu," Universitas Islam Nusantara.

- c) Nilai *cryptocurrency* yang digunakan sebagai alat pembayaran sendiri naik/turun berdasarkan kebutuhan dan penawaran pasar.<sup>122</sup>
- d) Objek tanah virtual *metaverse* tidak diasuransikan.
- e) *Metaverse* rawan digunakan sebagai pencucian uang
- f) Rentan terhadap monopoli yaitu *bubble economic*.

Dari uraian diatas apabila ditinjau dengan prinsip syariah bahwa transaksi yang menimbulkan resiko kemadharatnya seyogyanya untuk ditinggalkan. Sebagaimana dalam kaidah fikih yaitu

الضرر يزال

Artinya: “Kemudharatan harus dihilangkan”

Dari kaidah di atas mengajarkan pada kita bahwa dalam jual beli harus dijauhkan dari resiko kemudharatan baik dirinya maupun oleh orang lain, dan tidak semestinya menimbulkan kemadharatan terhadap dirinya dan orang lain.

**Tabel 3. 5:** Hasil Analisa Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse*.

No	Rukun Jual Beli	Syarat Jual Beli	Hasil Analisa
1.	Adanya <i>Al muta'qidain</i> (pihak penjual dan pembeli)		Transaksi yang dilakukan antara penjual dan pembeli merupakan orang yang berbeda. Penjual yang dimaksud disini adalah kreator <i>metaverse</i> atau orang yang menjual tanah virtual tersebut sedangkan

<sup>122</sup> Angga Syahputra dan Khalish Khairina, “Kedudukan Cryptocurrency Sebagai Investasi Dalam Ekonomi Islam,” *Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* 07, no. 02 (2022): 139–54.

No	Rukun Jual Beli	Syarat Jual Beli	Hasil Analisa
			pembeli ialah para investor yang membeli aset di <i>metaverse</i> .
		1. Berakal	Penjual dan pembeli harus berakal, umumnya dalam melakukan transaksi jual beli seperti ini adalah yang mempunyai akal sehat agar tidak terkecoh dikarenakan orang gila atau orang bodoh pun tidak sah dalam jual beli
		2. Dengan Kehendak sendiri	Kehendak sendiri. antara penjual dan pembeli tidak boleh ada keterpaksaan diantara kedua belah pihak, saling suka sama suka
		3. Tidak Mubazir	Orang yang tidak pemborosan dan cakap bertindak menurut hukum.
		4. Baligh	Baligh. Antara penjual dan pembeli tidak mungkin anak kecil dikarenakan dalam <i>platform The sandbox</i> dalam syarat penggunaannya bahwa <i>The sandbox</i> menyediakan layanan untuk pengguna yang telah berusia 18 tahun. Kemudian pada <i>platform decentraland</i> pada “ <i>term of use</i> ” dinyatakan bahwa pengguna harus menyatakan dan layanan untuk pengguna yang telah berusia 18 tahun. Kemudian pada <i>platform decentraland</i> pada “ <i>term of use</i> ” dinyatakan bahwa pengguna harus menyatakan dan menjamin bahwa dirinya telah mencukupi umur mengakses dan mempergunakan alat dan konten yang ada dalam <i>decentraland</i>
2.	Objek nya ( <i>Ma'qud alaih</i> )	1. Bersih barangnya	Tanah virtual tidak masuk dalam kategori yang diharamkan
		2. Dapat Dimanfaatkan	Objek tanah virtual tersebut dapat dimanfaatkan sebagai investasi berupa <i>asset virtual property</i>
		3. Milik orang yang berakad	Milik orang yang berakad, objek tanah virtual <i>metaverse</i> mutlak dimiliki oleh pengembang teknologi <i>metaverse</i> , <i>creator</i> atau penjual yang sebelumnya membeli dari pengembang <i>metaverse</i>
		4. Mampu Menyerahkan	Dalam transaksi jual beli objek tanah virtual <i>metaverse</i> diserahkan berupa penyerahan NFT berupa kode unik yang tidak setara dengan apapun sebagai bukti

No	Rukun Jual Beli	Syarat Jual Beli	Hasil Analisa
			kepemilikan aset yang tercatat di <i>blockchain</i>
		5. Mengetahui	Mengetahui disini dalam <i>metaverse</i> pembeli mengetahui keadaan tanah, baik mengenai luasnya ataupun kualitas tanah virtual <i>metaverse</i>
		6. Barang yang diakadkan berada ditangan	maksud disini adalah tanah virtual dan bukti NFT tersebut berada di tangan penjual tidak dalam kuasa orang lain
3.	Ijab dan qabul	1. Baligh dan berakal	Baligh. Antara penjual dan pembeli tidak mungkin anak kecil dikarenakan dalam <i>platform The sandbox</i> dalam syarat penggunaannya bahwa <i>The sandbox</i> menyediakan layanan untuk pengguna yang telah berusia 18 tahun. Kemudian pada <i>platform decentraland</i> pada “ <i>term of use</i> ” dinyatakan bahwa pengguna harus menyatakan dan layanan untuk pengguna yang telah berusia 18 tahun. Kemudian pada <i>platform decentraland</i> pada “ <i>term of use</i> ” dinyatakan bahwa pengguna harus menyatakan dan menjamin bahwa dirinya telah mencukupi umur mengakses dan mempergunakan alat dan konten yang ada dalam <i>decentraland</i>
		2. Ijab Qabul	Ijab Qabul dilakukan dengan tulisan dan tindakan. dalam transaksi ini dilakukan secara elektronik menggunakan <i>smart contract</i> .
		3. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis	Ijab dan qabul dalam transaksi tersebut dalam satu majlis berupa internet
4.	Ada Nilai Tukar	1. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya	Dalam transaksi jual beli tanah virtual <i>metaverse</i> sudah tertera dengan jelas jumlah harga atas tanah tersebut yang berada pada laman diberbagai <i>platform metaverse</i> . Kemudian apabila melakukan tawar menawar antara penjual dan pembeli <i>metaverse</i> di <i>marketplace</i> maka

No	Rukun Jual Beli	Syarat Jual Beli	Hasil Analisa
			harga yang dimaksud adalah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
		2. Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung	Misalnya pada <i>platform decentraland</i> uang sebagai alat pembayarannya menggunakan kripto yang secara otomatis akan diserahkan melalui <i>e-wallet metamask</i> apabila pembeli telah memencet fitur oke dalam pembayaran. Kemudian untuk objek tanah virtual juga begitu secara otomatis apabila sudah melakukan pembayaran maka penguasaan tanah virtual akan berubah secara otomatis dan tercatat dalam <i>blockchain</i> .
		3. Apabila jual beli itu dilakukan secara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkn oleh <i>syara'</i>	Apabila dilakukan secara barter mengacu pada teori yang dipaparkan oleh Wahbah Al-zuhaili bahwa secara umum uang merupakan harga ( <i>tsaman</i> ) sedangkan barang yang dijual adalah ( <i>musman atau mabi'</i> ) Adapun jika tidak menggunakan uang, barang yang dijual adalah ( <i>mustman</i> ) sedangkan penukarnya adalah harga ( <i>tsaman</i> ). Sehingga apabila kripto ditukarkan dengan tanah virtual maka kripto boleh dijadikan sebagai penukar atas sebidang tanah virtual.

Dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* alat pembayarannya menggunakan *cryptocurrency* sesuai dengan jenis yang dikehendaki oleh berbagai platform *metaverse*. Kemudian untuk sertifikat tanahnya berbentuk NFT yang tidak bisa ditukarkan dengan NFT lainnya karena nilainya berbeda.

Dalam Al-Quran menjelaskan tentang aturan uang yaitu pada surat An-Nisa ayat 5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: “*dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakain (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata kata yang baik*”

Dari ayat diatas terdapat kata yang menggambarkan kekayaan adalah *qiwam*. Sesuatu yang dibuat untuk memeliharanya, mendukung menopang orang lain. apabila dikaitkan dengan uang maka uang merupakan sarana untuk Allah ciptakan untuk memelihara seluruh sistem duniawi.

Menurut Imam Ibnu Taimiyah dalam Majmu' Fatawa menerangkan bahwa uang merupakan suatu benda yang telah disepakati para pengguna untuk dijadikan alat tukar, walaupun dari seongkah batu atau sepotong kayu. Artinya, penggunaan mata uang kripto hingga titik ini dibolehkan, akan tetapi imam Al Ghazali mensyaratkan penggunaan mata uang harus dikeluarkan dan diedarkan oleh otoritas dari pemerintahan serta pemerintah telah menyatakan uang tersebut adalah alat transaksi pembayaran yang sah dan resmi.<sup>123</sup>

Dari pendapat Imam Ibnu Taimiyah diatas apabila dikaitkan dengan *cryptocurrency* sebagai mata uang. Maka mata uang yang digunakan secara

---

<sup>123</sup> Ahmad Mansur, “Konsep Uang dalam Perspektif Ekonomi Islam dan Ekonomi Konvensional,” *Al-Qanun* 12, no. 1 (2009): 157–77.

resmi di Indonesia adalah mata uang rupiah yang diterbitkan secara khusus oleh Bank Indonesia, dimana Bank Indonesia merupakan pihak yang tersentral untuk memiliki kewenangan mencetak dan mendistribusikan uang Indonesia.

Sedangkan *cryptocurrency* tidak ada sebuah negara khusus ataupun Lembaga yang memiliki kewenangan untuk mencetak, mengeluarkan, mendistribusikan mata uang tersebut di tengah masyarakat, melainkan setiap individu baik perorangan maupun perusahaan dapat melakukan penambangan sendiri. Serta tidak ada Lembaga pengawasan atau *monitoring* dari pemerintah pusat, sehingga dapat memunculkan kemudharatan yang besar, baik untuk pencucian uang, tindak pidana teroris dan lain sebagainya. Kendati demikian menyebabkan kripto tidak memiliki nilai intrinsik terhadap uang yang dihasilkan karena berbeda dengan uang rupiah yang mana mata uang sangat bergantung kepada perkembangan ekonomi Indonesia.

Selain itu *cryptocurrency* dapat dianggap penyebab *gharar* karena adanya fluktuasi nilai yang terkandung pada kripto tersebut berdasarkan permintaan-penawaran (*supply-demand*) di pasar sehingga rentan terhadap risiko penggelembungan ekonomi (*bubble economic*) dan dekat dengan perjudian serta dapat berdampak merugikan masyarakat luas. Oleh karena itu, *cryptocurrency* tidak disarankan untuk digunakan.

Kemudian apabila ditinjau dalam prinsip ekonomi islam, *cryptocurrency* tidak memenuhi kriteria sebagai alat investasi atau nilai

tukar yang diperbolehkan oleh islam. Karena *cryptocurrency* didesain dengan sistem dan data yang rumit sehingga hanya pihak-pihak tertentu yang mengerti sehingga rentan untuk dimanipulasi dan dimonopoli oleh pihak-pihak tertentu.

Penggunaan *Cryptocurrency* sebagai mata uang dilarang berdasarkan Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah mengeluarkan pernyataan mengenai mata uang kripto pada Forum ijtima Se-Indonesia ke-VII. Musyawarah tersebut menghasilkan rumusan sebagai berikut

1. Penggunaan *Cryptocurrency* sebagai mata uang hukum haram, karena mengandung gharar, dharar, bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17 Tahun 2015
2. *Cryptocurrency* sebagai komoditi/aset digital tidak sah diperjual belikan karena mengandung gharar, qimar, dan tidak memenuhi syarat sil'ah secara syar'i yaitu ada wujud fisik memiliki nilai, diketahui jumlahnya secara pasti, hak milik dan bisa diserahkan ke pembeli.
3. *Cryptocurrency* sebagai komoditi/aset yang memenuhi syarat sebagai sil'ah dan memiliki *underlying* serta memiliki manfaat yang jelas hukumnya sah untuk diperjualbelikan.

Dari uraian keputusan Ijtima MUI apabila *cryptocurrency* ditautkan dengan jual beli. Jual beli menurut pendapat Imam Nawawi dalam Al-majmu jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, barang dengan

barang, atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling merelakan.<sup>124</sup> kemudian apabila *cryptocurrency* diyakini kedudukannya sebagai barang, maka kripto dapat dipersamakan dengan kripto yang telah memenuhi *sil'ah* serta memiliki *underlying* dan manfaat yang jelas sehingga hukumnya akan menjadi sah untuk alat tukar namun pada transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse cryptocurrency* digunakan sebagai alat pembayaran bukan sebagai pertukaran.

Kemudian dari uraian keputusan Ijtima MUI maka *Cryptocurrency* sebagai mata uang maka dihukumi haram karena mengandung *gharar*, dan *dharar*. dan agama Islam menekankan untuk mematuhi perintah dari *ulil amri* yang dimaksud disini adalah pemerintah.

---

<sup>124</sup> Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 69–70.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa dan pembahasan maka menghasilkan kesimpulan bahwa

1. 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.

Kemudian peralihan hak kebendaan tanah virtual *metaverse* melalui penciptaan dan penyerahan dengan kerangka jual beli. Transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* ditinjau dari unsur-unsur *essensilia* jual beli yaitu benda dan harga telah memenuhi unsur tersebut. Kemudian transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* menggunakan kontrak elektronik sebagaimana telah diatur dalam pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik tidak memenuhi salah satu unsur tersebut yakni bertentangan dengan undang-undang meliputi; Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang, Peraturan

Bank Indonesia No. 11/12/PBI/2009 tentang Uang Elektronik, tidak termasuk dalam pengecualian transaksi berdasarkan pada Pasal 21 ayat 2 Nomor 7 tahun 2011 Tentang Mata Uang, *criptocurrency* termasuk *virtual currency* berdasarkan Pasal 202 jo. 204 Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/6/PBI/2021 Tentang Penyedia Jasa Pembayaran.

Kendati demikian transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* telah bertentangan dengan undang-undang yaitu berupa alat pembayaran yang menggunakan *cryptocurrency* maka transaksi jual beli ditinjau dari hukum positif tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.

2. Transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* prespektif *fiqih muamalah* perlu memperhatikan beberapa aspek antara lain, meskipun dalam transaksi tersebut telah memenuhi unsur syarat sah dan rukunnya, transaksi tersebut menjadi akad *fasad* (rusak) dikarenakan tidak memenuhi unsur-unsur penyempurnaan objek. Selain itu transaksi jual beli menimbulkan banyak kemadharatan dari pada manfaatnya, dikarenakan transaksi tersebut bersifat spekulasi dan rentan untuk dilakukan monopoli yaitu *bubble economic*. Kemudian penggunaan *cryptocurrency* sebagai alat pembayaran transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* prespektif *fiqih muamalah* berdasarkan keputusan Itima MUI *cryptocurrency* sebagai mata uang maka dihukumi haram karena mengandung *gharar*, dan *dharar*. Kendati demikian maka transaksi jual

beli objek tanah virtual *metaverse* ditinjau dari *fiqih muamalah* dapat dikatakan tidak sah.

## **B. Saran**

Bagi peneliti selanjutnya, untuk melanjutkan dan membahas penelitian tentang objek tanah virtual *metaverse* dalam berbagai prespektif misalnya dari prespektif Hak Kekayaan Intelektual dan Hukum Agraria. Hal itu disebabkan karena *metaverse* semakin berkembang sedangkan penulis hanya menyinggung berdasarkan hukum positif dan *fiqih muamalah* secara general. Pembahasan ini menjadi sebuah penelitian yang sangat penting dalam pengembangan teori hukum ekonomi syariah dan bagaimana penerapannya di kehidupan masyarakat

Bagi pemula penggiat bisnis di berbagai *platform metaverse* sebaiknya sebelum terjun dalam ranah tersebut seyognyanya untuk memahami sebab, akibat dan lebih berhati-hati dikarenakan sampai saat ini belum ada pihak ataupun lembaga yang berwenang untuk bertanggung jawab apabila suatu saat nanti terjadi permasalahan ataupun sengketa.

Kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah yang berwenang dengan hadirnya fenomena konsep *metaverse* untuk segera membahas dan menerbitkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan produk-produk digital dalam hal muamalah, salah satunya dalam transaksi jual beli objek tanah virtual *metaverse* agar segera terciptanya kepastian hukum bagi masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Ekonomi Islam.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015 Tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik.

Undang-Undang Hak Cipta

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang

### Buku-Buku

Abdul Rahman Ghazaly dan Ghufron Ihsan, Saipudin Shidiq. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

Abu Abdullah Muhammad bin Idris, Imam Syafii, ed. "Ringkasan Kitab Al Umm." Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.

Astawa, I Gede Pantja. *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan di Indoneisa*. Bandung: PT. Alumni, 2008.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*. Diterjemahkan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.

dan Farid Wajdi, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*,. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.

dan Muhammad, Abdul Aziz. *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah, 2010.

dan Muhammad ibn Qasim, Al-Ghazzi. *Fath al-Qarib al-Mujib*. Indonesia: Dar Al-Ihya Al-Kitab Al-Arabiah, n.d.

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Cet 2. Jakarta: Rajawali Press, 2015.

Gary dan Philip, Kotler. "Prinsip-Prinsip Pemasaran," Ke 12. Jakarta: Erlangga, 2008.

Ghazali, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Haroen, Nasroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Ifham Sholihin, Ahmad. *Buku Pintar Ekonomi syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.

- Irawan, Basu Swastha dan. *Manajemen Pemasaran Modern*. Yogyakarta: Liberty, 2005.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandung: Sinar Grafika, 2018.
- Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Nurhayati, Yati. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Nusa Media, 2020.
- Rahmatullah, Indra. *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Dalam Perbankan*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Rifa'i, Moh. *Terjemahan Khulasoh Kifayatu al-Ahyar*. Semarang: CV. Toha Putra, 1978.
- Rohmaniyah, Wasilatur. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*. Diterjemahkan oleh H. Kamaluddin A. Marzuki. Cet 8. Bandung: Alma'arif, 1997.
- Siagan, Abdul Hakim. *Hukum Perdata*. Medan: USU Press, 2015.
- Sitompul, Roswita. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2007.
- Subekti. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Cet. 32. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Afabeta, 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Syafe'i, Rahchmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Wardi Muslich, Ahmad. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Yani Nurhayani, Neng. *Hukum Perdata*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2018.
- Yani Nurhayati, Neng. *Hukum Perdata*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2015.
- Yulia. *Hukum Perdata*. Lhokseumawe: CV Biena Edukasi, 2015.

### **Jurnal dan Laporan Penelitian**

- Alma Dwi Rahmawati. "Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Akad Pengiriman Barang." *Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2020).
- Ambarwati, Dewi. "Urgensi Pembaharuan Hukum Di Era Metaverse" 7, no. September (2022): 151–67.
- Andringa, Charissa. "Property of The Future a Research into factors Influencing The Value of Virtual Land." University Of Groningen, 2022.
- Chohan, Usman W. "Non-Fungible Tokens: Blockchains, Scarcity, and Value." *SSRN Electronic Journal*, 2021. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3822743>.

- dan Kerry Brito, Eli Dourado. "Cryptocurrency The New Palgrave Dictionary of Economics." *Springer Link*, 2016. <http://doi.org/10.1057/10.1057/9780230226203.3924>.
- Dewi Bella Juniarti dan Mustika Setianingrum Wijayanti, Billa Ratuwibawa Nyimasmukti. "Hak Kebendaan dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan Virtual Land di dalam Metaverse ditinjau berdasarkan KUHPerduta." *Majalah Hukum Nasional* 51 (2022): 1–22. <https://doi.org/10.33331/mhn.v52i2.176>.
- Diaz, Irgi Rinangkoe, dan Sandy Rizki Febriadi. "Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Kripto pada Blockchain." *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (2022): 9–17. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.143>.
- Dowling, Michael. "Fertile LAND: Pricing Non-Fungible Tokens Financw." *Research Letters*, 2022. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.frl.2021.102096>.
- Febriandika, Nur Rizqi, F Fadli, dan D A Mi'raj. "How are NFT (Non-Fungible Token) transactions reviewed according to Islamic law?" *Borobudur Law Review* 3, no. 1 (2022): 1–12. <http://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/view/6807%0Ahttps://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/download/6807/3326>.
- Izazi Nurjaman, Muhammad. "Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Prespektif Hukum Ekonomi Syariah." *Thesis*. Pascasarjana UIN Sunan Gunung Djati, 2022.
- Mansur, Ahmad. "Konsep Uang dalam Perspektif Ekonomi Islam dan Ekonomi Konvensional." *Al-Qanun* 12, no. 1 (2009): 157–77.
- Misno. "Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah." *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 3, no. 1 (2021): 49. <https://doi.org/10.31000/almaal.v3i1.4699>.
- Mochamad James Falahuddin, Alexander Sugiharto Muhammad Yusuf Musa dan. *NFT DAN METAVERSE: Blockchain, Dunia Virtual, dan Regulasi*. Jakarta Selatan: Perkumpulan Kajian Hukum Terdesentralisasi Indonesian Legal Study For Crypto Asset and Blockchain, 2022.
- Muh Jufri Ahmad, Yafet Febrian Valentino Tololiu. "Kedudukan Barang Virtual Menurut Hukum Benda Indonesia yang diatur dalam KUHPerduta Buku Kedua Tentang Barang" 3, no. 2 (2023): 1448–64.
- Nakavachara, Voraprapa, dan Kanis Saengchote. "Is Metaverse LAND a good investment? It depends on your unit of account!" *SSRN Electronic Journal*, no. February (2022): 0–12. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4028587>.
- Permana, Iwan. "Penerapan Kaidah-kaidah Fiqih dalam Traksaksi Ekonomi di Lembaga Keuangan Syariah." *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam* 3, no. 1 (2020): 248–53.
- Rizki, Luthfi Muhamad, Seli Rahmawati, Avrilliani Agesti, dan Ani Nur Aeni. "Penerapan Nilai-Nilai Ekonomi Islam Dalam Jual Beli Pada Anak Sd Melalui

- Video Animasi Esectoon ‘Economic Syariah of Education Cartoon.’” *EDUSAINTEK: Jurnal Pendidikan, Sains dan Teknologi* 9, no. 2 (2022): 341–50. <https://doi.org/10.47668/edusaintek.v9i2.498>.
- Romli, Muhammad. “Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata.” *Tahkim* XVII, no. 2 (2021): 177–88. <https://jurnal.iainambon.ac.id/index.php/THK/article/viewFile/2364/pdf>.
- Rusdan. “Konsep Harta dalam Perspektif Ekonomi Islam.” *El-Hikam: Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman* x, no. 2 (2017).
- Sajidin, Syahrul. “Legalitas Penggunaan Cryptocurrency Sebagai Alat Pembayaran Di Indonesia.” *Arena Hukum* 14, no. 2 (2021): 245–67. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01402.3>.
- Shobirin. “Jual Beli Dalam Pandangan Islam.” *BISNIS: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 239. <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.
- Syahputra, Angga, dan Khalish Khairina. “Kedudukan Cryptocurrency Sebagai Investasi Dalam Ekonomi Islam.” *Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* 07, no. 02 (2022): 139–54.
- Syamsiah, Nurfia Oktaviani. “Kajian atas Cryptocurrency sebagai Alat Pembayaran di Indonesia.” *Indonesian Journal on Networking and Security* 6, no. 1 (2017): 53–61.
- Waskito, Fauzi. “Kedudukan Virtual Property Dalam Hukum Benda di Indonesia.” Universitas Islam Indonesia, 2016.
- Xu, Hao, Zihao Li, Zongyao Li, Xiaoshuai Zhang, Yao Sun, dan Lei Zhang. “Metaverse Native Communication: A Blockchain and Spectrum Prospective.” *2022 IEEE International Conference on Communications Workshops, ICC Workshops 2022*, 2022, 7–12. <https://doi.org/10.1109/ICCSWorkshops53468.2022.9814538>.

### Website

- AAOIFI. “Al-Ma’ayyir al-Sar’iyyah.” *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* 965 (n.d.).
- Ananda, Michelle. “Properti Metaverse Termahal di Dunia, Tanah Terjual Harga Rp. 61,7 Miliar.” SPIN ESPORTS, 2022. <https://dailyspin.id/tech/penjualan-properti-metaverse-termahal-di-dunia-tanah-virtual-ini-terjual-untuk-rp-617-miliar/>.
- Decentraland. “Term Of Use Decentraland.” Platform Decentraland. Diakses 25 Januari 2023. <https://decentraland.org/terms/>.
- Fachrizal. “Diprediksi Jadi Masa Depan Ekonomi Digital, Apa Itu Metaverse?” *Info Komputer*, 2022. <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digital-apaitumetaverse?page=all>.
- Murtha, Jules. “Is the metaverse the new frontier in medicine?” MDlinx, 2022.

<https://www.mdlinx.com/article/is-the-metaverse-the-new-frontier-inmedicine/4IN14X9eyCaeo>.

“Pernyataan Bank Indonesia Terkait Bitcoin dan Virtual Currency Lainnya.” Departemen Komunikasi Bank Indonesia, 2014. [https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp\\_160614.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_160614.aspx).

RED. “Cara Untuk Memperoleh Hak Milik Melalui Penyerahan.” Hukum Online, 2018. <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-untuk-memperoleh-hak-milik-melalui-penyerahan-lt5a72a1e93c48c?page=2>.

Robertson, Adi. “Meta’s Sci-Fi Haptic Glove Prototype Lets You Feel VR Objects Using Air Pockets.” The Verge, 2021. <https://www.theverge.com/2021/11/16/22782860/meta-facebook-reality-labs-soft-robotics-haptic-glove-prototype>.

Syamsudin, Muhammad. “Jangan Tertipu, Ini Beda Cryptocurrency Asli dan Cryptocurrency Palsu.” Universitas Islam Nusantara, n.d.

“The Sandbox Term Of Use.” Platform The Sandbox, 2023. <https://www.sandbox.game/en/terms-of-use/>.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### INFORMASI PRIBADI

Nama	Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra
NIM	19220028
Alamat	Dsn Tekik, RT/RW 002/001, Desa Rejosari, Kecamatan Kalidawir, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur, 66281
Nomor Telfon	+62 812-347-980-001
Email	rizqinaa09@gmail.com
Agama	Islam
Jenis Kelamin	Perempuan

### PENDIDIKAN FORMAL

No.	Sekolah/Instansi	Jurusan	Periode
1.	RA Al-Hikmah Rejosari		2005-2007
2.	MI Miftahul Ulum Rejosari		2007-2013
3.	MTs Negeri Kunir Blitar		2013-2016
4.	MA Negeri 3 Blitar	IPA	2016-2019
5.	Strata 1 (S-1) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	Hukum Ekonomi Syari'ah	2019-2022

**PENDIDIKAN NON FORMAL**

<b>No.</b>	<b>Instansi</b>	<b>Periode</b>
1.	Pondok Pesantren Terpadu Al-Kamal Blitar	2013-2016
2.	Ma'had Sunan Ampel Al-Aly	2019-2020
3.	Pondok Pesantren Generasi Pembibitan Al-Quran Malang	2021-Sekarang

**PENGALAMAN ORGANISASI**

<b>No.</b>	<b>Periode</b>	<b>Instansi</b>
1.	2023-sekarang	Senat Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
2.	2023-sekarang	Kopri PMII Sunan Ampel Malang.
3.	2022-2023	Staf Ahli Senat Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
4.	2022	Intern at Pengadilan Negeri Kota Kediri
5.	2022	Conten Creator Intern at PT. Arkatama Multi Solusindo
6.	2021	Bendahara Himpunan Mahasiwa Hukum Ekonomi Syariah
7.	2021	Student Ambassador at Halolearn
8.	2020-2022	PMII Rayon Radikal "Al-Faruq" Departemen Kajian, Filsafat dan Hukum
9.	2020-2021	Unit Kegiatan Mahasiswa Lembaga Kajian Penelitian, dan Pengembangan Mahasiwa (UKM LKP2M)