

**PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP
KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM
RANSVERSE**

SKRIPSI

OLEH:

IBNU MAULANA

NIM 19220041



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

2023

**PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP
KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM
RANSVERSE**

SKRIPSI

OLEH:

IBNU MAULANA

NIM 19220041



**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 penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan.

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP
KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM
RANSVERSE**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanyasecara otomatis batal demi hukum.

Malang, 6 Agustus 2023

Penulis,



Ibnu Maulana

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ibnu Maulana NIM 19220041, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP
KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM
RANSVERSE**

Maka pembimbing menyatakan bahan skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diujikan pada Majelis Dewan Penguji

Mengetahui,

Ketua Prodi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr Fakhruddin, M.HI
NIP 19740819200031002

Malang, 7 Agustus 2023

Dosen Pembimbing



Dr. H. Noer Yasin, M.HI
NIP 196111182000031001

PENGESAHAN SKRIPSI

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Ibnu Maulana, NIM 19220041, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM RANSVERSE

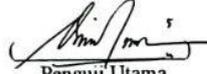
Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 8 September 2023

Dengan Penguji:

1. Iffaty Nasyiah, M.H
NIP 197606082009012007
2. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I
NIP 196111182000031001
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I
NIP 197408192000031002


Ketua


Sekretaris


Penguji Utama

Malang, 14 September 2023
Dekan,


Prof. Dr. Sudirman, M.A
NIP. 197708222005011003

BUKTI KONSULTASI



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telpen (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://isyamh.unm-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Ibnu Maulana
NIM : 19220041
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. H. Noer Yasin, M.HI
Judul Skripsi : Pandangan Tokoh Agama Kota Malang Terhadap Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital Pada Platform Ransverse

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	8 Mei 2023	Proposal	
2	9 Mei 2023	Revisi Semi Proposal	
3	26 Mei 2023	Revisi Definisi Operasional	
4	1 Juni 2023	Revisi Latar Belakang	
5	5 Juni 2023	ACC Proposal Skripsi	
6	10 Juli 2023	Pembertian Masukkan Revisi	
7	17 Juli 2023	Peninjauan Pembahasan	
8	24 Juli 2023	Pembenahan Hasil Revisi Bab 4	
9	31 Juli 2023	Peninjauan Progres Revisi	
10	4 Agustus 2023	Peninjauan Keseluruhan Skripsi	

Malang, 7 Agustus 2023
Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP.197408192000031002

MOTTO

“Fokuslah untuk mencapai tujuanmu, meskipun banyak hal yang menarik dalam perjalanannya”

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah yang telah mencurahkan rahmat, dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kehadiran Nabi Muhammad yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul:

PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM RANSVERSE

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

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang sekaligus Dosen Wali penulis.
4. Dr. Noer Yasin, M.HI. selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih karena telah memberikan bimbingan, saran, dukungan, dan meluangkan waktu selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisan skripsi.

5. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membina, mendidik, dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
6. Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Ayah, Ibu, dan Kakak, serta semua keluarga yang selalu mensupport penuh penulis sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini dengan baik.
8. Alief Laam Roo, mahasiswi Hukum Keluarga Islam yang selalu menemani dan mensupport penulis dalam mengerjakan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua sahabat dan teman baik dari dalam maupun luar kampus yang selalu memberikan support kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu saran dari semua pihak sangat diharapkan demi perbaikan skripsi ini. Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat.

Malang, 7 Agustus 2023

Penulis,



Ibnu Maulana

NIM 19220041

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah

A. KONSENAN

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	`	ط	t
ب	B	ظ	z
ت	T	ع	‘
ث	Th	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	h	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L

ذ	Dh	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W

س	S	هـ	H
ش	Sh	ء	'
ص	ṣ	ي	Y
ض	ḍ		

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jikahamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

B. VOKAL

Vokal bahasa Arab, seperti bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monitaring dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Fathah	A	A
ا	Kasrah	I	I
ا	Ḍammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أَوْ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contohnya:

كَيْفَ : *Kaifa*

هَوَّلَ : *Haula*

C. MADDAH

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
إِ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
أُ	Ḍammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contohnya:

مَاتَ : *Maata*

رَمَى : *Romaa*

قِيلَ : *Kyla*

يَمُوتُ : *Yamuwtu*

D. TA MARBŪṬAH

Transliterasi untuk ta marbūṭah ada dua, yaitu: ta marbūṭah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍammah, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan ta marbūṭah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan ta marbūṭah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbūṭah itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَضِيلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

E. SYADDAH (TASYDĪD)

Syaddah atau tasydīd yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydīd (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعْمٌ : *nu'ima*

عَدُوٌّ : *'aduwwu*

Jika huruf *ح* ber-*tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah (ـ) maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī).

Contoh:

عَلِيٌّ : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)

عَرَبِيٌّ : *'Arabī* (bukan *'Arabiyy* atau *'Araby*)

F. KATA SANDANG

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *لا* (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalāh* (bukan *az-zalzalāh*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

G. HAMZAH

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

H. PENULISAN KATA ARAB YANG LAZIM DIGUNAKAN DALAM BAHASA INDONESIA

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-Qur’ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-‘Ibārāt Fī ‘Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab

I. LAFZ AL-JALĀLAH (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī rahmatillāh*

J. HURUF KAPITAL

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (All Caps), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al). Ketentuan yang sama juga berlaku

untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi ‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fih al-Qur’ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

DAFTAR ISI

PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM RANSVERSE	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
BUKTI KONSULTASI	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR GAMBAR.....	xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
ABSTRAK	xxii
ABSTRACT.....	xxiii
ملخص البحث.....	xxiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penulisan	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11

A. Penelitian Terdahulu	11
B. Landasan Teori	18
BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Jenis Penelitian.....	44
B. Pendekatan Penelitian	44
C. Lokasi Penelitian	45
D. Sumber Data.....	45
E. Metode Pengumpulan Data.....	46
BAB IV PEMBAHASAN	51
A. Model Akad Jual Beli Rumah Digital Ransverse.....	51
B. Pendapat Tokoh Agama Terkait Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital.....	58
BAB V PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN.....	70
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	74

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penelitian Terdahulu.....	16
Tabel 2 Daftar Narasumber.....	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Komplek Perumahan Ransverse 1.....	52
Gambar 4.2 Komplek Perumahan Ransverse 2.....	52
Gambar 4.3 Rumah Jenis Rajendra.....	53
Gambar 4.4 Rumah Jenis Bajra.....	54
Gambar 4.5 Rumah Jenis Mandala.....	54
Gambar 4.6 Peta Maps Ransverse.....	55
Gambar 4.7 Box Pembelian Rumah Digital Ransverse.....	57
Gambar 4.8 Bukti Penerimaan Rumah Ransverse.....	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Nahdlatul Ulama Kota Malang.....	70
Lampiran 2 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Muhammadiyah Kota Malang.....	71
Lampiran 3 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari MUI Kota Malang.....	72
Lampiran 4 Foto Wawancara.....	73

ABSTRAK

Ibnu Maulana, 19220041. Pandangan Tokoh Agama Kota Malang Terhadap Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital Pada Platform Ransverse. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. H. Noer Yasin, M.HI

Kata Kunci: Rumah Digital, Akad, Jual Beli

Perkembangan teknologi yang semakin signifikan memunculkan banyak hal baru, salah satunya adalah dunia virtual, di mana seseorang bisa berinteraksi, komunikasi, maupun bertransaksi di dunia virtual. Ransverse menjadi salah satu metaverse (dunia virtual) pertama di Indonesia yang menjual tanah maupun rumah digital. Jual beli semacam ini merupakan hal baru apalagi barang yang dijual tidak dalam bentuk yang nyata.

Penelitian ini membahas bagaimana model akad jual beli yang diterapkan dalam transaksi jual beli rumah digital pada platform Ransverse. Selain itu juga membahas bagaimana pandangan tokoh agama terhadap keabsahan akad jual beli rumah digital pada platform Ransverse. Adapun tokoh agama yang dimaksud adalah tokoh dari Majelis Ulama Indonesia, Nahdlatul Ulama, dan Muhammadiyah.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan/empiris. Adapun sumber hukum berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pengumpulan bahan melalui wawancara, observasi dan analisisnya menggunakan Teknik analisis deskriptif. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis model akad jual beli rumah digital Ransverse dan untuk mengetahui pendapat para tokoh ulama tentang keabsahan akad jual beli rumah digital.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa model akad yang digunakan dalam jual beli rumah digital terdapat 2 model, pertama membeli tanah digital menggunakan akad jual beli *bai' al-musawamah*, dan jual beli rumah digital menggunakan akad jual beli *salam*. Karena dalam membeli rumah digital pembeli membayar terlebih dahulu kemudian barang diterima setelahnya. Adapun keabsahan akad menurut para narasumber kegiatan transaksi jual beli rumah digital pada saat ini tidak sah untuk dilakukan karena masih terdapat aspek *gharar*. Selain itu juga jual beli rumah digital tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli, dilihat dari aspek barang yang diperjualbelikan.

ABSTRACT

Ibnu Maulana, 19220041. The View of Religious Leaders in Malang City Towards the Validity of the Digital House Sale and Purchase Agreement on the Ransverse Platform. Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Advisor: Dr. H. Noer Yasin, M.HI

Keywords: Digital House, Akad, Sale and Purchase

The increasingly significant development of technology has led to many new things, one of which is the virtual world, where one can interact, communicate, and transact in the virtual world. Ransverse is one of the first metaverse (virtual world) in Indonesia to sell digital land and houses. This kind of buying and selling is a new thing, especially since the goods being sold are not in real form.

This research discusses how the sales and purchase contract model is applied in digital home buying and selling transactions on the Ransverse platform. Apart from that, it also discusses the views of religious leaders regarding the validity of digital house buying and selling contracts on the Ransverse platform. The religious figures in question are figures from the Indonesian Ulema Council, Nahdlatul Ulama, and Muhammadiyah.

This research includes field/empirical research. The legal sources are primary, secondary and tertiary legal materials. Material collection through interviews, observation and analysis using descriptive analysis techniques. The purpose of this study is to analyze the model of the Ransverse digital house sale and purchase agreement and to find out the opinion of the ulama figures regarding the validity of the digital house sale and purchase agreement.

The results of this study indicate that there are 2 models of contract models used in buying and selling digital houses, first buying digital land using a *bai' al-musawamah* sale and purchase contract, and buying and selling digital houses using a *salam* sale and purchase contract. Because in buying a digital home the buyer pays first then the goods are received afterwards. As for the validity of the contract, according to the informants, digital home buying and selling transaction activities are currently not valid to do because there are still gharar aspects. In addition, buying and selling digital houses does not fulfill the pillars and conditions of sale and purchase, seen from the aspect of the goods being traded.

ملخص البحث

ابن مولانا، ١٩٢٢٠٠٤١. منظر لأرقام مدينة مالانغ الدينية ضد شرعية شراء المنزل الرقمي أكاد على منصة رانسفيرس. أطروحة، برنامج دراسة الشريعة الاقتصادية، كلية الشريعة، جامعة الدولة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: دكتور. الحج. نوبر ياسين، ماجستير في الشريعة الإسلامية

الكلمات المفتاحية: ديجيتال هاوس، عقاد، بيع وشراء

أدى التطور المتزايد بشكل متزايد للتكنولوجيا إلى ظهور العديد من الأشياء الجديدة، أحدها كان عالمًا افتراضيًا، حيث يمكن للمرء التفاعل أو التواصل أو التعامل في عالم افتراضي. أصبحت رانسفيرس واحدة من أول (عالم افتراضي) في إندونيسيا لبيع الأراضي والمنازل الرقمية. الشراء والبيع من هذا النوع جديد، خاصة السلع التي لا تباع بشكل حقيقي.

يناقش هذا البحث كيفية تطبيق نموذج عقد البيع والشراء في معاملات بيع وشراء المنازل الرقمية على منصة رانسفيرس. وبعيدًا عن ذلك، فإنه يناقش أيضًا آراء الشخصيات الدينية فيما يتعلق بصحة عقود بيع وشراء المنازل الرقمية على منصة رانسفيرس. الشخصيات الدينية المعنية هي شخصيات من مجلس العلماء الإندونيسي، ونهضة العلماء، والمحمدية.

يشمل هذا البحث البحث الميداني / التجريبي. أما المصادر القانونية في شكل مواد قانونية أولية وثانوية وثالثة. جمع المواد من خلال المقابلات والملاحظات والمحللين باستخدام تقنيات التحليل الوصفي. الغرض من هذه الدراسة هو تحليل نموذج رانسفيرس لشراء وبيع المنازل الرقمية ومعرفة آراء الشخصيات الدينية حول صحة شراء وبيع المنازل الرقمية.

تظهر نتائج هذا البحث أن هناك نموذجين من العقود المستخدمة في بيع وشراء المنازل الرقمية، الأول شراء الأراضي الرقمية باستخدام عقد بيع وشراء بيع المساومة، وشراء وبيع المنازل الرقمية باستخدام عقد بيع وشراء السلم. لأنه عند شراء منزل رقمي يدفع المشتري أولاً ثم يستلم البضاعة بعد ذلك. وفيما يتعلق بصحة العقد، أشارت المصادر إلى أن معاملات بيع وشراء المنازل الرقمية غير صالحة حاليًا لأنه لا تزال هناك جوانب الغرر. عدا عن ذلك، فإن بيع وشراء المنازل الرقمية لا يستوفي شروط وأحكام البيع والشراء، وذلك من ناحية السلع التي يتم شراؤها وبيعها.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dunia sekarang tampaknya tidak memiliki batas karena kemajuan signifikan dalam teknologi informasi dan komunikasi, yang juga membawa perubahan cepat dalam praktik penegakan hukum dan faktor sosial, budaya, dan ekonomi lainnya. Banyak aspek kehidupan masyarakat telah berubah dalam beberapa tahun terakhir untuk mencerminkan era digital. Kenyamanan dan keuntungan dari kemajuan teknis tersebut tidak dapat diganggu gugat, dan merupakan kebutuhan di masa yang lebih maju daripada yang kita jalani sekarang. Transaksi tradisional sekarang dapat dilakukan di ruang virtual (*cyberscape*).¹

Dengan kemajuan teknologi ini menyebabkan munculnya produk-produk digital yang dapat dimiliki, dinikmati, dan dirasakan oleh masyarakat, Salah satunya adalah Ransverse. Ransverse adalah sebuah teknologi yang dikembangkan dan dirancang bagi orang-orang yang tertarik dan berminat dengan dunia virtual bisa memiliki kehidupan virtual di dalamnya, di mana kita bisa memiliki rumah dan merenovasi atau medekorasi rumah tersebut, selain itu

¹ Maichle Delpiero et al., "Analisis Yuridis Kebijakan Privasi Dan Pertanggungjawaban Online Marketplace Dalam Perlindungan Data Pribadi Pengguna Pada Kasus Kebocoran Data," *Padjajaran Law* 9, no. 1 (2021): 1–22, <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/plr/article/view/509>

layaknya kehidupan di dunia nyata kita bisa melakukan segala kegiatan secara virtual dengan wujud avatar atau wujud kita di dalam program tersebut.²

Pembelian Metode gacha digunakan untuk membeli Ransverse Home, yang memiliki 4 tingkat kelangkaan dan nilai yang berbeda: *Common*, *Uncommon*, *rare*, dan *special*. Setiap tingkatan memiliki kelebihannya masing-masing, seperti masuk gratis ke berbagai acara VCGamers dan pilihan insentif transportasi dalam bentuk NFT. Ransverse Home, bagaimanapun, hadir dalam tiga ukuran berdasarkan desain. Dengan luas total 100m², desain awal yang dikenal sebagai Rajendra menampilkan lingkungan kecil namun penuh yang membangkitkan rasa seperti di rumah sendiri. Kemudian, bagi yang antusias bersosialisasi di Metaverse, ada Bajra yang berukuran 150m² dan berupa area terbuka yang cukup luas. Mandala yang terakhir ini luasnya 200m² dan ditujukan untuk pengguna yang menginginkan ruang yang lebih besar untuk teman dan keluarga mengadakan pertemuan dan pesta. Layaknya NFT, Ransverse Home juga bisa menjadi aset oleh pengguna yang bisa diperdagangkan di VCGamers Marketplace. Bahkan bagi yang tidak ingin menjualnya, Ransverse Home bisa disewakan begitu saja sebagai tempat brand atau performer yang ingin mengadakan acara konser virtual di Ransverse.

Ransverse merujuk pada dunia virtual tiga dimensi yang dihuni oleh avatar mirip manusia. Avatar ini yang akan mewakili pengguna untuk berinteraksi dengan pengguna lain. Interaksi yang dicoba antar pengguna dalam wujud avatar tersebut bisa berbentuk bermacam interaksi virtual semacam berkumpul ataupun

² "RansVerse Whitepaper: LAND, Mata Uang Hingga Game Story," accessed February 17, 2023, <https://vcgamers.com/news/ransverse-whitepaper-land-mata-uang-hingga-game-story/>.

mengadakan rapat kerja, bekerja, bermain, menyelenggarakan bermacam aktivitas, mendatangi konser musik, teater, berbelanja online ataupun terlebih lagi berdagang real estate digital termasuk di antaranya menjual lapak-lapak tanah yang kemudian di atas tanah tersebut dapat dibangun apapun baik itu membangun rumah atau membangun museum virtual sehingga pengguna dapat mengumpulkan biaya dari semua pengunjung yang datang.

Berbicara mengenai jual beli tentu berkaitan juga dengan kepemilikan, sebab barang yang diperjualbelikan harus jelas milik siapa. Di dalam Islam juga mengatur kepemilikan, itu akan menentukan boleh atau tidaknya proses transaksi jual beli tersebut. Konsep kepemilikan memiliki sifat universal. Dalam agama Islam hak milik menyerahkan kewenangan secara penuh atas nilai yang ada untuk memanfaatkan keuntungan dari benda tersebut. Kepemilikan bisa dialihkan dan diwariskan dengan jalan sesuai syariat. Adapun kedudukan kepemilikan dalam Ransverse baik tanah digital maupun rumah digital serta aset-aset lainnya merupakan sesuatu yang baru di era modern ini yang perlu dikaji agar umat Islam tidak melanggar syariat yang telah ditentukan dalam proses jual beli seperti ini.

Secara khusus belum terdapat regulasi yang mengatur mengenai kegiatan jual beli rumah digital. Tetapi pemerintah tetap melakukan pengawasan terhadap kegiatan tersebut melalui Bappebti (Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi). Berbeda dengan *cryptocurrency* yang telah diterbitkan peraturan penggunaannya dan mata uang kripto apa saja yang dilegalkan di Indonesia. Dilihat dari penjualan rumah digital yang dilakukan secara online/digital, maka permasalahan yang timbul dari penjualan rumah digital, seperti penipuan, dll, diatur

dalam UU No. 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah oleh UU Informasi dan Transaksi Elektronik No. 19 Tahun 2016, KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) dan UU Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999.

Jual beli rumah digital ini merupakan hal yang baru, di mana dunia tengah mempersiapkan dunia masa depan dalam bentuk digital. Jual beli merupakan hal yang lazim dilakukan masyarakat. Jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Artinya barang dan harga yang menjadi pokok perjanjian dalam jual beli. Selain itu dalam pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan syarat sah perjanjian adalah: Pertama sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya. Kedua, cakap untuk membuat suatu perikatan. Ketiga, suatu hal tertentu (adanya objek yang diperjanjikan). Keempat, suatu sebab yang halal. Poin ketiga pasal di atas syarat sah perjanjian adalah adanya objek dalam perjanjian tersebut. barang atau objek yang diperjual-belikan harus jelas. Rumah digital ini hanya bisa diakses dan dilihat ketika kita memiliki koneksi internet dan software yang disediakan untuk memasuki dunia virtual dalam hal ini Ransverse dan tidak memiliki fisik yang nyata.

Selain itu di dalam hukum Islam juga terdapat rukun dan syarat dalam melakukan perjanjian jual beli. Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun jual beli

terdiri dari penjual, pembeli, *shigat*, dan objek akad.³ Salah satu rukun jual beli adalah adanya barang/objek yang diperdagangkan. Barang ini sendiri harus memenuhi syarat sah. Barang tersebut hendaklah bersih barangnya, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, antara lain, mampu menyerahkan mengetahui dan barang yang diakadkan ada di tangan. Selain itu ketentuan barang yang diperjual-belikan harus; barang yang ada di dalam kekuasaan penjual, barang yang jelas zatnya, ukuran dan sifatnya (dapat diketahui), barang yang dapat diserahkan, suci bendanya, barang yang bermanfaat menurut syara'.

Proses jual beli dalam Islam haruslah mengikuti aturan yang sesuai dengan syariat agar tidak terjerumus ke dalam hal-hal yang diharamkan oleh agama. Salah satu yang menjadi rukun adalah adanya barang/objek yang diperjual-belikan. Barang diperjual-belikan tidak boleh mengandung unsur *gharar*. Dalam hal ini jual beli rumah digital masih dalam pertanyaan, apakah barang tersebut termasuk barang *gharar*? Sebab barang/objek yang diperdagangkan tidak dapat dilihat secara fisik, hanya bisa melihat melalui smartphone, PC (*Personal Computer*), dan VR (*Virtual Reality*). Maka patut dipertanyakan terkait keabsahan akad jual beli rumah digital tersebut.

Berdasarkan penjabaran di atas, keberadaan rumah virtual menarik untuk dikaji dari aspek hukum Islam serta pendapat dan pandangan oleh tokoh agama. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“PANDANGAN TOKOH AGAMA KOTA MALANG TERHADAP**

³ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 10-11

KEABSAHAN AKAD JUAL BELI RUMAH DIGITAL PADA PLATFORM RANSVERSE”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana model akad jual beli rumah digital Ransverse?
2. Bagaimana pandangan tokoh agama kota Malang terhadap keabsahan akad jual beli rumah digital Ransverse?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis model akad jual beli rumah digital Ransverse
2. Untuk mengetahui pandangan tokoh agama kota Malang terhadap keabsahan akad jual beli rumah digital Ransverse

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang lebih luas lagi dalam persoalan jual beli khususnya di era modern sekarang ini.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi pemikiran ilmiah bagi Fakultas Syariah Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi peneliti, penelitian ini merupakan sebuah pengalaman bagi peneliti sendiri yang diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penulis tentang jual beli rumah digital Ransverse
 - b. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi baru mengenai adanya praktik jual beli rumah digital. Selain itu, juga

diharapkan dapat menjadi referensi ilmiah untuk penelitian di masa yang akan datang

- c. Bagi masyarakat, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman mengenai praktik jual beli rumah digital baik di platform Ransvers atau platform-platform lainnya yang menjual rumah digital.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam penelitian ini yang berjudul “Pandangan Tokoh Agama Terhadap Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital Pada Platform Ransverse” perlu kiranya untuk dijelaskan mengenai definisi dalam penelitian ini, yaitu:

1. Pandangan Tokoh Agama

Pandangan adalah proses perbuatan memandang yang menghasilkan pengetahuan dan pendapat pandangan sama dengan paham, pemikiran, dan pantauan. Tokoh agama adalah orang yang dianggap cakap, berilmu tinggi, berakhlak mulia, mempunyai keahlian di bidang agama baik ritual keagamaan sampai wawasan keagamaan yang dapat dijadikan panutan oleh masyarakat. Peneliti mewawancarai tiga tokoh agama Islam, KH. Chamzawi merupakan wakil ketua MUI Kota Malang, Ustadz Much Andika merupakan sekretaris Lembaga Bahtsul Masail NU Kota Malang dan Ustadz Dwi Triyono merupakan ketua Majelis Tarjih Muhammadiyah Kota Malang.

2. Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital Ransverse

Keabsahan menurut kamus hukum dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify* *to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan.⁴ Akad jual beli adalah perjanjian atau persetujuan antara beberapa pihak dalam hal tertentu dalam hal jual beli. Rumah digital Ransverse, adalah rumah berbentuk digital yang dapat dilihat ketika seseorang memiliki akses atau perangkat-perangkat yang mendukung seperti internet, PC (*Personal Computer*) dan handphone. Ransverse adalah platform yang memperjualbelikan baik rumah digital maupun tanah digital sama halnya Metaverse.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini akan mempermudah untuk melihat dan mengetahui pembahasan yang terdapat dalam penelitian, maka perlu kiranya untuk dikemukakan sistematika yang merupakan kerangka dan pedoman penulisan penelitian ini. Dalam penelitian ini akan dibagi menjadi lima bahasan, yaitu:

Bab I menerangkan tentang pendahuluan dari penelitian ini sendiri. Dalam pendahuluan terdiri latar belakang masalah, yaitu bagian yang menjelaskan tentang alasan penulis dalam mengambil judul tentang pandangan tokoh agama terhadap keabsahan akad jual beli rumah digital pada platform ransverse. Selain adanya latar belakang masalah, dalam bab ini juga diterangkan mengenai rumusan masalah dalam penelitian, yang mana dalam hal ini terdiri

⁴ Yan Pramadya Puspa, Kamus Hukum, (Semarang: Aneka Ilmu 1977), 252

dari dua rumusan masalah yaitu, bagaimana model akad jual beli rumah digital ransverse dan yang kedua bagaimana pandangan tokoh agama terhadap keabsahan akad jual beli rumah digital ransverse. Selanjutnya dalam bab ini juga menjelaskan tentang tujuan, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan ini.

Bab II menjelaskan tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari penelitian terdahulu dan kerangka teori. Penelitian terdahulu ini merupakan penelitian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan yang berguna untuk menghindari duplikasi, dan dilain sisi juga sebagai referensi dalam penelitian ini. Selain penelitian terdahulu dalam bab II ini juga akan dijelaskan tentang kerangka teori yang akan digunakan untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini.

Bab III tentang metode penelitian yang terdiri dari beberapa aspek yaitu ada jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data dalam penelitian, metode pengumpulan data, serta terdapat pula pengolahan data dengan melalui beberapa tahapan, yaitu pemeriksaan data, klasifikasi, verifikasi, analisis, dan terakhir penarikan kesimpulan.

Bab IV berisi tentang paparan hasil dari penelitian yang telah dilakukan dan menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, yang kemudian dianalisis menggunakan teori-teori yang telah ada. Pembahasan dalam hal ini yaitu mengenai pandangan tokoh agama terhadap keabsahan jual beli rumah digital pada platform ransverse.

Bab V adalah bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan pernyataan yang diambil secara ringkas dari

keseluruhan hasil pembahasan atau analisis penelitian yang dilakukan peneliti. Adapun saran merupakan sebuah hal yang berupa usulan, anjuran ataupun solusi peneliti terhadap pihak yang bersangkutan dalam pembahasan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu jual beli rumah digital ransverse.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Adanya penelitian terdahulu dalam sebuah penelitian sangatlah penting, sebab dengan penelitian terdahulu tersebut dapat menjadi tolak ukur untuk penelitian yang akan dilakukan. Penelitian terdahulu merupakan penelitian seseorang yang memiliki objek ataupun tema yang sama dengan penelitian yang akan dilakukan. Selain itu adanya penelitian terdahulu juga sebagai acuan, referensi, dan bukti keaslian penelitian yang akan dilakukan. Beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Pertama, skripsi oleh Iswatun Hasanah Herdayani, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Virtual Pada Platform Metaverse*”.⁵ Penelitian ini membahas tentang transaksi jual beli tanah virtual di metaverse dari sisi hukum ekonomi syariah. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif dan metode yang digunakan berupa metode deskriptif analitis. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa Jual beli tanah virtual pada Metaverse dibolehkan jika unsur fasad menjadi hilang.

⁵ Iswatun Hasanah Herdayani, “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Jual Beli Tanah Virtual Pada Platform Metaverse* - Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung,” accessed April 2, 2023, <https://etheses.uinsgd.ac.id/63108/>.

Adapun kripto yang digunakan memiliki *underlying asset* sehingga dapat dipersamakan dengan barang.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan, keduanya membahas masalah jual beli tanah/rumah digital. Sedangkan perbedaannya, dalam penelitian tersebut menggunakan metode yuridis normatif sedangkan penelitian yang penulis lakukan menggunakan metode penelitian empiris. Perbedaan kedua adalah platform yang digunakan, penelitian tersebut menggunakan platform metaverse sedangkan penulis menggunakan platform ransverse yang mana dalam platform tersebut memiliki perbedaan.

Kedua, skripsi oleh Muhamad Izazi Nurjaman, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022 yang berjudul “*Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”.⁶ Penelitian ini membahas mengenai aset yang tidak berwujud sebagai objek yang diperjualbelikan. Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil dari penelitian menemukan fakta bahwa Kedudukan 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. 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 (*mu'awadat*) maupun yang bersifat

⁶ Muhamad Izazi Nurjaman, “*Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah* - Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung,” accessed April 2, 2023, <https://digilib.uinsgd.ac.id/54148/>.

sosial (*tabarru'*), termasuk dalam transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di metaverse. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di metaverse boleh dilakukan, karena telah memenuhi syarat dan rukunnya.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan adalah keduanya membahas objek yang diperjualbelikan. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian tersebut menggunakan penelitian yuridis normatif sedangkan penelitian yang penulis lakukan menggunakan penelitian empiris. Peneliti sebelumnya menggunakan platform Metaverse sedangkan penulis menggunakan platform Ransverse.

Ketiga, skripsi oleh Muhawarotul Hasanah, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Senjata (Benda Maya) Game Online Jenis Utopia Origin*”.⁷ Penelitian ini membahas mengenai hukum Islam terhadap jual beli benda maya dalam hal ini senjata dalam sebuah game. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis, data diperoleh dari penelitian lapangan, kepustakaan, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian tersebut bahwa berdasarkan tinjauan hukum Islam mengenai jual beli senjata (benda maya) game online jenis Utopia Origin ini menimbulkan adanya akad yang fasad (rusak) sehingga jual beli batal dikarenakan syarat objek pada praktik transaksi jual beli item game online tidak terpenuhi dan menyalahi syarat sah jual beli dikarenakan proses transaksi,

⁷ Muhawarotul Hasanah, “*TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI SENJATA (BENDA MAYA) GAME ONLINE JENIS UTOPIA ORIGIN*,” n.d.

penyerahan barang, serta penentuan harga yang dilakukan secara online yang pada dasarnya mengandung unsur *gharar fahis* yaitu barang yang diserahkan tidak sama seperti spesifikasi yang dijanjikan dan bendanya yang tidak nyata maupun kepemilikan barang yang tidak jelas (*gharar*). Segala jual beli yang mengandung unsur *gharar* yang bertentangan dengan hukum Islam.

Persamaan dari penelitian ini adalah keduanya membahas mengenai jual beli benda yang bersifat maya. Dan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis menggunakan penelitian empiris atau penelitian lapangan. Sedangkan perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan adalah objek yang diteliti penelitian tersebut adalah senjata dalam game online sedangkan objek yang diteliti penelitian yang dilakukan adalah rumah digital dengan platform Ransverse.

Keempat, jurnal oleh Misno, jurnal *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 2021 yang berjudul “*Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”.⁸ Penelitian tersebut membahas mengenai jual beli property virtual dalam game online berdasarkan hukum ekonomi syariah. Kesimpulan dari penelitian ini adalah 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 obyek ini diperbolehkan dan halal. Pengakuan terhadap keberadaan dari virtual

⁸ Misno Misno, “*Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*,” *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 3, no. 1 (July 31, 2021): 49–63, <https://doi.org/10.31000/almaal.v3i1.4699>.

property ini didasarkan pada teori urf, yaitu bahwasanya segala sesuatu yang dianggap baik dan boleh oleh masyarakat maka itu bisa menjadi dalil hukum.

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah keduanya membahas virtual property sebagai objek yang diperdagangkan. Sedangkan perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah perbedaan dalam platform, penelitian terdahulu mengacu pada game online sedangkan penelitian yang dilakukan mengacu pada dunia virtual.

Kelima, penelitian oleh Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Dkk. Majalah Hukum Nasional, 2022 yang berjudul “*Hak Kebendaan Dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan Virtual Land Di Dalam Metaverse Ditinjau Berdasarkan KUHPERDATA*”.⁹ Penelitian ini membahas mengenai keabsahan perjanjian kebendaan virtual land di dalam metaverse menurut KUHPERDATA. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil dari penelitian tersebut adalah KUHPERDATA memandang transaksi virtual land sebagai perjanjian tukar menukar aset dan transaksi tersebut merupakan transaksi yang sah dan diakui berdasarkan hukum positif Indonesia.

Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah keduanya mengangkat tema mengenai keabsahan perjanjian jual beli benda virtual. Sedangkan perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian tersebut menggunakan

⁹ Dewi Bella Juniarti Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika Setianingrum Wijayanti, “View of HAK KEBENDAAN DAN KEABSAHAN PERJANJIAN KEBENDAAN VIRTUAL LAND DI DALAM METAVERSE DITINJAU BERDASARKAN KUHPERDATA,” accessed April 2, 2023, <http://mhn.bphn.go.id/index.php/MHN/article/view/176/96>.

metode yuridis normatif, sedangkan penelitian yang dilakukan menggunakan metode empiris. Penelitian tersebut menggunakan KUHPerdata sebagai rujukan dalam penelitian sedangkan penelitian yang dilakukan menggunakan hasil wawancara terhadap tokoh agama.

Tabel. 01

Persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu

No	Nama/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan
1	Iswatun Hasanah Herdayani, Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Virtual Pada Platform Metaverse, Skripsi (Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022)	Jual beli aset virtual, Permasalahan ditinjau dari hukum Islam	Metode penelitian yuridis normatif, platform yang diteliti metaverse
2	Muhamad Izazi Nurjaman, Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Skripsi (Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022)	Jual beli aset virtual, Permasalahan ditinjau dari hukum Islam, fokus penelitian	metode penelitian yuridis normatif, platform yang diteliti metaverse

3	Muhawarotul Hasanah, Jenis Utopia Origin Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Senjata (Benda Maya) Game Online, (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021)	Jual beli aset virtual, Permasalahan ditinjau dari hukum Islam	Objek yang diteliti adalah senjata pada game online
4	Misno, Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah jurnal (Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking, 2021)	Jual beli aset virtual, Permasalahan ditinjau dari hukum Islam, objek penelitian	Metode penelitian yuridis normatif, platform game online
5	Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Dkk, Hak Kebendaan Dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan Virtual Land Di Dalam Metaverse Ditinjau Berdasarkan KUHPerduta, (Majalah Hukum Nasional, 2022)	Jual beli aset virtual	Metode penelitian yuridis normatif, menggunakan KUH Perdata sebagai acuan

B. Landasan Teori

1. Konsep Jual Beli

Jual beli adalah terjemah dari bahasa Arab “*albay’u*”. Secara bahasa *albay’u* artinya tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam artian tukar menukar bisa suatu produk dengan produk lain, atau bisa tukar menukar dengan produk uang.¹⁰ Pengertian yang lain, kata jual beli mengandung satu pengertian, yang berasal dari bahasa Arab, yaitu kata *ba’i*, yang jamaknya adalah *buyu’i* yang berarti menjual.¹¹ Menurut Wahbah al-Zuhaily jual beli secara bahasa artinya menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.¹²

Adapun pengertian jual beli secara istilah/terminologi, sebagaimana dikemukakan oleh para ulama adalah sebagai berikut.

1. Sayyid Sabiq, jual beli adalah bertukarnya benda dengan benda lain, saling merelakan satu sama lain dan memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan.¹³
2. Ibnu Qudamah, jual beli adalah saling tukar menukar harta dengan harta dengan berpindahnya kepemilikan.¹⁴

¹⁰ Holilur Rohman M.H.I, *Hukum Jual Beli Online*, 2020.

¹¹ AM. Munawwir, *Kamus Al Munawwir Arab – Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Progresif, 1984), 135

¹² Ihsan, Ghufroon, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), 67

¹³ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz III, (Beirut: Daar-al-Fikr, 1983), 126

¹⁴ Ibnu Qudamah, *Al-Mughny*, Terjemah oleh Anshari Taslim, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008)

3. Hasbi ash-Shiddieqy, jual beli adalah akad yang dilakukan atas dasar tukar menukar harta dengan harta, maka jadilah perpindahan hak milik secara tetap.¹⁵
4. Ahmad Sarawat, Jual beli adalah menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan".¹⁶ Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia (DSN-MUI), akad jual beli adalah akad antara penjual dan pembeli yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan objek yang dipertukarkan (barang dan harga).¹⁷

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan secara umum bahwa jual beli adalah proses transaksi/tukar menukar harta baik berupa uang atau barang yang dilakukan oleh seseorang, yang mana dalam kegiatan tersebut berdampak kepada pelepasan kepemilikan benda kepada kepemilikan baru bagi masing-masing pihak. Gambarannya, ada seseorang yang menjual sepeda motor dengan harga 20 juta, lalu ada orang yang membeli sepeda motor tersebut dengan harga 20 juta. Pada contoh ini telah terjadi proses jual beli antara pemilik sepeda motor dengan seorang pembeli, di mana pemilik sepeda motor memberikan motor yang dijual kepada pembeli, dan pembeli memberikan uang 20 juta kepada pemilik sepeda motor. Dampak dari proses transaksi jual

¹⁵ Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), 85

¹⁶ Ahmad Sarawat, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2018), 5-6

¹⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Jual Beli, 3

beli ini adalah, penjual melepas kepemilikan sepeda motor miliknya dan mendapatkan uang 20 juta, sedangkan pembeli melepas kepemilikan uang 20 juta dan mendapatkan kepemilikan baru berupa sepeda motor.

a. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma'. Jual beli dilihat dari hukumnya, adalah mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh agama. Terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, di antaranya

1) Surat Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

(QS. Al-Baqarah: 275)

2) Surat Al-Baqarah ayat 282

... وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۖ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ

وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

...Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah: 282)

3) 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

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa: 29)

Selain ayat di atas terdapat juga sabda nabi Muhammad Saw yang menerangkan jual beli, di antaranya:

- 1) Dalam hadits nabi Saw yang artinya “sesungguhnya nabi Muhammad Saw pernah ditanya, apakah profesi yang paling baik? Beliau menjawab usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati”.¹⁸
- 2) Abas ibn Walid al-Damasqi menuturkan kepada kami Marwan bin Muhammad menuturkan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Dawud ibn Sholih Al-Madani dari bapaknya, ia berkata saya mendengar Aba Sa'id Al-Khudri berkata, Rasulullah Saw bersabda, “sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka”.¹⁹

Berdasarkan ijma', para ulama telah bersepakat bahwa jual beli diperbolehkan karena manusia tidak mampu untuk mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan dari orang lain. Namun, bantuan

¹⁸ Al Hakim, *Mustadriku al-hakim*, (Juz 6. Kairo: Dar al-Hadits, t.t.), 137

¹⁹ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Juz 2. Kairo: Dar al-Hadits, 1999), 277

atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang yang sesuai.²⁰

b. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut jumhur ulama rukun jual beli ada tiga, yakni pihak yang berakad (*'aqidain*), barang yang diperjualbelikan (*ma'qud 'alaih*), akad (*ijab qobul*).²¹ Dari ketiga rukun tersebut terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar proses jual beli menjadi sah. Di antaranya:

1) Pihak yang berakad (*'Akid*)

Pihak yang melakukan akad adalah penjual dan pembeli. Dari penjual dan pembeli harus memenuhi beberapa syarat berikut. Menurut Abdurrahman al-Jaziri, syarat penjual dan pembeli adalah:²²

a) Tamyiz

Seseorang yang termasuk tamyiz adalah ketika dia bisa membedakan antara yang baik dan yang bermanfaat untuk dirinya. Sehingga orang yang disebut tamyiz sejatinya adalah mereka yang telah cukup umur, secara akal sudah dewasa dan secara keyakinan sudah memenuhi syarat.

b) Cerdas (paham tentang akad jual beli dan konsekuensinya).

²⁰ Syafei, Rahmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 74-75

²¹ Sapiudin Ghazaly, H, Abdul Rahman, Ihsan, H. Ghufron, Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

²² Abdurrahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, juz 2 (Beirut: Dar al Kutub al-Ilmiyyah, 2014), 141

c) Tidak terpaksa.

Menurut fatwa DSN-MUI, syarat penjual dan pembeli, yaitu:²³

- a) Penjual maupun pembeli boleh berupa orang atau yang dipersamakan, seperti badan hukum ataupun tidak termasuk badan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Penjual maupun pembeli wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Penjual maupun pembeli wajib memiliki kewenangan untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ahsliyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyah*, seperti wakil.

2) Barang (*Ma'qud Alaih*)

Rukun yang kedua harus ada barang yang diperjualbelikan. Ketentuan barang juga harus terpenuhi agar jual beli menjadi sah. Adapun syarat-syarat barang sebagai berikut:²⁴

a) Suci

Syarat benda yang diperjualbelikan yang pertama adalah bendanya harus suci, jual beli benda najis yang tidak bisa disucikan hukumnya tidak sah. Tetapi ada perbedaan pendapat para ulama mengenai permasalahan benda najis ini, ada ulama

²³ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia No: 110/DSN_MUI/IX/2017 tentang Jual Beli, 4-5

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014).

yang mengharamkan jual beli benda najis secara mutlak, dan ada juga ulama yang memilah terlebih dahulu. Ada ulama yang mengharamkan sebagian benda najis, tetapi juga menghalalkan sebagainya dengan syarat benda itu bisa bermanfaat dan dibutuhkan.²⁵

b) Memberi manfaat menurut syara'

Jual beli yang tidak memberi manfaat hukumnya tidak sah, tetapi jika sesuatu tersebut dapat dimanfaatkan oleh seseorang untuk kepentingan tertentu dan tidak melanggar syariat agama, hukumnya boleh dan sah.

c) Jangan ditaklikkan, yaitu dikaitkan kepada hal-hal lain, seperti jika kakakku pergi, kujual sepeda ini kepadamu.

d) Tidak dibatasi waktunya.

e) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat.

f) Milik sendiri.

Jual beli barang yang tidak dimiliki sendiri oleh penjual maka hukumnya tidak sah. Begitupula menjual barang orang lain tanpa seizin pemilik atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya tidak sah diperjualbelikan.

g) Diketahui

²⁵ Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual - Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018).

Barang yang diperjualbelikan harus diketahui kuantitasnya, takarannya, beratnya atau ukuran-ukuran yang lainnya secara jelas.

3) Akad (*Ijab Qabul*)

Akad dalam jual beli adalah kesepakatan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli akad juga berarti menunjukkan kerelaan di antara keduanya. Akad terdiri dari:

a) Berupa perkataan atau lainnya, seperti utusan atau tulisan.

Akad dianggap ada dan terealisasinya sebuah transaksi ditandai dengan adanya pernyataan yang menunjukkan niat atau kerelaan dari kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli untuk membangun komitmen bersama. Ulama Hanafi berpendapat bahwa kegiatan jual beli bisa terjadi dengan menggunakan kata lampau, seperti “saya telah membeli” dan “saya telah menjual”.²⁶

b) *Al-Mu'atah*: adalah proses transaksi jual beli dengan cara mengambil barang yang dijual tanpa ada perkataan.

Al-Mu'atah didefinisikan sebagai kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk bertransaksi hanya dengan penyerahan dan penerimaan tanpa mengucapkan lafadz.²⁷

Contohnya adalah membeli barang di Supermarket, lalu si

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, “Fiqh Islam Wa Adillatuhu,” *Jilid 5*, (Jakarta : Gema Insani, 2011).

²⁷ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual - Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018).

pembeli mengambil barang yang dijual dan memberikan uang atau alat tukar lainnya kepada penjual sesuai harga yang sudah ada.

c. **Macam-Macam Jual Beli**

Terdapat beberapa jenis jual beli yang dijelaskan dalam fiqh muamalah, diantaranya:

Berdasarkan cara penetapan harga:²⁸

- 1) *Bai' al-musawamah* adalah jual beli biasa, dimana penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.
- 2) Jual beli *amanah*, jual beli dimana penjual memberitahu harga pokok barang tersebut. Terdapat 3 jenis jual beli *amanah*:
 - a) *Murabahah*, yaitu jual beli dengan disebutkan harga pokok dan keuntungannya.
 - b) *Wadi'ah*, yaitu jual beli barang dengan harga di bawah modal dan kerugian diketahui dan penjual menyepakati hal tersebut
 - c) *Tauliyah*, yaitu jual beli dengan menjual barang yang harga barangnya sesuai dengan harga pokoknya, artinya penjual tidak mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan tersebut.
- 3) Jual beli dengan mematok harga pada barang. Jual beli ini sah karena harganya diketahui oleh pembeli dan penjual pada saat proses transaksi berlangsung.

²⁸ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama*

- 4) Jual beli *muzayadah* (lelang), jual beli dengan menawarkan barangnya untuk dibeli dan pembeli saling menawarkan dengan menambah jumlah pembayaran dari penawaran sebelumnya.
- 5) Jual beli *munaqadlah* (obral), yakni pembeli menawarkan untuk membeli barang dengan kriteria tertentu dan penjual berlomba menawarkan barangnya dengan harga murah.
- 6) Jual beli *muhathah*, jual beli di mana penjual memberikan diskon kepada pembeli.
- 7) Jual beli *al-taurid* atau *munaqashah* (tender), yaitu orang yang hendak membeli mengumumkan keinginannya untuk membeli barang atau melaksanakan suatu proyek agar para penjual atau kontraktor berkompetisi untuk mengajukan penawaran.
- 8) Jual beli dengan harga cicil (kredit), yaitu jual beli dengan pembayaran secara berkala.

Jual beli berdasarkan subjek dagangan:²⁹

- 1) *Bai' al-mutlaqah*, pertukaran antara barang dan jasa dengan uang sebagai alat tukar.
- 2) *Bai' al-muqayyadah/muqabadhah*, jual beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter).
- 3) Jual beli *ash sharf*, penukaran uang dengan uang (valuta asing).
- 4) Jual beli saham atau surat berharga, yaitu jual beli atas surat yang mempresentasikan suatu kepemilikan aset.

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014)

- 5) Jual beli nama, merek, logo perdagangan yang merupakan hak cipta atas suatu nama perusahaan dan dilindungi oleh negara karena mengandung hak material.

Berdasarkan jual beli kontroversial:³⁰

- 1) *Bai' al-dayn*, menjual barang terutang yang masih dalam tanggungan dengan cara cicilan.
- 2) *Bai' al-inah*, menjual suatu benda dengan harga lebih dibayarkan belakangan setelah jatuh tempo tertentu untuk dijual lagi oleh orang yang berutang dengan harga yang lebih murah untuk menutupi utangnya.
- 3) *Bai' al-wafa'*, jual beli yang dilakukan oleh dua pihak yang bertransaksi disertai dengan syarat bahwa barang yang telah dijual tersebut dapat dibeli kembali sampai tenggang waktu yang telah ditentukan tiba.
- 4) *Bai' al-tawarruq*, jual beli dimana penjual menjual asetnya kepada pembeli lalu pembeli akan menjual aset tersebut kepada pihak lain untuk mendapatkan uang tunai (cash).

d. Jenis-Jenis Jual Beli yang Batal

Terdapat beberapa macam jual beli yang batal, di antaranya adalah:³¹

³⁰ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer Edisi Pertama*

³¹

1) Menjual Sesuatu yang Tidak Ada

Ulama mazhab bersepakat bahwa jual beli barang yang tidak ada atau kemungkinan barang itu tidak ada hukumnya tidak sah, seperti jual beli kandungan yang masih ada di dalam janin, menjual buah yang masih kecil dan belum tumbuh secara sempurna di pohonnya, jual beli permata yang masih ada di kerang laut, bulu domba yang masih ada di tubuh domba. Semua jual beli seperti yang sudah disebutkan tadi tidak boleh menurut jumbuh ulama. Sebab yang menjadi objek untuk diperjualbelikan tidak ada secara nyata.

Ibnul Qayyim dan Ibnu Taimiyah, membolehkan jual beli yang barangnya tidak ada saat transaksi berlangsung, tetapi ada jaminan bahwa barang itu memang ada pada si penjual. Yang menjadi alasan hal itu diperbolehkan karena tidak ada satupun dalil yang melarang jual beli seperti ini. Yang ada hanyalah larangan untuk melakukan jual beli yang mengandung *gharar*, yaitu menjual barang yang tidak bisa diserahkan, baik barang itu ada maupun tidak ada.

2) Jual Beli Sesuatu yang Tidak Bisa Diserahterimakan

Mayoritas ulama Hanafi berpendapat bahwa jual beli barang yang tidak dapat diserahkan saat proses transaksi itu tidak sah, walaupun barang itu milik penjual, seperti menjual hewan yang terlepas dari pemiliknya. Akan tetapi menurut al-kurkhi dan

Thahawi menyatakan bahwa bila penjual dapat menyerahkan barangnya setelah transaksi maka jual beli dianggap sah.

Imam Syafi'i dan Hambali berpendapat bahwa jual beli barang yang tidak bisa diserahkan hukumnya tidak sah, seperti burung yang sedang terbang, ikan di dalam air, unta terlantar, budak yang lari. Jual beli yang seperti itu mengandung *gharar*. Nabi Saw. melarang jual beli dengan lemparan batu dan mengandung *gharar*.

3) Jual Beli yang Mengandung Unsur *Gharar* (Manipulasi)

Gharar adalah seseorang memberi peluang adanya bahaya bagi diri dan hartanya tanpa dia ketahui. Sedangkan jual beli *gharar* adalah tertipu. *Gharar* bisa terjadi pada objek transaksi, yaitu barang atau harga yang tidak benar, selain itu *gharar* juga bisa terjadi pada sifat transaksi, seperti jual beli dengan sistem pelemparan batu.

Gharar menurut istilah fikih, mencakup tipuan, kecurangan dan ketidakjelasan pada barang, selain itu juga penjual tidak mampu untuk menyerahkan barang yang dijual. Contohnya menjual barang yang tidak berwujud atau barang yang tidak jelas adanya. ulama sepakat bahwa tidak sah jual beli yang mengandung *gharar*.

4) Jual Beli Najis dan Barang Bernajis

Imam Hanafi berpendapat bahwa jual beli minuman keras, darah, bangkai, dan babi adalah jual beli yang batal, alasannya adalah pada dasarnya semua yang sudah disebutkan tadi dianggap sesuatu yang tidak bernilai, hal itulah yang kemudian jual belinya batal. Menurut Imam Hanafi, semua jenis binatang yang memiliki gigi taring bisa saja dijual seperti anjing, singa, harimau, serigala, kucing, macan. Berbeda dengan anjing yang bisa dimanfaatkan dan di dalam agama Islam membolehkan untuk menggunakan anjing dalam hal berburu dan untuk penjagaan. Menurut Imam Hanafi semua jual beli hewan boleh saja, asal bisa dimanfaatkan dan halal menurut syariat.

Adapun Imam Syafi'i dan Hambali tidak membolehkan jual beli minuman keras, babi, bangkai, dan benda-benda najis lainnya. Begitupun dengan jual beli anjing, tidak diperbolehkan meskipun anjing itu sudah terdidik dan tidak boleh juga menjual barang yang tidak bermanfaat. Imam Syafi'i dan Hambali juga tidak membolehkan jual beli barang bernajis yang tidak bisa dibersihkan najisnya. Tidak boleh menjual kotoran hewan dan semacamnya.

5) Jual Beli dengan Uang Muka (Jual Beli *Urbun*)

Contoh jual beli *urbun* adalah seseorang membeli sebuah kendaraan lalu ia membayar setengah dari harga saja atau sebagian kecil dari harga kendaraan kepada penjual, dengan memberikan

syarat jika jual beli kendaraan dilanjutkan maka setengah harga yang telah dibayar tadi akan menjadi pemberian bagi penjual.

Para ahli fikih berbeda pendapat mengenai jual beli *urbun*, mayoritas berpendapat bahwa jual beli *urbun* tidak sah dilakukan. Berbeda dengan ulama selain mazhab Hanafi berpendapat bahwa jual beli *urbun* adalah jual beli yang batal. Selain itu Imam Hambali membolehkan jual beli *urbun*.

2. Konsep Akad

Akad berasal dari Bahasa arab *عَقْدٌ بِعَقْدٍ عَقْدًا* yang berarti perjanjian atau persetujuan antara beberapa pihak dalam hal tertentu, baik ikatan itu bersifat konkret maupun abstrak, baik dari satu sisi maupun dari dua sisi.³² Secara istilah fiqh, akad didefinisikan dengan pernyataan penerimaan ikatan (*Ijab*) dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan.

Qabul sesuai dengan kehendak syariat, maksudnya adalah bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih dianggap sah jika memang tidak menyalahi aturan syariat, tetapi tidak dianggap sah jika tidak sejalan dengan kehendak syara'. Contohnya, kesepakatan untuk melakukan tipuan terhadap orang lain, melakukan transaksi yang mengandung riba atau mengambli harta orang lain dengan cara yang salah. Adapun kata “berpengaruh kepada objek perikatan” artinya

³² Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual - Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018).

adalah berpindahnya kepemilikan antara pihak yang melakukan ijab dan pihak yang melakukan qabul.³³

Akad merupakan pertemuan antara kedua belah pihak yang melakukan ijab dan qabul yang berakibat pada timbulnya hukum. Ijab adalah sesuatu yang ditawarkan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan salah satu pihak tadi sebagai jawaban terhadap penawaran yang diberikan.³⁴ Dari pengertian di atas pada intinya adalah bahwa akad adalah pertemuan antara dua orang atau lebih untuk mengadakan suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian itu tidak menyalahi apa yang sudah ditetapkan oleh syara' sehingga akad yang dilakukan sesuai dengan nilai-nilai islam.

a. Rukun-Rukun Akad

Rukun akad menurut jumhur fuqaha terdiri atas:³⁵

- 1) *'aqid*, ialah orang yang berakad
- 2) *Ma'qud alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan
- 3) *Maudhu al-aqd*, ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad
- 4) *Shigat al-aqd*, ialah ijab dan qabul

b. Syarat-Syarat Akad

Syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam.³⁶

³³ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 51

³⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014)

³⁶ Ibid

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam Sebagian akad. Syarat khusus ini juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum,

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad.³⁷

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli).
- 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara
- 4) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara
- 5) Akad dapat memberikan faidah
- 6) Ijab itu berjalan terus

c. Dasar-Dasar Akad Dalam Muamalah

Secara umum dasar-dasar akad dalam muamalah dibedakan menjadi 3, akad pertukaran, akad perseketuan, dan akad kepercayaan.³⁸ Dari ketiganya itu akan dibahas sebagai berikut.

1. Akad Pertukaran

Allah telah menjadikan kepemilikan harta untuk kemaslahatan bagi umat manusia. Adapun cara mendapatkan

³⁷ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 28

³⁸ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE, 2009)

kepemilikan harta, maka harus melalui jalan yang telah dihalalkan oleh syariat, bukan jalan yang diharamkan oleh syariat. Jalan yang dihalalkan seperti contohnya melakukan jual beli. diantara akad pertukaran adalah sebagai berikut:

a. Jual Beli

1) Akad Murabahah

Murabahah secara bahasa berasal dari kata ربح yang berarti keuntungan, karena dalam jual beli murabahah harus menjelaskan keuntungannya. Sedangkan menurut istilah murabahah adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan.³⁹ Murabahah berasal dari masdar yang artinya laba, keuntungan.⁴⁰

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang yang mana penjual memberitahu harga jual yang terdiri atas harga pokok dan tingkat keuntungan tertentu atas barang yang dijual dan harga jual tadi disetujui oleh calon pembeli.⁴¹ Dalam akad murabahah, penjual harus memberi tahu harga pokok yang dijual dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Contoh dari transaksi jual beli murabahah adalah, ada seorang penjual sepeda motor, penjual tersebut menjual

³⁹ Wahbah Az-Zuhaili, "Fiqih Islam Wa Adillatuhu," *Jilid 5*, (Jakarta : Gema Insani, 2011).

⁴⁰ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015)

⁴¹ Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah* (Jakarta: Djembatan, 2003), 76

motor seharga 20 juta rupiah, kemudian dibeli oleh si B, kemudian si B menjual motornya itu kepada si C dengan tambahan keuntungan 1 juta rupiah dari modal awal tadi. Sehingga si C harus membeli sepeda motor tersebut dengan harga 21 juta rupiah.

2) Akad Salam

Akad salam atau salaf adalah penjualan sesuatu yang akan datang dengan imbalan sesuatu yang sekarang, atau menjual sesuatu yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan. Maksudnya, modal diberikan di awal dan menunda barang hingga tenggat waktu tertentu.

Jual beli salam adalah akad jual beli barang pesanan diantara penjual dan pembeli. Spesifikasi dan harga barang disepakati di awal, kemudian dilakukan pembayaran di muka secara penuh.

Contoh jual beli salam adalah ada seseorang yang akan melakukan pesta pernikahan, kemudian seseorang itu membutuhkan buah-buahan sebagai salah satu hidangan pesta pernikahan, kemudian seseorang itu memesan buah dengan harga 1 juta rupiah untuk acara bulan depan. Maka pada saat penjual buah dan pembeli sudah sepakat dengan harga dan waktunya, maka pembeli melakukan pembayaran itu di awal, dan pada

waktu yang telah ditentukan penjual harus menyerahkan buah yang dibeli tadi kepada si penjual.

3) Akad Istishna

Menurut bahasa berasal dari kata (صنع) *shana'a* yang artinya membuat kemudian ditambah huruf *alif, sin* dan *ta'* menjadi (استصنع) *istashna'a* yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. Transaksi jual beli *istishna'* merupakan kontrak penjualan antara *mustashni'* (pembeli) dan *shani'* (pembuat barang/penjual). Dalam kontrak ini *shani'* menerima pesanan dari *mustashni'*. *Shani'* lalu berusaha sendiri ataupun melalui orang lain untuk membuat *mashnu'* (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni'*. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran.⁴²

Istishna adalah pembeli memesan barang kepada suatu perusahaan untuk memproduksi barang tertentu.⁴³ Istishna adalah akad jual beli dengan sistem pesanan. Spesifikasi pesanan harus dijelaskan secara detail kepada produsen atau yang menjual barang sejak awal

⁴² Syafi'i Antonio Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)

⁴³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2008)

pemesanan dan menyepakati harga yang dipesan bisa dilakukan secara tunai ataupun angsuran.⁴⁴

Contoh dari jual beli istishna adalah seseorang ingin membangun rumah, kemudian orang tersebut meminta kepada kontraktor untuk membangun rumahnya sesuai dengan spesifikasi yang diberikan oleh orang tersebut. Kemudian disepakati bersama berapa lama rumah itu dibangun dan menentukan kesepakatan pembayaran antara keduanya.

b. Sewa Menyewa

Sewa menyewa atau al-ijarah berasal dari kata al-ajru yang artinya berganti-ganti. Dalam bahasa arab, al-ijarah diartikan sebagai jenis akad untuk mengambil manfaat dengan penggantian sejumlah uang.⁴⁵ Secara sederhana sewa menyewa artinya transaksi manfaat atau jasa dengan suatu imbalan, seperti contohnya sewa menyewa rumah kontrakan. Sewa menyewa juga berarti menjual manfaat suatu benda.

Dari pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa adalah akad yang berisi penukaran manfaat yang ditukarkan dengan suatu imbalan berupa

⁴⁴ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2001)

⁴⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, terj. Kamaludin A. dan Marzuki (Bandung: PT al Ma'arif, 2007)

uang dan sebagainya dengan jumlah yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Contoh dari sewa menyewa adalah, ada seseorang yang memiliki kendaraan mobil untuk disewakan kepada orang lain kemudian orang lain menyewa mobil tersebut kepada pemilik mobil untuk disewa selama beberapa hari. Dan disepakati antara keduanya harga yang ditentukan.

2. Akad Persekutun

Manusia diciptakan untuk saling membutuhkan, tidak ada manusia yang bisa hidup sendiri. Selain itu tiap manusia juga memiliki kemampuan yang berbeda-beda. Manusia memiliki kebutuhan, yang mana untuk memenuhinya itu manusia memerlukan bantuan dari orang lain, di antara akad persekutuan antara lain:

a. *Musyarakah*

Musyarakah adalah kerjasama antara satu pihak dengan pihak yang lain untuk usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi bersama dengan keuntungan dan kerugian yang ditanggung bersama.⁴⁶

⁴⁶ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi Dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2015)

Musyarakah menurut bahasa berasal dari kata *syirkah* yang artinya bercampurnya harta yang satu dengan harta yang lain, sehingga harta keduanya tidak dapat dibedakan.⁴⁷ Dalam pengertian lain *musyarakah* adalah akad antara satu pihak dengan pihak lain bersepakat untuk melakukan kerjasama untuk memperoleh keuntungan bersama.⁴⁸

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *musyarakah* adalah akad antara dua orang atau lebih, yang mana masing-masing pihak memberikan kontribusi untuk melakukan usaha tertentu di mana keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. Sebagai contoh *musyarakah* Abdul dan Rizki membuka usaha sablon baju dengan masing-masing memberikan modal sebesar 5 juta rupiah

b. *Mudharabah*

Mudharabah berasal dari kata *dharaba* yang artinya memukul atau berjalan. Pengertian ini maksudnya adalah memukulkan kakinya untuk menjalankan suatu usaha.⁴⁹

Mudharabah adalah akad kerjasama antara dua pihak

⁴⁷ Wahbah Az-Zuhaili, "Fiqh Islam Wa Adillatuhu," *Jilid 5*, (Jakarta : Gema Insani, 2011)

⁴⁸ Nur Khoirin, *Menyoal Kesyarifan Bank Syariah (Studi Kasus Kerjasama Masyarakat CV. Miskasari dengan Bank Syariah Mega Indonesia Semarang)*, (Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2010)

⁴⁹ Didiek Ahmad Sepadie, *Sistem Lembaga Keuangan Ekonomi Syariah Cet.1*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2013

atau lebih yang mana pihak pertama memberikan modal usaha kepada pihak kedua, dan pihak kedua menjalankan usaha tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.⁵⁰

Mudharabah dibagi menjadi dua, *mudharabah mutlaqah* dan *mudharabah muqayyadah*. *Mudharabah mutlaqah* adalah pihak pengelola diberi hak penuh untuk mengelola usahanya, sedangkan *mudharabah muqayyadah* pemilik modal memberikan syarat atau batasan kepada pengelola.

Contoh akad *mudharabah*, alif memberikan modal sebesar 100 juta rupiah kepada panjul untuk kemudian dikelola menjadi sebuah usaha cafe. Yang menjadi pengelola di sini adalah panjul, alif hanya memberikan modal saja. Kemudian disepakati bersama keuntungan yang di dapat dari hasil usaha tersebut.

c. *Musaqah* dan *Muzara'ah/Mukhabarah*

Musaqah berasal dari kata *al-saqa* yang artinya seseorang bekerja pada pohon *tamar*, atau pohon lainnya supaya mendatangkan kemaslahatan dan mendapatkan bagian tertentu atas apa yang sudah ia kerjakan. *Al-musaqah* adalah akad antara satu pihak dengan pihak lain

⁵⁰ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi Dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2015)

yang mana satu pihak menjadi pemilik dan pihak lainnya sebagai pekerja untuk memelihara pohon. Kemudian pekerja tersebut mendapatkan upah buah dari pohon yang diurusnya.⁵¹ Secara sederhana *musaqah* dapat diartikan kerjasama untuk merawat tanaman dengan imbalan dari hasil perawatan tanaman tersebut.⁵²

Muzara'ah berasal dari kata *al-zar'u* yang berarti penanaman atau pengolahan. Pengertian *muzara'ah* secara terminologi dapat diartikan kerjasama pengelolaan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap. Pemilik lahan memberikan lahannya untuk digarap oleh penggarap dengan imbalan tertentu dari hasil panen.⁵³

Sedangkan pengertian dari *mukhabarah* adalah kerjasama antara pemilik sawah dengan penggarap, yang mana benih dari pihak penggarap dan menyepakati hasilnya berdasarkan kesepakatan bersama keduanya.⁵⁴

3. Kontrak Kepercayaan

a. Kepercayaan yang terkait dengan pinjaman harta

1) Akad *qard* dan *'ariyah*, meminjamkan harta benda

⁵¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014)

⁵² Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Prenada Media, Jakarta, 2003)

⁵³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Islam* (Jakarta: Kencana, 2012)

⁵⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010)

- 2) Akad *rahn*, meminjamkan harta dengan syarat agunan.
 - 3) Akad *hiwalah*, meminjamkan harta untuk mengambil alih pinjaman dari pihak lain.
- b. Kepercayaan yang terkait dengan pinjaman jasa
- 1) Akad *wadi'ah*, meminjamkan jasa penitipan atau pemeliharaan barang.
 - 2) Akad *wakalah*, meminjamkan jasa untuk melakukan pekerjaan atas nama orang lain.
 - 3) Akad *kafalah*, mempersiapkan diri untuk memberikan hak jaminan kesanggupan kepada orang lain.
 - 4) Akad *ju'alah*, memberikan insentif prestasi suatu pekerjaan
 - 5) Akad *syuf'ah*, memberikan hak untuk membeli lebih dahulu
 - 6) Takaful *ijtimaiyah*, memberikan sesuatu sebagai bentuk jaminan sosial, seperti zakat, infak, sedekah, wakaf, hibah, dan lain-lain.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁵⁵

Dalam hal ini peneliti akan mengambil keterangan langsung dari beberapa tokoh ulama, untuk mengetahui pandangan para tokoh lembaga islam terbesar di Indonesia terkait keabsahan akad jual beli rumah digital pada platform Ransverse.

B. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deksriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁵⁶ Dalam pendekatan ini ditekankan pada kualitas data,

⁵⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 43

⁵⁶ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 192

sehingga dalam pendekatan ini penyusun diharuskan dapat menentukan, memilah dan memilih data mana atau bahan mana yang memiliki kualitas dan data atau bahan mana yang tidak relevan dengan materi penelitian.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini melalui website resmi Ransverse: <https://ransverse.vcgamers.com/> dan <https://launchpad.vcgamers.com/> sebab sumber data yang diteliti terkait masalah Ransverse didapatkan dari website tersebut, bagaimana cara membeli dan lain sebagainya.

D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Sumber data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber-sumber primer yakni sumber asli yang memuat suatu informasi atau data yang relevan dengan penelitian.⁵⁷ Kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama yang kemudian dicatat melalui catatan tertulis. Dengan demikian, data primer dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari sumber pertama berupa hasil wawancara yang dilakukan di tiga lembaga/organisasi islam di Indonesia, Majelis Ulama Indonesia, Nahdlatul Ulama dan Muhammadiyah.

⁵⁷ Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001), 132.

- b. Sumber data sekunder; data sekunder merupakan data pendukung dari data primer yang dapat diperoleh dari buku, majalah, jurnal, perundang-undangan, dan lain sebagainya.⁵⁸ Adapun dalam penelitian ini data sekunder yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

Bahan hukum sekunder terdiri dari studi kepustakaan dan studi literature yang memuat informasi tertulis di dalamnya, peneliti menggunakan buku Fiqh Islam wa Adillatuhu karya Wahbah Zuhaili, Fiqh Jual Beli karya Ahmad Sarwat, Fiqh Ekonmi Islam karya Mardani, Fiqh Muamalah karya Hendi Suhendi, dll. Pelaksanaan kajian sumber data dalam penelitian dilakukan utamanya melalui konsep sistem jual beli rumah digital, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Fatwa MUI No. 77/DSN-MUI/2010 tentang jual-beli secara tidak tunai.

- c. Bahan hukum tersier Pada penelitian ini juga digunakan dan didapatkan data-data yang bersumber dari ensiklopedi, kamus hukum karya Yan Pramdaya Puspa, Kamus al-Munawir karya Munawir.

E. Metode Pengumpulan Data

- a. Wawancara

Wawancara merupakan data utama yang dalam pelaksanaannya bisa dilaksanakan dengan cara berhadapan

⁵⁸ Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Deepublish (Grup Penerbit CV Budi Utama), 2021), 99

langsung dengan informan atau responden yang mempunyai hubungan dengan penelitian ini.⁵⁹

Dalam penelitian ini teknik wawancara yang akan dilakukan adalah wawancara semi terstruktur, di mana peneliti sudah menyiapkan beberapa pertanyaan berupa pedoman wawancara, tetapi pada saat proses wawancara memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi pertanyaan-pertanyaan tersebut dari hasil jawaban yang diberikan oleh responden. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih mendalam.

Adapun narasumber dalam penelitian ini terdiri dari tiga narasumber, yaitu:

Tabel. 02

No	Nama	Keterangan
1	KH. Chamzawi Syakur	Wakil Ketua Umum MUI Kota Malang
2	Ustadz Dwi Triyono	Ketua Majelis Tarjih Muhammadiyah Kota Malang
3	Ustadz Much. Andika	Sekretaris Lembaga Bahtsul Masail NU Kota Malang

⁵⁹ Ibid, 102

b. Observasi

Observasi merupakan teknik dalam pengumpulan data yang dalam proses mendapatkannya dapat menggunakan panca indra atau melihat secara langsung objek dalam penelitian yang menjadi fokus utama penelitian guna menghasilkan data yang diperlukan dalam penelitian. Sehingga observasi tersebut nantinya diharapkan membangun sebuah hubungan diantara realitas atau kejadian di lapangan dengan asumsi teoritis.⁶⁰

Adapun dalam penelitian ini, peneliti akan melihat langsung objek penelitian melalui internet dan juga mengungkapkan fakta nyata yang terjadi di lapangan khususnya dalam proses jual beli rumah digital pada platform ransverse.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya. dalam penelitian ini, peneliti akan menelusuri berbagai dokumen-dokumen yang bersangkutan dengan jual beli rumah digital ransverse.

F. Metode Pengolahan Data

Dalam pengolahan data penelitian ini, akan dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu:⁶¹

⁶⁰ Ibid, 107

⁶¹ Salsabila Miftah Rezka, "Metode Pengolahan Data: Tahapan Wajib Yang Dilakukan Sebelum Analisis Data," 2021, <https://dqlab.id/metode-pengolahan-data-tahapan-wajib-yang-dilakukan-sebelum-analisis-data>.

1) Pemeriksaan Data (*Editing*)

Editing adalah meneliti data-data yang diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain.⁶² Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses editing terhadap hasil wawancara terhadap narasumber dari beberapa tokoh ulama dari Majelis Ulama Indonesia, Muhammadiyah, dan Nahdlatul Ulama. Dan juga data yang peneliti peroleh guna mendapatkan atau mengetahui kelengkapan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

2) Klasifikasi (*Classifying*)

Setelah melalui proses editing, selanjutnya yaitu adalah proses klasifikasi data, di mana dalam hal ini peneliti akan mengelompokkan data yang telah diperoleh menjadi sebuah kelompok tertentu, yaitu data yang berupa hasil wawancara, observasi, ataupun dokumentasi dengan data yang akan digunakan sebagai alat analisis. Hal ini dilakukan untuk mempermudah dalam menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan dalam penelitian ini.

3) Verifikasi (*Verifying*)

Tahap selanjutnya yaitu verifikasi, yang pada tahap ini dilakukan peninjauan kembali terhadap data penelitian agar validitas

⁶² Abu Achmadi dan Cholid Narkubo, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), 85

data bisa diakui dan digunakan dalam sebuah penelitian. Oleh karena itu diperlukan pemeriksaan kembali atau validasi.

4) Analisis (*Analyzing*)

Dalam proses analisis data, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, di mana penulis berupaya untuk menyampaikan hasil penelitian ini dalam bentuk deskripsi atau memberikan gambaran pada pembaca dan menjelaskan secara sejelas mungkin data yang sudah diperoleh.

5) Kesimpulan (*Concluding*)

Setelah melalui berbagai proses pengolahan data, bagian akhir dalam penelitian ini akan disusun sebaik mungkin, sebagai sebuah jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian yang juga merupakan kesimpulan dalam penelitian ini.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Model Akad Jual Beli Rumah Digital Ransverse

RansVerse Home adalah bangunan NFT pertama yang ada di Indonesia. RansVerse Home memungkinkan para penggunanya untuk dapat mempunyai rumah digital di metaverse. Selain itu, RansVerse Home juga memungkinkan pengguna untuk memiliki properti aset digital yang dapat divalidasi dengan blockchain. Dari sisi rancangan bangunan, RansVerse Home dirancang dengan simpel, padat dan siap untuk digunakan sesuai dengan minat serta ketertarikan pengguna. RansVerse Home merupakan NFT yang ada di dalam RansVerse, metaverse pertama di Indonesia.

Kehadiran RansVerse Home memberikan pengalaman mendapatkan realitas lain yang menyenangkan saat berada di RansVerse. Layaknya kehidupan nyata RansVerse adalah ruang virtual di mana semua orang dapat bertemu, melakukan pekerjaan, bermain, menonton konser dan lain-lain. Hanya saja semua kegiatan dilakukan secara virtual melalui RansVerse. RansVerse merupakan metaverse pertama di Indonesia yang menjual tanah sekaligus rumah digital. Di RansVerse pengguna juga dapat membangun, meronavasi ataupun menjual kembali tanah atau rumah digital yang dimiliki.

Berkeaan dengan kepemilikan, Ransverse dapat dimiliki oleh seseorang. Sebab kepemilikan dalam hukum perdata bisa didapat melalui beberapa hal, diantaranya; pengakuan, penemuan, penyerahan, daluarsa, dan penciptaan. Ransverse sendiri merupakan ciptaan seseorang yang dikembangkan kemudian diperjualbelikan. Dengan diciptakannya dunia siber yang merepresentasikan dunia nyata maka objek yang terdapat didalamnya pun dianggap sama dengan benda yang ada di dalam dunia nyata. Penciptaan sesuatu yang baru ini berupa tanah maupun rumah digital Ransverse dalam persepsi manusia yang kemudian masuk dalam obyek hukum sebagai benda. Maka berdasarkan hal tersebut Ransverse merupakan milik pencipta, dalam hal ini Rafi Ahmad sebagai owner yang berhak untuk diperjualbelikan.

Dalam syariat Islam, kepemilikan menurut ulama fiqh dibagi menjadi dua macam. Kepemilikan sempurna dan kepemilikan tidak sempurna. Kepemilikan tidak sempurna juga dibagi menjadi dua, memiliki benda saja dan memiliki manfaat saja. Ransverse sendiri masuk ke dalam kategori kepemilikan tidak sempurna karena, Ransverse hanya memiliki nilai manfaat saja. Karena pada umumnya seseorang membeli tanah atau rumah digital untuk investasi di masa yang akan datang.



Gambar 4.1



Gambar 4.2

1. Ukuran Rumah Ransverse

Terdapat sebanyak tiga ukuran Home yang disediakan untuk seluruh pengguna. Home tersebut dirancang dengan fokus pada personaliti dan privasi. Hal ini dilakukan agar dapat memberikan kenyamanan dan rasa personal bagi para pengguna di dalam RansVerse. Rancangan rumah tersedia dalam 3 ukuran yaitu:

a. Rajendra

Home tipe Rajendra ini dibangun untuk mewujudkan gagasan kesesuaian dengan ruang yang terasa di rumah dalam beberapa langkah. Memiliki ukuran 100m².



Gambar 4.3

b. Bajra

Bajra sangat cocok untuk pengguna yang bersemangat dan suka bersosialisasi di metaverse. Terdapat ruang terbuka yang cukup besar di Bajra. Namun tetap mempertahankan perasaan berada di dalam rumah. Memiliki ukuran 150m².



Gambar 4.4

c. Mandala

Ukuran ini sangat cocok bagi pengguna yang menginginkan rumah dan ruang yang lebih besar untuk teman dan keluarga mereka mengadakan pertemuan dan pesta. Memiliki ukuran 200m².



Gambar 4.5

2. Cara Membeli Rumah Digital di Ransverse

Pertama sebelum membeli rumah digital di RansVerse, pengguna terlebih dahulu harus memiliki tanah digital di RansVerse. Pembelian tanah digital sendiri dilakukan melalui beberapa sesi. Jadi pengguna yang ingin membeli tanah digital diharuskan untuk menunggu kapan

sesi pembelian tanah dibuka. Sebelumnya sesi pembelian tanah sudah dibuka melalui ILO (*Initial Land Offering*) 1.1 sampai 1.4.

Untuk membeli tanah digital pengguna harus memiliki *cryptocurrency* yang akan menjadi alat pembayaran dan transaksi dalam pembelian tanah tersebut. adapun di RansVerse kripto yang digunakan adalah VCG Token. Kripto adalah mata uang digital yang dapat digunakan untuk transaksi antar pengguna tanpa perlu melewati pihak ketiga. Untuk VCG Token sendiri bisa dibeli melalui pasar kripto. Jika pengguna sudah memiliki VCG Token, maka pengguna dapat memilih tanah mana yang akan pengguna beli, ada banyak pilihan tanah dan lokasi di mana setiap lokasi juga memiliki harga yang berbeda-beda.



Gambar 4.6

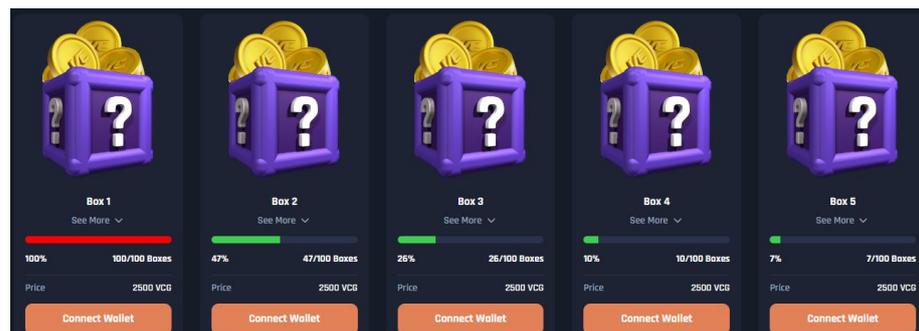
Pembelian tanah digital dilakukan di website resmi RansVerse. Jika pengguna sudah memilih dan membeli rumah maka transaksi akan diproses dan tanah akan menjadi milik pengguna, setiap tanah yang dibeli akan memiliki tanda sendiri yang menunjukkan bahwa itu tanah milik pengguna. Tanah yang dibeli masih dalam keadaan kosong seperti

tanah kosong pada umumnya. Tergantung pengguna apakah dari tanah tersebut akan dibangun rumah atau taman dan lain sebagainya.

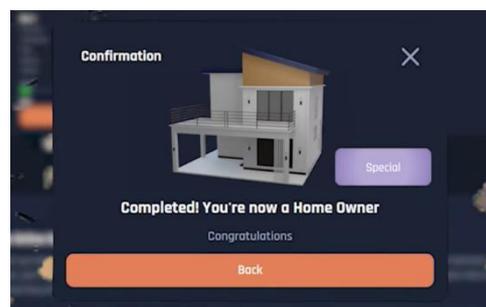
Adapun pembelian rumah digital berbeda dengan pembelian tanah digital. Pembelian rumah digital dilakukan dengan sistem gacha, di mana pengguna membayar dengan VCG Token sebesar 2500 VCG nantinya dari situ dilakukan pengundian. Ada 4 kelangkaan home di RansVerse, setiap tingkat kelangkaan memiliki benefit yang berbeda-beda. Pertama common, benefit yang didapat adalah pengguna dapat merenovasi rumah sebanyak satu kali, pengguna juga dapat menghadiri acara yang diadakan di RansVerse seperti acara konser dan sebagainya. Selain itu pengguna juga mendapatkan item NFT berupa kendaraan skateboard. Kedua uncommon, pengguna dapat merenovasi rumah sebanyak dua kali, pengguna juga dapat menghadiri acara yang diadakan di RansVerse dan mendapatkan item NFT berupa kendaraan sepeda. Ketiga rare, pengguna dapat merenovasi rumah sebanyak lima kali, pengguna juga dapat menghadiri acara yang diadakan di RansVerse dan mendapatkan item NFT berupa kendaraan sepeda motor. Keempat special, pengguna dapat merenovasi rumah tanpa ada batasan, pengguna juga dapat menghadiri acara yang diadakan di RansVerse dan mendapatkan item NFT berupa kendaraan mobil, selain itu juga pengguna mendapatkan free furnitutre. Setiap kendaraan dapat digunakan untuk kegiatan di RansVerse.

Dari 3 jenis rumah yang disediakan nantinya setiap jenis akan masuk di kategori mana dari empat kelangkaan tersebut. jadi untuk pembelian rumah pengguna tidak dapat memilih rumah mana yang pengguna inginkan, tetapi melalui sistem undian dari empat kelangkaan yang sudah disebutkan.

Pengguna memilih dari 5 box yang diseakan dengan harga yang sama. kemudian setelah pengguna membelinya pengguna diharuskan untuk menunggu selama 24 jam. Setelah itu pengguna dapat mengklaim box yang sudah dibeli tadi.



Gambar 4.7



Gambar 4.8

Berdasarkan penjabaran proses jual beli rumah digital di platform Ransverse, maka jual beli pada platform Ransverse memiliki 2 model

jual beli yang berbeda. Pertama jual beli tanah digital termasuk akad *bai' al musawamah* sebab jual beli tanah digital penjual tidak memberitahu harga pokok serta keuntungan yang didapat. Kedua jual beli rumah digital masuk ke dalam akad jual beli salam. Di mana seseorang membayar terlebih dahulu rumah yang dibeli kemudian menunggu selama 24 jam atau box sudah habis terjual barang akan diterima kepada pembeli.

B. Pendapat Tokoh Agama Terkait Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital

1. Pendapat KH. Chamzawi (Wakil Ketua Umum MUI Kota Malang)

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan KH Chamzawi, menuturkan bahwa. Transaksi jual beli harus diperhatikan dari sisi rukun dan syaratnya. Adapun rukun yang sudah kita ketahui ada 4, ada penjual, pembeli, barang, dan adanya *shigat*. Yang menjadi perhatian dalam jual beli rumah digital ini adalah barang yang diperjualbelikan. Terdapat syarat barang dalam jual beli salah satunya barang yang dijual harus jelas, barang yang dijual dapat diserahterimakan, dan barang yang dijual dapat dimiliki. Dalam Ransverse, jual beli rumah digital, memiliki barang yang tidak jelas hanya dalam angan-angan. Sama halnya dengan jual beli buah di pohon yang masih kecil, tidak dapat diketahui buah itu sebelum matang, apakah nantinya buah itu bagus atau tidak, tentu jual

beli buah di pohon yang masih kecil akan merugikan salah satu pihak sehingga kegiatan jual beli seperti ini dilarang.⁶³

Jual beli yang ada barangnya saja hukumnya bermacam-macam, apalagi jual beli yang barangnya tidak ada, tidak berwujud. Apa yang dihargai dari barang yang tidak ada. Islam itu menjaga konsumen dari hal-hal gharar, dari hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak. Jual beli juga dilihat dari sisi kemanfaatannya, apakah barang yang dibeli dapat dimanfaatkan. Selain itu transaksi jual beli rumah digital Ransverse menggunakan kripto sebagai alat jual beli. Majelis Ulama Indonesia (MUI) sendiri telah mengharamkan kripto, alasan kripto tidak bisa digunakan sebagai mata uang adalah karena mengandung *gharar*, *dharar*, *qimar*, dan tidak memenuhi syarat *sil'ah*, yaitu: ada wujud fisik, memiliki nilai, diketahui jumlahnya secara pasti, hak milik dan bisa diserahkan ke pembeli.

Pada intinya jual beli rumah digital Ransverse tidak sah, sebab barang yang dijual tidak jelas, tidak dapat diserahterimakan, tidak dalam bentuk fisik nyata dan masih terdapat *gharar*, selain itu juga menggunakan kripto sebagai alat transaksi jual beli yang tidak dibolehkan. sehingga jual beli seperti ini tidak sah atau tidak dibolehkan.

2. Pendapat Ustadz Much Andika (Sekretaris Bahtsul Matsail NU Kota Malang)

⁶³ KH. Chamzawi, wawancara, (Malang, 24 Juli 2023)

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada ustadz Much Andika, menuturkan bahwa. Pertama karena kegiatan transaksi menggunakan kripto sebagai alat tukar. Dalam fikih alat tukar apapun boleh dipakai selama tidak menimbulkan kemudharatan atau kerugian. Karena prinsip jual beli adalah saling rela. Ada sejarah Khalifah Umar bin Khattab ingin mengganti mata uang dinar dengan kulit unta. Kemudian disampaikan kulit unta selamanya tidak akan kekal artinya unta bisa punah sehingga Khalifah Umar tidak jadi menukar mata uang dinar dengan kulit unta. Dari sini dapat pelajaran bahwa mata uang apapun boleh selama ada kerelaan dari dua pihak dan tidak menimbulkan *mudharat*. Adapun kripto sebagai mata uang atau alat transaksi, hukum asalnya boleh tetapi kripto belum mendapatkan legalitas dari pemerintah, sehingga apabila timbul sesuatu, tidak terlindungi oleh negara. Kripto berbeda dengan mata uang yang ada sekarang yang memiliki *underlying asset* yang memiliki nilai. Tetapi kripto tidak memiliki *underlying asset* sehingga menimbulkan spekulasi. Kripto juga tidak menjamin kebaikan. Sehingga dari alasan ini, kripto tidak sah digunakan sebagai alat tukar.⁶⁴

Terkait jual beli rumah digital, dari sisi rukun sudah terpenuhi, ada penjual, pembeli, ada barang yang diperjualbelikan, dan ada ijab qabulnya. Tetapi dari sisi kesempurnaan objek barangnya yang belum sempurna. Seperti mata uang kripto, rumah virtual masih belum sempurna dijadikan komoditi/aset. Dikhawatirkan suatu saat akan anjlok

⁶⁴ Ustadz Much Andika, wawancara (Malang, 28 Juli 2023)

harganya, karena banyak spekulasi, bisa jadi harga naik tinggi, bisa juga harga turun drastis. Barang yang dijual juga mengandung *gharar*, *dharar*, adanya tipuan. Dari sisi itulah, karena ada kecacatan barang yang diperjualbelikan, ada kemungkinan merugikan salah satu pihak. Jual beli juga harus melihat asas kemanfaatan, apakah kemanfaatannya lebih besar dari kemudharatannya atau sebaliknya. Maka berdasarkan hal itu jual beli tanah virtual dan rumah digital pada saat ini tidak sah, termasuk dari jual beli fasad.

Kedepan hukum mungkin bisa berubah tergantung pra syaratnya, spekulasi yang merugikan orang lain sudah tidak ada maka bisa menjadi legal, misalnya sudah ada legitimasi dari pemerintah, bisa dipastikan harganya tidak akan mungkin mengalami lonjakan yang bisa merugikan salah satu pihak, maka bisa saja dibolehkan jual beli rumah digital, karena dalam kaidah fikih, hukum produknya fikih pasti akan beriringan dengan ilat sebabnya. Seperti hukum makan daging babi, awalnya haram, tetapi dalam keadaan darurat seperti di hutan apabila ia tidak makan maka akan mati, maka hukum memakan babi dibolehkan.

3. Pendapat Ustadz Dwi Triyono (Ketua Majelis Tarjih Muhammadiyah Kota Malang)

Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada ustadz Dwi Triyono, menuturkan bahwa rumah digital yang diperjualbelikan dalam Ransverse ini perlu diketahui terlebih dahulu apakah ada manfaat dari jual beli rumah digital, sebab salah satu prinsip jual beli dalam Islam adalah

bermanfaat. Kegiatan jual beli harus bisa memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Kemanfaatan tersebut dapat berupa manfaat yang diperoleh dari objek atau barang yang diperjualbelikan, maupun manfaat dari hasil kegiatan jual beli yang dilakukan.⁶⁵

Kemudian yang kedua siapakah yang dapat diminta pertanggung jawaban jika *user* yang membeli rumah digital ini mendapat kerugian. Bagaimana apabila server yang digunakan mengalami *down* dan hal-hal yang bisa merugikan pemilik tanpa sepengetahuan dari pemilik rumah digital tersebut. Sebab orang membeli sesuatu harus ada kepastian, ada perlindungan sehingga dengan adanya kepastian itu tidak ada yang dirugikan baik dari pihak pembeli maupun dari pihak penjual. Konsep jual beli dalam Islam juga harus memenuhi unsur saling ridha, di dalamnya itu ada aspek kepastian dan ketenangan. Sehingga jual beli tidak ada yang takut dirugikan bagi salah satu pihak. Salah satu maqashid syariah adalah *hifdzul maal* (menjaga harta). Sehingga jual beli juga harus memperhatikan hal tersebut agar harta yang dikeluarkan tidak sia-sia.

Dalam dunia virtual yang ditakutkan oleh ulama adalah aspek *ghararnya*. Jika Ransverse ini bisa menepis aspek *gharar*, maka jual beli seperti ini diperbolehkan. Dari aspek kelegalannya, jika Ransverse illegal ini termasuk *gharar*. Tetapi jika Ransverse legal menjadi berkurang *ghararnya* tinggal nanti aspeknya adalah kecermatan

⁶⁵ Dwi Triyono, wawancara, (Malang, 24 Juli 2023)

detailnya. Artinya secara global sistem sudah aman. Sama dengan bank konven dan bank syariah, keduanya legal, artinya aspek *ghararnya* sudah berkurang. Perbedaanya bank konven adalah ribawi dan bank syariah adalah sesuai syariah. Kalau sudah masuk itu baru nanti masuk kontennya/*item* transaksinya. Bank konven legal dan tidak mungkin menipu tetapi bank konven melanggar syariat keharaman atau riba. Jadi urutannya legal, itu mengurangi aspek gharar, setelah legal turun ke bawah itu pertransaksi, sama seperti aktivitas perbankan tidak semuanya riba seperti jasa, ATM, dan lain sebagainya.

Pada intinya hal yang harus diperhatikan adalah aspek gharar yang harus dihilangkan, dan aspek legal. Untuk memastikan Ransverse layak untuk dipercaya ada kepastian di dalamnya. Sehingga apabila aspek yang sudah disebutkan tadi terpenuhi maka jual beli seperti ini diperbolehkan dan sah. Hukum awal dari muamalah adalah *ibahah* (diperbolehkan). Tetapi jika kedua aspek itu tidak terpenuhi maka jual beli seperti ini dilarang dan tidak sah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan yang sudah peneliti paparkan di atas, model akad jual beli rumah digital terdapat dua macam, pertama jual beli tanah digital yang dilakukan, pembeli membeli tanah digital kemudian setelah melakukan pembayaran, pembeli mendapatkan tanah yang sudah dibeli kemudian terdapat tanda pada tanah yang dibeli sesuai dengan lokasinya, maka ini termasuk akad jual beli *bai' al musawamah*. Adapun jual beli rumah digital, ketika pembeli sudah melakukan pembayaran, kemudian pembeli diharuskan menunggu selama 24 jam atau selama box habis terjual, maka model akad seperti ini termasuk dari akad jual beli salam.
2. Berdasarkan dari hasil wawancara yang peneliti dapat, pada intinya jual beli rumah digital pada saat ini tidak sah atau tidak diperbolehkan. Sebab jual beli rumah digital masih mengandung *gharar* dan juga tidak ada legalitas yang melindungi pembeli jika ada sesuatu yang merugikan. Sehingga berdasarkan hal tersebut jual beli tidak sah dilakukan. Selain itu jual beli rumah digital dianggap tidak sah karena tidak memenuhi rukun dan syarat dari jual beli, terutama pada sisi barang yang diperjualbelikan.

B. Saran

Berdasarkan dari pengkajian hasil penelitian, maka penulis bermaksud memberikan saran yang mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi Ransverse, masyarakat, maupun peneliti yang selanjutnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat

Untuk berhati-hati dalam melakukan jual beli, sebab di era sekarang ini banyak sekali jenis transaksi yang belum ada hukumnya dibolehkan atau tidak. Agar tidak terjerumus ke dalam hal-hal yang diharamkan oleh agama. Sehingga harta yang kita miliki tidak terbuang sia-sia dan dapat dimanfaatkan sebaik mungkin. Jika tidak paham hukumnya lebih baik tidak melakukan jual beli yang seperti ini.

2. Bagi peneliti selanjutnya

- a. Penelitian selanjutnya diharapkan untuk mengkaji lebih banyak sumber maupun referensi yang terkait dengan jual beli rumah digital agar hasil penelitiannya dapat lebih baik dan lengkap lagi.
- b. Peneliti selanjutnya diharapkan lebih mempersiapkan diri dalam proses pengambilan dan pengumpulan dan segala sesuatunya sehingga penelitian dapat dilaksanakan dengan lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Achmadi, Abu, dan Cholid Narkubo. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005.
- Al-Jaziri, Abdurrahman. *Kitab al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al Kutub al-Islamiyyah, 2014.
- Al-Hakim. *Mustadriku al-Hakim Juz 6*. Kairo: Dar al-Hadits, t.t
- Al Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarya: PT Rajawali Pers, 2008
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang, 1974
- Bachtiar. *Mendesain Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV Budi Utama, 2021.
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Ghazaly, H, Abdul Rahman, Ihsan, H. Ghufron, Shidiq, Sapiudin. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Hariman Surya Siregar, Koko Khaerudin. *Fiqh Mu'amalah Teori Dan Implementasi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011
- Janwari, Hadi. *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja

Rosdakarya, 2015

Khoirin, Nur. *Menyoal Kesyarifan Bank Syariah (Studi Kasus Kerjasama Masyarakat CV Miskasari dengan Bank Syariah Mega Indonesia Semarang)*. Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2010

Majah, Ibnu. *Sunan Ibnu Majah Juz 2*. Kairo: Dar al-Hadits, 1999

Mardani. *Fiqh Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana, 2012

Mulyana, Deddy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001.

Munawwir, AM. *Kamus Al Munawwir Arab - Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Progresif, 1984

Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2001

Puspa, Yan Pramadya. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu, 1977

Qudamah, Ibnu. *Al Mughny Ala Mukhtashar al-Kharqy Juz III*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiah, t.t

Rohman M.H.I, Holilur. *Hukum Jual Beli Online*, 2020.

S, Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPF, 2009.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Jilid 13 Terjemahan*. Bandung: PT Al-Ma'arif, 2007.

Sarwat, Ahmad. *Fiqh Jual - Beli*. Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018.

Sepadie, Didiek Ahmad. *Sistem Lembaga Keuangan Ekonomi Syariah*. Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2013

Sudarsono, Heri. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi Dan Ilustrasi*.

Yogyakarta: Ekonisia, 2015.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Syafei, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001

Syarifuddin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqih*. Jakarta: Prenada Media, 2003

Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan, 2003

Sumber Skripsi

Herdayani, Iswatun Hasanah. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Jual Beli Tanah Virtual Pada Platform Metaverse - Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung.” <https://etheses.uinsgd.ac.id/63108/>.

Nurjaman, Muhamad Izazi. “Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah - Digital Library UIN Sunan Gunung Djati Bandung.” <https://digilib.uinsgd.ac.id/54148/>.

Hasanah, Muhawarotul. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Senjata (Benda Maya) Game Online Jenis Utopia Origin,” https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/14327/1/Skripsi_1502036135_muhammadwarotul_hasanah.pdf

Sumber Jurnal

Misno, Misno. “Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.” *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking* 3, no. 1 (July 31, 2021): 49–63. <https://doi.org/10.31000/almaal.v3i1.4699>.

Billa Ratuwibawa Nyimasmukti, Mustika Setianingrum Wijayanti, Dewi Bella Juniarti. “Hak Kebendaan Dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan Virtual Land Di Dalam Metaverse Ditinjau Berdasarkan Kuhperdata.”
<http://mhn.bphn.go.id/index.php/MHN/article/view/176/96>.

Delpiero, Maichle, Farah Azzahra Reynaldi, Istiwati Utami Ningdiah, and Nafisah Muthmainnah. “Analisis Yuridis Kebijakan Privasi Dan Pertanggungjawaban Online Marketplace Dalam Perlindungan Data Pribadi Pengguna Pada Kasus Kebocoran Data.” *Padjadjaran Law* 9, no. 1 (2021): 1–22.
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/plr/article/view/509>

Sumber Internet

“RansVerse Whitepaper: LAND, Mata Uang Hingga Game Story,” accessed February 17, 2023, <https://vcgamers.com/news/ransverse-whitepaper-land-mata-uang-hingga-game-story/>.

Salsabila Miftah Rezkia, “*Metode Pengolahan Data: Tahapan Wajib Yang Dilakukan Sebelum Analisis Data*,” 2021, <https://dqlab.id/metode-pengolahan-data-tahapan-wajib-yang-dilakukan-sebelum-analisis-data>.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Nahdlatul Ulama Kota Malang

**Pengurus Cabang Nahdlatul Ulama**
LEMBAGA BAHTSUL MASAIL NU KOTA MALANG
Gedung PCNU Lt. 2 Jl. KH. Hasyim Azy'ari 21 Kota Malang 65119
081-328016483
kotamalangpcnu@gmail.com
www.pcnumalangkota.or.id

Nomor : 017/PC-LBMNU/A.III/L-2/III/2023
Lamp. : -
Hal : **Balasan Surat Penelitian**

Malang, 10 Muharam 1445 H
28 Juli 2023 M

Kepada:
Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
di-
Malang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Salam silaturahmi kami sampaikan, semoga rahmat, taufiq, serta hidayah Allah SWT senantiasa tercurah kepada kita, sehingga dapat melaksanakan aktivitas sehari-hari dengan baik. Amin.

Menindaklanjuti surat dari Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Nomor : B-5877/F.Sy.1/TL.01/06/2023 berkenaan permohonan Penelitian, maka dengan ini kami sampaikan bahwa mahasiswa yang berketerangan di bawah ini :

Nama : Ibnu Maulana
NIM : 19220041
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Penelitian : Pandangan tokoh agama kota Malang terhadap keabsahan akad jual beli rumah digital pada platform Ransverse

Telah melakukan penelitian guna menyelesaikan tugas akhir skripsi pada tanggal 28 Juli 2023.

Demikian surat ini kami sampaikan, untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Wallahu muwaffiq ila aqwamith thariq
Wassalamu'alaikum wr. wb.

PENGURUS CABANG NAHDLATUL ULAMA
LEMBAGA BAHTSUL MASAIL NU
KOTA MALANG

Ketua

ABDUL QADIR

Sekretaris

MUCH. ANDIKA K, M.Pd

Lampiran 2. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Muhammadiyah Kota Malang



**PIMPINAN DAERAH MUHAMMADIYAH
KOTA MALANG**

Jln. Gajayana No. 28-B Telp/Fax. 90341) 667322 Malang Jawa Timur 65144



SURAT KETERANGAN

No : 155/KET/III.O/A/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Institusi : **PIMPINAN DAERAH MUHAMMADIYAH KOTA MALANG**
 Alamat : Jl. Gajayana No. 28B Rw/Rt. 02/03
 Kelurahan Ketawanggede
 Kecamatan Lowokwaru
 Kota Malang

Menindaklajuti surat Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang Nomor : B-5876/F.Sy.1/TL.01/06/2023 tentang sebagaimana pokok surat, dengan ini kami menerangkan bahwa :

1. Nama : **IBNU MAULANA**
 NIM : 19220041
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Judul : " **Pandangan Tokoh Agama Kota Malang Terhadap Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital Pada Platform Ransverse.**"
 Keterangan : Telah melakukan penelitian di Kantor Pimpinan Daerah Muhammadiyah Kota Malang

Demikian surat tugas ini dibuat, dengan harapan dapat digunakan sebagaimana mestinya dan semoga Allah SWT selalu memberikan kekuatan dan semangat perjuangan hamba-Nya. Amien!

Malang, 10 Muharam 1445 H
 28 Juli 2023 M
 PDM Kota Malang
 Sekretaris I



MAM ABDA'I, SH., SE., MM
 NBM. 731824

Lampiran 3. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari MUI Kota Malang

**SURAT KETERANGAN**

NOMOR : 079/MUI-KTMLG/VII/2023

Bersama ini, kami Dewan Pimpinan MUI Kota Malang, menerangkan bahwa saudara :

Nama : Ibnu Maulana
 NIM : 19220041
 Fak/ Jur. : Syariah/ Hukum Ekonomi Syariah UIN Maliki Malang

yang bersangkutan telah melakukan observasi berupa wawancara dengan Pengurus MUI Kota Malang, dalam rangka melengkapi data Tugas Akhir (Skripsi) yang berjudul "**Pandangan Tokoh Agama Kota Malang Terhadap Keabsahan Akad Jual Beli Rumah Digital Pada Platform Ransverse**".

Demikian, surat keterangan ini kami buat, kepada yang berkepentingan mohon dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 31 Juli 2023

Ketua MUI Kota Malang,

KH. M. Baidowi Muslich

Lampiran 4. Foto Wawancara



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Ibnu Maulana
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta 21 September 2001
Alamat : Jl. H. Rausin Gg. Kayu Manis 3, Kelapa Dua, Kebon Jeruk, Jakarta Barat
Nomor HP : 081289217989
Email : ibnmaulana21@gmail.com

Pendidikan	Instansi	Tahun
SD	SDN Kelapa Dua 05	2007 – 2013
SMP	SMPN 189 Jakarta	2013 – 2016
SMA	MAN 22 Jakarta	2016 – 2019
S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2019 - 2023