

TRANSAKSI SEWA MENYEWA TANAH *VIRTUAL METAVERSE*
PERSPEKTIF *FIQH MU'AMALAH* DAN *MAQĀṢID SHARĪ'AH* JASSER

AUDA

SKRIPSI

Disusun oleh:

Alfan Nawa Syarif

19220118



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2024

TRANSAKSI SEWA MENYEWA TANAH *VIRTUAL METAVERSE*
PERSPEKTIF *FIQIH MU'AMALAH* DAN *MAQĀṢID SHARĪ'AH* JASSER

AUDA

SKRIPSI

Disusun oleh:

Alfan Nawa Syarif

19220118



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2024

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**TRANSAKSI SEWA MENYEWAWA TANAH *VIRTUAL METAVERSE*
PERSPEKTIF *FIQIH MU'AMALAH* DAN *MAQĀSID SHARĪ'AH* JASSER
AUDA**

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

Malang, 27 Februari 2024

Penulis,



Alfan Nawa Svarif
NIM. 19220118

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Alfian Nawa Syarif (19220118),
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**TRANSAKSI SEWA MENYEWA TANAH *VIRTUAL METAVERSE*
PERSPEKTIF *FIQIH MU'AMALAH* DAN *MAQĀSID SHARĪ'AH* JASSER**

AUDA

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

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 197408192000031002

Malang, 27 Februari 2024
Dosen Pembimbing



Dwi Fidhayanti, M.H.
NIP. 199103132019032036



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

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

BUKTI KONSULTASI

Nama : Alfian Nawa Syarif
NIM : 19220118
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, M.H.
Judul Skripsi : *Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual Metaverse Perspektif Fiqih Mu'amalah Dan Maqāṣid Shar'ah Jasser Auda*

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Selasa, 10 Oktober 2023	Bimbingan Proposal Skripsi	
2	Jum'at, 13 Oktober 2023	Revisi Proposal Skripsi	
3	Jum'at, 20 Oktober 2023	Revisi Proposal Skripsi	
4	Rabu, 15 November 2023	ACC Proposal Skripsi	
5	Selasa, 12 Desember 2023	Revisi Setelah Seminar Proposal Skripsi	
6	Rabu, 27 Desember 2023	Konsultasi BAB I	
7	Selasa, 2 Januari 2024	Konsultasi BAB II	
8	Jum'at, 5 Januari 2024	Revisi BAB III	
9	Jum'at 19 Januari 2024	Konsultasi BAB IV	
10	Selasa, 27 Februari 2024	ACC Skripsi	

Malang, 27 Februari 2023
Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum
Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP. 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Alfian Nawa Syarif (19220118), Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

TRANSAKSI SEWA MENYEWAWA TANAH *VIRTUAL METAVERSE* PERSPEKTIF *FIQIH MU'AMALAH* DAN *MAQĀṢID SHARĪ'AH* JASSER AUDA

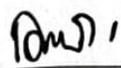
Telah dinyatakan lulus dengan nilai:

Dengan Penguji

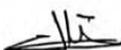
1. Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI.
NIP. 198212252015031002


Ketua Penguji

2. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.
NIP. 19910313201902036


Sekertaris Penguji

3. Dr. Suwandi, M.H.
NIP. 196104152000031001


Penguji Utama



Malang, 04 April 2024

Dekan,

Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222003011003

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT. atas segala nikmat, rahmat, serta hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul “**Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual Metaverse Perspektif Fiqih Mu’amalah dan Maqāṣid Sharī’ah Jasser Auda**” dapat penulis selesaikan dengan baik. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda agung Nabi Muhammad SAW. yang telah berjuang begitu keras untuk menyebarkan risalah Allah SWT kepada umat manusia.

Dalam proses penulisan skripsi tersebut, selain dari kerja keras dan upaya penulis, tentunya terdapat juga dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Maka oleh sebab itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Bapak/Ibu/Sdr:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ramadhita, M.HI. selaku Dosen Wali penulis selama menempuh studi di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Banyak sekali arahan, saran, bimbingan serta motivasi

yang beliau berikan kepada penulis selama menempuh perkuliahan. Penulis haturkan terima kasih kepada beliau atas semua hal yang berharga tersebut.

5. Dwi Fidhayanti, M.H., selaku Dosen Pembimbing penulis. Penulis aturkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu, arahan, saran, serta motivasi yang beliau berikan selama menyelesaikan skripsi ini. Peran beliau begitu sangat besar dalam proses penulisan skripsi ini.
6. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak berperan aktif di dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuan kepada penulis. Semoga semua itu menjadi amal jariah.
7. Orang tua penulis, Bapak Abdul Mughni dan Ibu Siti Umiyah serta saudara kandung penulis, Habiburrahman dan Anis Faizah yang tiada henti selalu mendoakan, memberikan dukungan untuk penulis, motivasi yang luar biasa serta harapan dan doa selalu menjadi pengiring langkah sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik, terima kasih banyak bapak dan bunda.
8. Sahabat penulis, Salsabila Khairunnisa, Abdul Ghofur, Naufal Dava, Feren Maubi, Nadya Aminah, Izzah Nasrullah, Ika Wulandari dan Fikri Nur Muhammad yang tak henti-hentinya menemani serta memberikan dukungan kepada penulis hingga mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

9. Teman dan keluarga penulis di Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia Rayon “Radikal” Al-Faruq.
10. Sahabat dan teman-teman grup pemuda PDIP yang beranggotakan Fikri , Faiz, Nizar, Haki, Abbas, Dani, Ido dan Fajrul yang telah menghibur penulis selama menjalankan studi.

Malang, 27 Februari 2024

Penulis,



Alfan Nawa Syarif

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. UMUM

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

Adapun pedoman transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan pedoman transliterasi yang didasarkan atas berpedoman pada model Library of Congress (LC) Amerika Serikat.

B. KONSONAN

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	‘	ط	ṭ
ب	b	ظ	ẓ
ت	t	ع	‘
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f

ح	ḥ	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		

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coretan horisontal di atas huruf, seperti ā, ī dan ū. (أ , و , ي). Bunyi hidup double Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” seperti layyinah, lawwāmah. Kata yang berakhiran tā’ marbūṭah dan berfungsi sebagai sifat atau muḍāf ilayh ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai muḍāf ditransliterasikan dengan “at”.

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
BUKTI KONSULTASI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional	8
F. Metode Penelitian	9
1. Jenis Penelitian	9
2. Pendekatan Penelitian	10
3. Bahan Hukum	11
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	12
5. Metode Pengolahan Data	13
G. Penelitian Terdahulu	15
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II	24

TINJAUAN TEORI	24
A. Sewa Menyewa dalam <i>Fiqih Mu'amalah</i>	24
1. Pengertian Sewa Menyewa	24
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa	25
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa	26
4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa	28
B. Teori <i>Maqāšid sharī'ah</i> Jasser Auda	30
1. Biografi Singkat Jasser Auda	30
2. Pokok Pemikiran <i>Maqāšid sharī'ah</i> Jasser Auda	32
C. Tanah Virtual <i>Metaverse</i>	39
BAB III	42
PEMBAHASAN	42
A. Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif <i>Fiqih Mu'amalah</i>	42
B. Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual <i>Metaverse</i> Perspektif <i>Maqāšid Sharī'ah</i> Jasser Auda	59
BAB VI	66
PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Penutup	68
DAFTAR PUSTAKA	69
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	74

ABSTRAK

Alfan Nawa Syarif, 19220118, 2024, **Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual Metaverse Perspektif Fiqih Mu'amalah Dan Maqāṣid Sharī'ah Jasser Auda**, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dwi Fidhayanti, M.H.

Kata Kunci: *Metaverse, Virtual Land, Sewa Menyewa, Ijarah, Maqāṣid Sharī'ah*, Jasser Auda.

Munculnya teknologi *metaverse* dengan menggunakan konsep dunia digital yang menawarkan berbagai kemudahan, efisiensi untuk berinteraksi dan betransaksi layaknya melakukan kehidupan sehari-hari di dunia digital cukup menyita perhatian, khususnya pada kalangan masyarakatat Islam. Perkembangan teknologi *metaverse* tersebut dianggap berpotensi untuk meningkatkan ceruk pendapatan ekonomi. Salah satunya melalui kegiatan sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Sewa menyewa tanah virtual *metaverse* merupakan objek baru dalam hukum Islam, sehingga belum ada pembahsan secara komprehensif mengenai pengaturan *fiqih mu'amalah* sewa menyewa tanah virtual *metaverse*.

Terdapat dua permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini. *Pertama*, terkait injauan *fiqih mu'amalah* terhadap keabsahan transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. *Kedua*, terkait tinjauan *maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda terhadap pengaturan *fiqih mu'amalah* mengenai sewa menyewa tanah virtual *metaverse*.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan (*conseptual approach*). Adapun bahan hukum dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan.

Hasil penelitian diperoleh bahwa berdasarkan ketentuan *fiqih mu'amalah*, transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* dianggap sah karena telah memenuhi rukun dan syarat akad *ijarah* (sewa menyewa) dalam *fiqih mu'amalah*. Penggunaan *crypto* sebagai mata uang atau alat pembayaran dalam transaksi ini juga dianggap sesuai dengan unsur mata uang dalam *fiqih mu'amalah*. Selain itu dalam teori *maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda, keberadaan fitur berupa sifat kognitif sistem hukum Islam, multidimensionalitas, dan keterbukaan sistem hukum menjadi hal yang sangat krusial yang harus ada dalam sistem hukum Islam untuk menjawab tantangan yang ada dalam era digital saat ini. Dengan demikian, pembaruan terus-menerus dalam hukum Islam, terutama dalam konteks *fiqih mu'amalah*, menjadi penting untuk menjaga relevansi dan kesejajaran dengan perubahan zaman.

ABSTRACT

Alfan Nawa Syarif, 19220118, 2024, **Rental Transaction Renting Virtual Land Metaverse Perspective Fiqih Mu'amalah And Maqāshid Sharī'ah Jasser Auda**, Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Dwi Fidhayanti, M.H.

Keywords: *Metaverse*, Virtual Land. Lease, *Ijarah*, Maqāshid Sharī'ah, Jasser Auda.

The emergence of *metaverse* technology using the concept of the digital world that offers various conveniences, efficiencies to interact and transact like doing daily life in the digital world is quite attention-grabbing, especially among the Islamic community. The development of *metaverse* technology is considered to have the potential to increase the niche of economic income. One of them is through *metaverse* virtual land rental activities. The lease of renting *metaverse* virtual land is a new object in Islamic law, so there has been no comprehensive discussion regarding the *fiqih mu'amalah* arrangement of renting *metaverse* virtual land.

There are two problems that are the focus of this study. First, related to the *mu'amalah fiqih* review of the validity of the *metaverse* virtual land lease transaction. Second, related to Jasser Auda's sharia maqashid review of *mu'amalah fiqih* arrangements regarding the lease of *metaverse* virtual land.

This research is a normative legal research, using a statutory approach (statute approach) and an approach (conceptual approach). The legal materials in this study are in the form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials collected by the literature study method.

The results of the study found that based on the provisions of *fiqih mu'amalah*, the lease transaction of renting *metaverse* virtual land is considered valid because it has fulfilled the pillars and conditions of the *ijarah* contract (lease) in *fiqih mu'amalah*. The use of crypto as a currency or means of payment in this transaction is also considered in accordance with the currency element in *fiqih mu'amalah*. In addition, in Jasser Auda's maqāshid sharī'ah theory, the existence of features in the form of cognitive properties of the Islamic legal system, multidimensionality, and openness of the legal system is very crucial that must exist in the Islamic legal system to answer the challenges that exist in today's digital era. Thus, continuous renewal in Islamic law, especially in the context of *fiqih mu'amalah*, becomes essential to maintain relevance and alignment with the changing times.

ملخص البحث

الفان نوى شريف، ١٩٢٢٠١١٨، ٢٠٢٤، معاملة الإيجار تأجير الأراضي منظور ميتافيرس الظاهري الفقيه معاملات دان مقاصد الشريعة جاسر عودة، أطروحة، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: دوى فيديانتي الماجستير.

الكلمات المفتاحية: ميتافيرس ، أرض افتراضية. الإيجار ، الإجارة ، مقاصد الشريعة ، جاسر عودة. إن ظهور تكنولوجيا ميتافيرس التي تستخدم مفهوم العالم الرقمي الذي يوفر وسائل الراحة والكفاءات المختلفة للتفاعل وإجراء المعاملات مثل تنفيذ الحياة اليومية في العالم الرقمي قد اجتذب الكثير من الاهتمام، وخاصة بين المجتمع الإسلامي. يعتبر تطوير تكنولوجيا ميتافيرس لديه القدرة على زيادة الدخل الاقتصادي المتخصص. أحدها هو من خلال أنشطة تأجير الأراضي الافتراضية. إن استئجار أرض افتراضية هو أمر جديد في الشريعة الإسلامية، لذلك لم تكن هناك مناقشة شاملة بشأن تنظيم فقه المعاملات لتأجير أرض افتراضية.

هناك مشكلتان هي محور هذا البحث. أولاً، فيما يتعلق بمراجعة المعاملات الفقهية لصحة معاملات تأجير الأراضي الافتراضية في ميتافيرس. ثانياً، ما يتعلق بمراجعة جاسر عودة للمقاصد الشرعية لأحكام فقه المعاملات فيما يتعلق بإيجار الأراضي الافتراضية.

هذا البحث هو بحث قانوني معياري، يستخدم المنهج القانوني والمنهج المفاهيمي، والمواد القانونية في هذا البحث هي مواد قانونية أولية، ومواد قانونية ثانوية، ومواد قانونية ثالثة تم جمعها باستخدام طريقة دراسة الأدبيات. وأظهرت نتائج البحث أنه بناء على أحكام فقه المعاملات تعتبر معاملات تأجير الأراضي الافتراضية صحيحة لأنها مستوفية لأركان وشروط عقد الإجارة في فقه المعاملات. ويعتبر استخدام العملات المشفرة كعملة أو وسيلة للدفع في هذه المعاملة أيضاً متوافقاً مع عنصر العملة في فقه المعاملات. عدا عن ذلك، ففي نظرية جاسر عودة عن مقاصد الشريعة، فإن وجود سمات على شكل الطبيعة المعرفية للنظام القانوني الإسلامي وتعدد الأبعاد وانفتاح النظام القانوني هي أمور بالغة الأهمية يجب أن تكون موجودة في النظام القانوني الإسلامي. نظام للرد على التحديات الموجودة في العصر الرقمي الحالي. وبالتالي، فإن التحديات المستمرة في الشريعة الإسلامية، وخاصة في سياق فقه المعاملات، مهمة للحفاظ على ملاءمتها ومواءمتها مع الزمن المتغير.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam agama Islam, peraturan mengenai transaksi sewa-menyewa dibahas secara rinci dalam satu bagian yang disebut sebagai bab *ijarah*. *Ijarah* merujuk pada kesepakatan yang melibatkan pemanfaatan suatu benda dengan pembayaran sewa yang sesuai, yang pada dasarnya merupakan perjanjian jual beli manfaat.¹ Secara umum, mayoritas ulama menganggap *ijarah* sebagai transaksi yang sah karena dianggap memiliki kepentingan yang signifikan dalam kehidupan manusia.² Namun, dalam pelaksanaannya, akad *ijarah* tersebut harus memperhatikan prinsip-prinsip dan kaidah-kaidah utama dalam mu'amalah, yang mengamanatkan bahwa transaksi harus mematuhi prinsip-prinsip syariah. Selain itu, dalam menjalankan akad *ijarah*, penting untuk memastikan bahwa semua syarat dan rukunnya terpenuhi.

Secara umum, unsur-unsur pokok dalam *ijarah* meliputi: Pertama, pihak yang terlibat dalam perjanjian (*al-muta'qidain*), yaitu penyewa dan penerima sewa. Kedua, obyek perjanjian (*al-ma'qud alaih*), seperti tempat atau barang yang memberikan manfaat, manfaat barang atau jasa (*manfa'ah*), dan imbalan atas jasa (*ujrah*). Ketiga,

¹ Hendi Suhendi. *Fiqih Mu'amalah*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 115.

² Rachmat Syafe'i. *Fiqih Mu'amalah*. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 97.

ijab dan qabul (*shigat*), yang merupakan pernyataan kesepakatan sewa-menyewa. Namun, terkait dengan *al-ma'qud 'alaih* dalam *ijarah*, mayoritas ulama tidak menganggap bahwa barang yang disewa atau tenaga kerja yang menjual jasanya (*ma'qud alaih*) termasuk dalam unsur-unsur pokok *ijarah*.³ Meskipun demikian, keberadaan *ma'qud alaih* yang dapat dimanfaatkan menjadi salah satu elemen yang harus ada dalam perjanjian *ijarah*.⁴ Karena tidak mungkin terdapat manfaat tanpa adanya sesuatu yang bisa menghasilkan manfaat tersebut.

Adapun yang menyita perhatian tertuju pada kemajuan teknologi yang terus berkembang dengan cepat, membawa inovasi-inovasi yang tidak hanya memperbaiki dan meningkatkan kualitas hidup manusia, tetapi juga membuka jalan bagi teknologi *blockchain* dan fenomena baru yang disebut sebagai realitas digital.⁵ Blockchain dipergunakan sebagai platform penyimpanan digital untuk berbagai jenis data yang terhubung melalui teknik kriptografi atau pengiriman pesan rahasia dengan menggunakan fitur enkripsi data. Kemajuan teknologi *blockchain* juga mendorong pertumbuhan *cryptocurrency* dan aset virtual. Di samping itu, realitas digital

³ Jaih Mubarak dan Hasanudin. *Fiqih Mu'amalah Maliyah Akad Ijārah dan ju'alah*. (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 12-13.

⁴ Akhmad Farroh Hasan. *Fiqih Mu'amalah dari Klasik Hingga Kontemporer*. (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), h. 51.

⁵ Jay David Bolter, *Reality Media: Augmented and Virtual Reality* (Massachusetts: MIT Press, 2021), h. 9.

memungkinkan pengguna untuk melakukan aktivitas layaknya di dunia nyata melalui apa yang dikenal sebagai *metaverse*, yang mengintegrasikan berbagai aspek teknologi informasi seperti media sosial, permainan virtual, realitas tertambah, dan *cryptocurrency*.⁶

Salah satu hal yang menarik perhatian masyarakat global, terutama para investor, adalah virtual land atau tanah virtual di *metaverse*, yang merupakan bentuk NFT yang dapat dibeli atau dijual menggunakan *cryptocurrency*. *Cryptocurrency* dapat diperoleh melalui dua cara: (1) pertukaran antara *cryptocurrency* dengan mata uang konvensional sesuai dengan nilai pasar melalui platform pertukaran *crypto*; dan (2) melalui proses penambangan atau mining.⁷ Walaupun denah *virtual land* menggambarkan tampilan asli bumi, kepemilikan tanah virtual dalam *metaverse* tidak berhubungan dengan kepemilikan tanah di dunia nyata. Virtual land adalah salah satu bentuk NFT yang mewakili potongan unik dari real estat digital (dikenali dengan koordinat tertentu). Pembeli *virtual land* umumnya memiliki dua tujuan, yaitu menjual

⁶ Jean-François Uhl et. al., *Digital Anatomy: Applications of Virtual, Mixed and Augmented Reality* (Human-Computer Interaction Series (New York: Springer, 2021), hlm. 3.

⁷ Jorge A. B Leal, *Nft And Metaverse: Legal Limits*, (Chicago: Independently Published, 2022), h. 15-20.

kembali tanah virtual dengan harga yang lebih tinggi di masa depan (sebagai investasi) dan menghasilkan pendapatan dengan menyewakan tanah virtual di *metaverse*.⁸

Terkait dengan kontrak sewa-beli tanah virtual, satu kejadian yang mencuri perhatian publik adalah ketika perusahaan Republic Realm, yang mengembangkan *real estat* di *metaverse*, membeli tanah virtual di Metaverse The Sandbox dengan nilai sekitar Rp 61,7 miliar dalam bentuk mata uang kripto SAND.⁹ Republic Realm membeli tanah virtual tersebut dengan tujuan untuk menyewakannya kembali kepada pengecer yang beroperasi di industri fashion dan untuk menyewakan 100 vila di pulau pribadi kepada wisatawan.

Dengan memperhatikan berbagai isu tersebut, setiap individu atau entitas hukum memiliki kemampuan untuk menciptakan *metaverse* sendiri dengan menyediakan lahan berupa tanah virtual yang bisa disewakan. Transaksi sewa tanah virtual tersebut menggunakan mata uang kripto sesuai dengan kebijakan pemilik *metaverse*. Oleh karena itu, seseorang yang berminat menyewa tanah virtual harus

⁸ Voraprapa Nakavachara and Kanis Saengchote, "Is *Metaverse* LAND a Good Investment? It Depends on Your Unit of Account!", Chulalongkorn Business School, https://www.researchgate.net/publication/358422585_Is_Metaverse_LAND_a_good_investment_It_depends_on_your_unit_of_account/fulltext/6201e0d2ef6c17407639d3ae/Is-Metaverse-LAND-a-good-investment-It-depends-on-your-unit-of-account.pdf?_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnNOUGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIn19, diakses 10 Oktober 2023.

⁹ Michelle Ananda, "Properti *Metaverse* Termahal di Dunia, Tanah Virtual Terjual Harga Rp. 61,7 Miliar!". <https://dailyspin.id/tech/penjualan-properti-metaverse-termahal-di-dunia-tanah-virtual-ini-terjual-untuk-rp-617-miliar/>.

menukarkan uangnya menjadi mata uang kripto terlebih dahulu. Mengingat peran metaverse sebagai representasi digital yang menggabungkan elemen media sosial, permainan daring, *Augmented Reality* (AR), *Virtual Reality* (VR), dan *cryptocurrency* sebagai sarana transaksi virtual.¹⁰

Oleh karena itu, transaksi tanah virtual, baik sebagai objek jual beli maupun objek sewa menyewa, dapat dianggap sebagai transaksi atas barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*). Dalam konteks ini, yang menjadi pokok perjanjian adalah manfaat yang diperoleh dari barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*), seperti manfaat tanah virtual, sedangkan imbalannya berupa uang kripto yang juga memiliki sifat tidak berwujud.

Adapun yang menjadi persoalan adalah bahwa umumnya, objek perjanjian sewa menyewa adalah manfaat dari barang atau aset yang nyata (*tangible assets*), yang berarti barang yang disewakan harus dapat digunakan dan diserahkan, serta harus berwujud sebagai barang yang kekal secara zatnya (*'ain*).¹¹ Seperti yang dijelaskan dalam fatwa DSN/MUI Nomor 112 tahun 2017 tentang *Akad Ijarah, mahal al-manfa'ah* adalah barang yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan prinsip syariah dan

¹⁰ Ii Sopandi dan Deffy Susanti, "Menganalisis Informasi *Metaverse* pada Game Online Roblox Secara Garis Besar," *Jurnal Petisi*, V 3 (1) (2022): 1-4.

¹¹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah. *Fiqih Mu'amalah*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 170.

dapat diserahkan pada saat akad atau dalam keadaan lainnya.¹² Namun dalam praktik penyewaan tanah virtual *metaverse*, objek yang disewakan adalah manfaat dari tanah virtual. Tanah virtual adalah sebuah aset digital yang dapat diakses melalui *platform metaverse* sebagai perangkat lunak. Untuk mengakses perangkat lunak ini, diperlukan media perangkat keras atau *hardware*. Tanpa perangkat keras yang diperlukan, *metaverse* dan aset digital di dalamnya tidak bisa diakses atau dimanfaatkan. Dengan demikian, sewa menyewa tanah virtual pada dasarnya adalah sewa menyewa manfaat dari barang atau aset yang tidak berwujud (*intangible assets*).

Penjelasan tentang transaksi sewa menyewa tanah virtual di atas menggambarkan sebuah konsep baru terhadap objek akad, *ma'qud 'alaih*, dari akad *ijarah* tersebut. Ini menandakan bahwa para ulama fiqih mengembangkan konsep sewa menyewa dalam kerangka formalitas hukum. Akad tersebut diatur dan dirumuskan dalam kerangka persyaratan, unsur-unsur yang membuatnya sah, pembatalan, hak, dan kewajiban. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara konsep sewa menyewa dengan praktik di lapangan, terutama dalam hal objek akadnya yang umumnya berupa barang atau aset nyata (*tangible assets*), sementara manfaat dari barang tersebut berubah menjadi barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*), seperti manfaat dari tanah virtual di *metaverse*.

¹² DSN-MUI. Fatwa DSN/MUI Nomor 112 tahun 2017 tentang Akad *Ijarah* .

Sementara itu, sangatlah penting untuk mengkaji konstruksi peraturan *fiqih mu'amalah* terhadap transaksi sewa menyewa tanah virtual di *metaverse* dari perspektif *maqāṣid sharī'ah*. Ini menjadi penting karena dalam menetapkan suatu hukum, pertimbangan terhadap konsekuensi yang timbul dari hukum tersebut sangatlah krusial, terutama ketika menghadapi isu ekonomi dalam domain teknologi yang relatif baru bagi hukum ekonomi *syariah*.

Jasser Auda, seorang ulama kontemporer, melakukan reformasi terhadap hukum Islam kontemporer dengan mengedepankan *maqāṣid sharī'ah* sebagai prinsip yang mendasar dan esensial. Auda mengemukakan gagasannya tentang *maqāṣid sharī'ah* melalui pendekatan sistem yang mencakup enam fitur, termasuk sifat kognitif sistem hukum Islam, keutuhan sistem hukum Islam, keterbukaan sistem hukum Islam, hubungan antar tingkat dalam hukum Islam, multidimensionalitas sistem hukum Islam, dan tujuan sistem hukum Islam.¹³

Atas Dasar Uraian Tersebut, Penulis Tertarik Untuk Melakukan Penelitian Yang Berjudul “**Transaksi Sewa Menyewa Tanah *Virtual Metaverse* Perspektif *Fiqih Mu'amalah* dan *Maqāṣid Sharī'ah* Jasser Auda**”.

B. Rumusan Masalah

¹³ Mohammad Lukman Chakim dan Muhammad Habib Adi Putra, “ Kesetaraan Gender dalam *Fiqih Perempuan* Perspektif *Maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda, *Maqashid*, vol. 5, no. 1, (2022): 53-54.

1. Bagaimana tinjauan keabsahan transaksi sewa menyewa tanah *virtual metaverse* dalam perspektif *fiqih mu'amalah*?
2. Bagaimana tinjauan pengaturan transaksi sewa menyewa tanah *virtual metaverse* dalam perspektif *maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis keabsahan transaksi sewa menyewa tanah *virtual metaverse* dalam perspektif *fiqih mu'amalah*.
2. Untuk menganalisis pengaturan *fiqih mu'amalah* mengenai sewa menyewa tanah virtual *metaverse* dalam perspektif *maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda .

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan kontribusi intelektual mengenai evolusi hukum ekonomi syariah, terutama dalam menganalisis transaksi sewa menyewa tanah virtual di *metaverse* dari sudut pandang *fiqih mu'amalah* dan *maqāṣid sharī'ah* menurut Jasser Auda, serta berpotensi memperluas literatur yang tersedia.
 - b. Mengembangkan wawasan ilmiah dalam bidang hukum ekonomi *syariah* dan menyumbangkan ide-ide untuk kemajuan hukum ekonomi *syariah* bagi para akademisi dan praktisi, sebagai referensi untuk menjelaskan analisis tentang transaksi sewa menyewa tanah virtual di *metaverse* dari perspektif *fiqih mu'amalah* dan *maqāṣid sharī'ah* menurut Jasser Auda.
2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan panduan yang berguna bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sewa-menyewa tanah virtual di *metaverse*, dengan merujuk pada prinsip-prinsip *fiqih mu'amalah*.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi pemerintah atau platform *metaverse* dalam merancang kebijakan yang mematuhi prinsip-prinsip syariah.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak dan menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya atau mereka yang tertarik untuk mendalami topik penelitian ini lebih lanjut.

E. Definisi Operasional

1. Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa adalah sebuah perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyediakan manfaat barang kepada pihak lain selama periode waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh pihak terakhir.¹⁴ Sewa menyewa dapat mencakup berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Dengan mengacu pada definisi sewa menyewa yang disebutkan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, dalam konteks penelitian ini, sewa

¹⁴ Pasal 1548 KUHPerdara

menyewa mengacu pada praktek menyewakan tanah virtual metaverse sebagai objek atau barang yang disewakan.

2. Tanah *Virtual Metaverse*

Tanah virtual *metaverse* adalah sebuah lingkungan digital yang mengintegrasikan *augmented reality*, *virtual reality*, serta elemen-elemen dari realitas, teknologi komputasi awan, *blockchain*, dan jaringan komunikasi nirkabel 5G/6G.¹⁵ Definisi tersebut sekaligus mewakili maksud “tanah virtual *metaverse*” dalam penelitian ini.

3. *Fiqih Mu'amalah*

Fiqih mu'amalah menurut Idris Ahmad adalah serangkaian peraturan Allah yang mengatur interaksi antara manusia dalam upaya mereka memenuhi kebutuhan jasmaninya dengan cara yang paling sesuai. Dalam konteks penelitian ini, *fiqih mu'amalah* mengacu pada seperangkat hukum Islam yang secara khusus mengatur aspek-aspek terkait sewa menyewa.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

¹⁵ Charissa Andringa, “Property of The Future a Research into factors Influencing The Value of Virtual Land” (University Of Groningen, 2022).

Berdasarkan fokus permasalahan dalam penelitian ini, jenis penelitian yang dipakai adalah penelitian hukum normatif atau penelitian yuridis-normatif. Seperti yang dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang memeriksa prinsip-prinsip hukum, struktur hukum, tingkat harmonisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum.¹⁶ Johnny Ibrahim menyatakan bahwa penelitian hukum normatif adalah sebuah penelitian ilmiah yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran-kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari perspektif normatifnya.¹⁷ Digunakan jenis penelitian hukum normatif dikarenakan penelitian ini akan mengkaji terkait dengan regulasi tanah virtual *metaverse* sebagai objek sewa menyewa dalam perspektif hukum positif Indonesia dan *fiqih mu'amalah* dan kaitannya dengan *maqāṣid sharī'ah* dalam pandangan Jasser Auda.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam konteks penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Kedua pendekatan tersebut dipilih karena dianggap sesuai untuk mengkaji inti masalah dalam penelitian ini. Selain itu, dalam penelitian jenis

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2015), 51.

¹⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), 57.

normatif, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) menjadi tidak terhindarkan karena fokusnya adalah berbagai peraturan hukum yang menjadi pusat perhatian penelitian.¹⁸ Sedangkan penggunaan pendekatan konseptual ditujukan untuk menguraikan dan menganalisis konsep dalam peraturan perundang-undangan, *fiqih mu'amalah* dan *maqāsid sharī'ah* terkait sewa menyewa tanah virtual *metaverse*.

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif, sumber data dikenal sebagai materi hukum. Johnny Ibrahim mengkategorikan materi hukum menjadi tiga kelompok: materi hukum primer, materi hukum sekunder, dan materi hukum tersier.¹⁹ Adapun dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang.

¹⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, 302.

¹⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, 296.

- 3) Peraturan Bank Indonesia Pasal 1 ayat (1) Nomor 17/3/PBI/2015 Tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 4) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- 5) DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 Tentang Akad *Ijarah*

b. Bahan Hukum Sekunder

Menurut Johnny Ibrahim, bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berasal dari literatur, jurnal, pandangan para ahli hukum, kasus hukum, dan sejenisnya.²⁰ Adapun beberapa bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- 1) Buku karangan Jasser Auda dengan judul “Membumikan Hukum Islam melalui *Maqāsid sharī’ah*”.
 - 2) Buku yang ditulis oleh Johnny Ibrahim yang berjudul “Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif”.
- Buku yang ditulis oleh Soerjono Soekanto yang berjudul “Pengantar Penelitian Hukum”.

c. Bahan Hukum Tersier

²⁰ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, 392.

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi aitu Ensiklopedia Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Menurut Johnny Ibrahim, metode pengumpulan materi hukum adalah prosedur untuk mengumpulkan materi hukum primer, materi hukum sekunder, dan materi hukum tersier.²¹ Terkait dengan hal tersebut, teknik pengumpulan materi hukum yang diterapkan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi kepustakaan. Studi dokumen adalah proses pengumpulan materi hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis.²² Teknik ini juga bermanfaat untuk memperoleh materi hukum tentang pemikiran Jasser Auda mengenai *maqāṣid sharī'ah* dengan memeriksa dan menelaah buku-buku karya Jasser Auda. Selain itu, teknik ini juga bermanfaat untuk memperoleh materi hukum yang menjadi dasar teori tentang sewa menyewa tanah virtual di metaverse dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip, dan hasil penelitian lainnya, baik dalam bentuk cetak maupun elektronik.

5. Metode Pengolahan Data

²¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, 396.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), 47.

Untuk memastikan data terorganisir dengan baik dan sistematis, penelitian ini menerapkan metode pengolahan data melalui serangkaian langkah sebagai berikut.

a. Klasifikasi (*Classifying*)

Setelah data-data dikumpulkan melalui studi kepustakaan, langkah selanjutnya adalah klasifikasi, yaitu mengelompokkan data berdasarkan kategori tertentu. Dalam penelitian ini, peneliti mengklasifikasikan data menjadi tiga kategori: data terkait dengan regulasi sewa menyewa baik dalam hukum positif Indonesia maupun *fiqih mu'amalah*, penelitian yang relevan dengan permasalahan yang diangkat peneliti, dan data yang terkait dengan teori *maqāṣid sharī'ah* menurut Jasser Auda.

b. Pengecekan Ulang (*Verifying*)

Verifikasi data adalah proses untuk memvalidasi kebenaran data yang telah terkumpul, sehingga memastikan keabsahan informasi tersebut. Proses verifikasi ini dilakukan dengan memeriksa kembali data yang telah terkumpul untuk memastikan kecocokan. Dalam penelitian ini, penulis melakukan verifikasi terhadap data yang telah dikumpulkan dengan membandingkan data primer, sekunder, dan tersier.

c. Analisis (*Analyzing*)

Setelah data penelitian terkumpul, langkah berikutnya adalah melakukan analisis data guna mencapai kesimpulan akhir dari hasil penelitian. Dalam

proses analisis ini, peneliti awalnya menganalisis data yang berasal dari studi kepustakaan sesuai dengan klasifikasinya masing-masing. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan pendekatan logika deduktif, yaitu menjelaskan konsep umum terlebih dahulu sebelum menarik kesimpulan yang lebih spesifik. Pendekatan ini sejalan dengan pendapat yang dikutip oleh Johnny Ibrahim dari Robet E. Roders dan Howard Pospell.²³

d. Kesimpulan

Tahap akhir dari pengolahan data ini adalah pembuatan kesimpulan, yang merupakan rangkuman singkat dari data yang telah dianalisis untuk memberikan jawaban atas pertanyaan penelitian. Pada tahap ini, peneliti telah menemukan jawaban-jawaban dari hasil penelitian yang kemudian dirangkum menjadi gambaran yang singkat, jelas, dan mudah dipahami. Dalam penelitian ini, penulis menyusun kesimpulan berdasarkan dua perumusan masalah dari penelitian tersebut.²⁴

G. Penelitian Terdahulu

²³ Robet E. Roders dan Howard Pospell dalam Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), 443.

²⁴Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah 2022* (Malang: UIN Press, 2019), 26.

Dalam penelitian ini, penulis tentunya juga melihat dari penelitian-penelitian yang terdahulu. Sejauh pencarian penulis, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang mengambil fokus tema penelitian yang sama dengan penelitian yang penulis angkat. Walaupun demikian, tentunya terdapat perbedaan antara penelitian yang penulis angkat dengan penelitian-penelitian terdahulu tersebut, terutama dalam penggunaan pendekatan konsep *maqāṣid shari'ah* Jasser Auda yang penulis digunakan dalam penelitian ini. Secara rinci penulis akan memaparkan beberapa penelitian terdahulu beserta persamaan dan perbedaan dari masing-masing penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis angkat sebagaimana berikut.

Pertama, tesis yang ditulis oleh Muhamad Nurjaman Izazi tahun 2022 dalam Tesisnya yang berjudul “*Analisis Aset Tidak Berwujud sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*”.²⁵ Dalam tesis tersebut dipaparkan mengenai analisis terhadap jual beli serta sewa menyewa tanah virtual *metaverse* perspektif hukum ekonomi syariah. Salah satu kesimpulan dari penelitian tersebut menyatakan bahwa dari tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse* boleh dilakukan, karena telah memenuhi syarat dan rukunnya.

²⁵ Muhammad Izazi Nurjaman, “Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Prespektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Thesis* (Pascasarjana UIN Sunan Gunung Djati, 2022).

Secara garis besar, tesis yang ditulis oleh Muhamad Nurjaman Izazi meneliti permasalahan yang sama dengan penelitian yang penulis angkat yaitu terkait dengan sewa menyewa tanah virtual *metaverse* sebagai objek sewa menyewa perspektif *fiqih mu'amalah* atau Hukum Ekonomi Islam. Akan tetapi tesis yang ditulis oleh Muhamad Nurjaman Izazi tidak memaparkan terkait analisis *maqāsid sharī'ah* terhadap sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Hal tersebutlah yang membedakan tesis Muhamad Nurjaman Izazi dengan penelitian yang penulis angkat.

Kedua, artikel ilmiah Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriadi yang dimuat dalam jurnal *Sharia Economic Law* dengan judul “*Tinjauan Fiqih Mu'amalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Crypto pada Blockchain*”.²⁶ Penelitian tersebut membahas mengenai analisis terhadap keabsahan aset *crypto* pada *blockchain* sebagai objek jual beli. Kesimpulan dari penelitian tersebut menyampaikan bahwa dalam praktik jual beli aset *crypto* pada *blockchain* memiliki sebelas poin penting *bitcoin* yang ditetapkan MUI yaitu hukumnya mubah bagi yang berkenan menggunakan dan mengakuinya, namun sebagai alat investasi hukumnya adalah haram.

Walaupun sama-sama membahas mengenai aset digital, terdapat perbedaan yang sangat mendasar antara penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis

²⁶ Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriadi, “*Tinjauan Fiqih Mu'amalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Crypto pada Blockchain*”, *Sharia Economic Law*, no. 1, vol. 2, (2022)

lakukan. Penelitian Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriadi membahas mengenai jual beli, sedangkan penelitian penulis membahas mengenai sewa menyewa. Perbedaan lain yaitu analisis perspektif *maqāṣid sharī'ah* yang penulis gunakan dalam peneliti penulis.

Ketiga, artikel ilmiah yang ditulis oleh Nur Rizqi Febriandika dkk., yang dimuat dalam jurnal Borobudur Law Review dengan judul “*How Are NFT (Non-Fungible Token) Transaction Reviewed According to Islamic Law?*”.²⁷ Kesimpulan dari artikel tersebut menjelaskan bahwa hukum jual beli NFT tidak terdapat dalam Al-Quran dan syarat jual beli yang telah diatur dalam hukum Islam. Menurut hukum Islam, transaksi jual beli NFT dianggap sah sebagai bentuk jual beli dalam Islam karena syarat dan rukun jual beli telah terpenuhi.

Penelitian yang dilakukan oleh Nur Febriandika dkk., memiliki fokus penelitian terhadap keabsahan jual beli NFT perspektif hukum Islam. Berbeda halnya dengan penelitian yang penulis angkat yang fokus untuk mengkaji terkait keabsahan sewa menyewa tanah virtual *metaverse* perspektif *fiqih mu'amalah*. Selain itu, penelitian Nur Febriandika dkk., tidak menggunakan analisis dari sisi *maqāṣid*

²⁷ Nur Rizqi Febriandika, F Fadli, dan D A Mi'raj, “How are NFT (Non-Fungible Token) transactions reviewed according to Islamic law?,” *Borobudur Law Review*, no. 3, no. 1 (2022): 1–12. <http://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/view/6807%0Ahttps://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/download/6807/3326>

sharī'ah terhadap pengaturan sewa menyewa tanah virtual *metaverse* yang terdapat dalam *fiqih mu'amalah*.

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, UIN Maulana Maliki Ibrahim Malang dengan judul “*Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual Metaverse Perspektif Hukum Positif dan Fiqih Mu'amalah*”. Fokus penelitian dalam skripsi tersebut yaitu untuk mengkaji keabsahan transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* perspektif hukum positif dan *fiqih mu'amalah*.²⁸

Terdapat perbedaan yang sangat mendasar antara skripsi Amalia dengan penelitian yang penulis lakukan. Salah satu perbedaan tersebut terletak pada fokus penelitian yang mana skripsi Amalia membahas mengenai jual beli, sedangkan penelitian penulis membahas mengenai sewa menyewa. Perbedaan lain yaitu analisis perspektif *maqāsid sharī'ah* yang penulis gunakan dalam peneliti penulis.

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Moh Fatkhur Rohman, seorang mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dengan judul skripsi “*Tinjauan Hukum Ekonomi Islam terhadap Penggunaan Crypto dalam*

²⁸Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu'amalah*”, (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), <http://etheses.uin-malang.ac.id/49752/1/19220028.pdf>

Transaksi Pembelian Lahan pada Metaverse".²⁹ Skripsi tersebut merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Fokus dari skripsi yang ditulis oleh Moh. Fatkhur Rohman untuk meneliti terkait pelaksanaan serta pandangan hukum ekonomi Islam terkait penggunaan *crypto* pada pembelian lahan di *metaverse*.

Permasalahan yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi Moh Fatkhur Rohman, tentunya berbeda dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian penulis. Fokus penelitian dalam skripsi Moh Fatkhur Rohman membahas keabsahan *crypto* pada pembelian lahan di *metaverse* perspektif hukum Islam, sedangkan fokus penelitian penulis adalah terhadap tinjauan *fiqih mu'amalah* terhadap sewa menyewa tanah *metaverse*. Perbedaan lain yaitu analisis perspektif *maqāṣid shari'ah* yang penulis gunakan dalam peneliti penulis.

Keenam, skripsi yang ditulis oleh Rifka Asri Ulfiti, seorang mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah di UIN Prof. K.H. Saifudin Zuhri Purwokerto, dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual pada Platform Metaverse (Studi Kasus Atas Fenomena Investasi Lahan Virtual Pada Platform Metaverse Menggunakan Mata*

²⁹ Moh Fatkhur Rohman, "Tinjauan Hukum Ekonomi Islam terhadap Penggunaan Crypto dalam Transaksi Pembelian Lahan pada *Metaverse*", (Skripsi: UIN Walisongo Semarang, 2023), https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/20803/1/1902036039_Moh%20Fakthur%20Rohman_Full%20Skripsi%20-%206039%20Moh%20fatkhur%20rohman.pdf

Uang Crypto)”.³⁰ Skripsi tersebut merupakan penelitian literer (*library research*) dengan menggunakan pendekatan normatif dan filosofis. Dalam Penelitian ini terdapat dua permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian, yaitu mengenai sistem pembelian lahan virtual pada platform *metaverse* menggunakan mata uang *crypto* dan mengenai tinjauan hukum Islam mengenai praktik pembelian lahan virtual pada platform *metaverse*.

Tentu penelitian yang dilakukan oleh Rifka Asri Ulfa berbeda dengan penelitian yang penulis angkat. Perbedaan tersebut terletak pada permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Penelitian Rifka Asri Ulfa terfokus pada mekanisme serta akad jual beli tanah *metaverse*, sedangkan fokus penelitian penulis yaitu mengenai mekanisme serta akad sewa menyewa tanah *metaverse*, yang selanjutnya penulis kaitkan dengan *maqāṣid sharī’ah*. Perbedaan lain yaitu analisis perspektif *maqāṣid sharī’ah* yang penulis gunakan dalam peneliti penulis.

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami persamaan serta perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian penulis, maka penulis merangkumnya dalam table berikut.

³⁰ Rifka Asri Ulfiti, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual pada Platform *Metaverse* (Studi Kasus Atas Fenomena Investasi Lahan Virtual Pada Platform *Metaverse* Menggunakan Mata Uang *Crypto*)”, (Skripsi: UIN Prof. K.H. Saifudin Zuhri Purwokerto, 2023). https://eprints.uinsaizu.ac.id/19328/1/Skripsi_Rifka%20Asri%20Ulfiti.pdf

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Muhamad Nurjaman Izazi (Pascasarjana UIN Sunan Gunung Djati)	<i>“Analisis Aset Tidak Berwujud sebagai Objek Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”</i>	- Sewa menyewa tanah <i>metaverse</i>	- Analisis terhadap <i>maqāsid sharī’ah</i>
2.	Irgi Rinangkoe Diaz dan Sandy Rizki Febriadi (Sharia Economic Law)	<i>“Tinjauan Fiqih Mu’amalah terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset Crypto pada Blockchain”</i>	- Transaksi tanah <i>metaverse</i>	- Fokus penelitian - Transaksi sewa menyewa - Analisis terhadap <i>maqāsid sharī’ah</i>
3.	Nur Rizqi Febriandika dkk., (Borobudur Law Review)	<i>“How Are NFT (Non-Fungible Token) Transaction Reviewed According to Islamic Law?”</i>	- NFT sebagai salah satu instrumen tanah <i>metaverse</i>	- Fokus penelitian - Transaksi sewa menyewa - Analisis terhadap <i>maqāsid sharī’ah</i>
4.	Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra (Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, UIN Maulana Maliki Ibrahim Malang)	<i>“Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual Metaverse Perspektif Hukum Positif dan Fiqih Mu’amalah”</i> .	- Transaksi tanah <i>metaverse</i>	- Fokus penelitian - Transaksi sewa menyewa - Analisis terhadap <i>maqāsid sharī’ah</i>
5.	Moh Fatkhur Rohman (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas	<i>“Tinjauan Hukum Ekonomi Islam terhadap Penggunaan Crypto dalam Transaksi Pembelian</i>	- Persoalan transaksi pembelian tanah <i>metaverse</i>	- Fokus penelitian - Transaksi sewa menyewa - Analisis terhadap

	Islam Negeri Walisongo Semarang)	<i>Lahan pada Metaverse”</i>		<i>maqāṣid shari’ah</i>
6	Rifka Asri Ulfita (Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah di UIN Prof. K.H. Saifudin Zuhri Purwokerto)	<i>“Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Investasi Pembelian Lahan Virtual pada Platform Metaverse (Studi Kasus Atas Fenomena Investasi Lahan Virtual Pada Platform Metaverse Menggunakan Mata Uang Crypto)”</i>	- Transaksi tanah metaverse	- Fokus penelitian - Transaksi sewa menyewa - Analisis terhadap <i>maqāṣid shari’ah</i>

Dari berbagai penelitian terdahulu tersebut, tidak ada satu pun penelitian yang mengkaji permasalahan yang sama persis dengan penelitian penulis. maka oleh sebab itu penelitian ini masih layak untuk dilakukan.

H. Sistematika Penulisan

Dalam bagian ini, penulis akan menguraikan struktur penulisan hasil penelitian/skripsi untuk memudahkan pemahaman terhadap isi penelitian ini. Struktur penulisan skripsi terdiri dari empat bab, yang akan dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut.

BAB I Pendahuluan, berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian yang meliputi Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian,, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, dan

Metode Analisis. Selain itu dalam bab ini juga berisikan Penelitian Terdahulu dan Sistematika Pembahasan.

BAB II Tinjauan Pustaka, bagian ini mencakup gagasan dan/atau konsep-konsep hukum sebagai dasar teoritis untuk mengevaluasi dan menganalisis masalah serta berisi kemajuan data dan/atau informasi, baik dalam substansi maupun metode yang berkaitan dengan masalah penelitian.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini akan menjelaskan dan mengevaluasi data yang dikumpulkan dari studi kepustakaan, kemudian dianalisis menggunakan data primer dan sekunder untuk merespon pertanyaan penelitian yang telah diidentifikasi seperti yang dijelaskan sebelumnya.

BAB IV Penutup, bagian terakhir ini berisi kesimpulan dan saran. Dalam bagian kesimpulan, akan disajikan jawaban singkat terhadap pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan, sesuai dengan jumlah dan poin yang ada. Adapun bagian saran berisi rekomendasi atau panduan kepada pihak-pihak yang relevan dengan penelitian dan memiliki kekuasaan dalam konteks penelitian. Rekomendasi ini juga dapat dikaitkan dengan potensi manfaat hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN TEORI

A. Sewa Menyewa dalam *Fiqih Mu'amalah*

1. Pengertian Sewa Menyewa

Dalam Islam, aspek sewa menyewa dibahas dalam bab “*ijarah*”. Secara etimologis, kata “*ijarah*” berasal dari bahasa Arab yang mengindikasikan penggantian atau pembayaran. Secara terminologi, ulama memiliki beragam pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, meskipun prinsip dasarnya sama. Salah satunya, seperti yang dikemukakan oleh Hasbi Ash-Shiddiqie, yang mendefinisikan *ijarah* sebagai perjanjian di mana objeknya adalah pertukaran manfaat untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu, atau dapat dianggap sebagai penjualan manfaat.³¹ Menurut Al-Syarbini, *ijarah* adalah suatu perjanjian untuk menukar manfaat barang dengan sesuatu, di mana manfaat tersebut adalah sah secara syariat dan sesuai dengan ketentuan agama.³²

Dari berbagai definisi *ijarah* yang telah diuraikan, baik berdasarkan aspek bahasa maupun perspektif para pakar, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah

³¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 137.

³² Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 101.

perjanjian untuk menukar manfaat suatu barang tertentu dengan imbalan dalam jangka waktu tertentu. Dengan demikian, pada prinsipnya, ijarah dapat diinterpretasikan sebagai penjualan manfaat dari suatu barang.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dalam penerapan hukum sewa menyewa dalam *fiqih mu'amalah*, terdapat beberapa landasan hukum yang berasal baik dari Al-Quran maupun Hadis. Berikut adalah beberapa landasan hukum sewa menyewa yang terdapat dalam Al-Quran dan Hadis.

a. QS. al-Zukhruf ayat 32

أَمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ؕ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. al-Zukhruf :32)

b. QS. al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ

اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “...dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”(QS. al-Baqarah:233)

c. Hadis Riwayat Abu Daud

كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع وما سعد بالماء منها , فنهانا رسول الله صلى الله عليه وسلم

عن ذلك , وأمرنا أن نكريها بذهب أو فضة

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.” (HR. Abu Daud)³³

³³ Ibnu Qudamah, *Al Mughny li Ibni al-Qudamah*, Juz.5, (Daru Ihyai al-Turats al-Araby, 1985), h. 248.

3. Rukun dan Syarat Sahnya Sewa Menyewa

Menurut jumbuh ulama, terdapat empat rukun *ijarah* yaitu sebagaimana berikut.³⁴

- a. *Aqid* (Orang yang berakad)
- b. *Shigat* akad (ijab dan qobul)
- c. *Ujrah* (upah)
- d. Manfaat

Adapun menurut Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun *ijarah* adalah sebagai berikut.³⁵

- a. *Musta'jir* (pihak yang menyewa)
- b. *Mu'ajir* (pihak yang menyewakan)
- c. *Ma'ajur* (benda yang disewakan)
- d. *Akad* (ijab dan qobul)

Lebih lanjut, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga ikut mengatur terkait syarat sahnya *ijarah*. Beberapa pasal yang mengatur mengenai hal tersebut yaitu Pasal 296, 297, 298, 299, 300.

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta : Amzah, 2013), cet. ke-2, h. 321.

³⁵ Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

a. Pasal 296

- 1) *Shigat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.
- 2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

b. Pasal 297

Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

c. Pasal 298

- 1) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.
- 2) Para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

d. Pasal 299

Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

e. Pasal 300

- 1) Apabila *musta'jir* menjadi pemilik dari *ma'jur*, maka akad *ijarah* berakhirnya dengan sendirinya.
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada *ijarah jama'i*/ kolektif.

Menurut fatwa Dewan Syaria'ah Nasional No: 09/DSNMUI/ IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, juga disebutkan bahwa rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagai berikut.³⁶

- a. *Sighat ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Objek akad *ijarah* adalah:
 - 1) Manfaat barang dan sewa; atau
 - 2) Manfaat jasa dan upah.

4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan batalnya *ijarah* yaitu sebagai berikut.³⁷

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan

³⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*

³⁷ Enggar Deviana, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Perdata tentang Sewa Menyewa Rumah kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)", (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020), h. 32.

Dalam perjanjian sewa menyewa, jika barang yang menjadi objek tersebut terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa itu sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan.

b. Rusaknya objek yang disewakan

Sewa menyewa tersebut batal karena sebab rusaknya barang disewakan.³⁸ Jika barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau kehancuran sehingga tidak dapat digunakan sesuai dengan kesepakatan, seperti terbakarnya rumah yang disewakan atau robohnya rumah tersebut, maka pihak yang menyewa memiliki hak untuk membatalkan perjanjian. Jika penyewa menemukan cacat pada barang yang disewa dan cacat tersebut tidak diketahui sebelumnya serta tidak diterima oleh penyewa, maka penyewa berhak untuk membatalkan perjanjian.³⁹

³⁸ Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*, Terj. Andi Subarkah, (Solo: Insan Kamil, 2008), h. 625.

³⁹ Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*, Terj. Andi Subarkah, (Solo: Insan Kamil, 2008), h. 625.

B. Teori *Maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda

1. Biografi Singkat Jasser Auda

Jasser Auda lahir di Kairo pada tahun 1966. Masa mudanya dihabiskan untuk mempelajari agama di masjid Al-Azhar di Kairo antara tahun 1983 hingga 1992. Meskipun tinggal di Mesir, Jasser tidak mengikuti pendidikan formal agama di institusi seperti Universitas Al-Azhar. Ia hanya mengikuti pengajian dan diskusi keagamaan di masjid Al-Azhar. Sambil aktif dalam kegiatan keagamaan, ia juga belajar ilmu komunikasi di Universitas Kairo, meraih gelar sarjana pada tahun 1988 dan gelar master pada tahun 1993.

Setelah menyelesaikan gelar MSc (*Master of Science*) di Universitas Kairo, Jasser meneruskan studi doktoralnya dalam bidang analisis sistem di Universitas Waterloo, Kanada. Dia berhasil mendapatkan gelar PhD dari Waterloo pada tahun 1996. Setelah itu, ia kembali ke Islamic American University untuk mengambil studi hukum Islam. Pada tahun 1999, ia lulus dan mendapatkan gelar Bachelor of Arts (BA) di bidang studi Islam. Di institusi yang sama, ia melanjutkan studi S2 dengan fokus pada hukum Islam dan menyelesaikannya pada tahun 2004. Setelah itu, ia pergi ke Inggris untuk melanjutkan studi doktoral di University of Wales. Pada tahun 2008, ia meraih gelar PhD dalam bidang hukum Islam.

Jasser Auda adalah seorang profesor di Qatar Faculty of Islamic Studies (QFIS), yang menitikberatkan pada studi kebijakan publik dalam konteks studi Islam. Dia merupakan salah satu pendiri Persatuan Cendekiawan Muslim Internasional yang berbasis di Dublin, serta anggota Dewan Akademik Institute for International Research on Advanced Systems (IIAS) di Kanada, dan anggota Dewan Pengawas Centre for the Study of Civilizations (GCSC) di Inggris. Selain itu, ia juga menjadi anggota dewan Asosiasi Ilmuwan Sosial Muslim (AMSS) di Inggris, anggota Forum Melawan Islamofobia dan Kriminalisasi (FAIR) di Inggris, serta menjadi konsultan untuk Islamonline.net.

Jasser Auda juga berperan sebagai Direktur dan pendiri Maqashid Research Center dan Filsafat Hukum Islam di London, Inggris, serta menjadi Dosen tamu di berbagai negara. Selain itu, ia telah menerima setidaknya 9 penghargaan atas karyanya.

- a. *Global Leader in Law certificate, Qatar Law Forum, 2009.*
- b. *Muslim Student Association of the Cape Medal, South Africa, 2008.*
- c. *International Centre for moderation Award, Kuwait, 2008.*
- d. *Cairo University Medal, 2006.*
- e. *Innovation Award, International Institute of Advanced System Research (IIAS) Germany, 2002.*
- f. *Province of Ontario, Canada 1994-1996.*
- g. *Province of Saskatchewan, Canada 1993-1994.*
- h. *Qur'an Memorization 1ST Award, Cairo, 1991.*

- i. Penghargaan *Reseach Grants* (sebagai peneliti utama atau peneliti pendamping dari beberapa universitas seperti American university of syari'ah UAE 2003-2004), dan penghargaan bergengsi lainnya.

2. Pokok Pemikiran *Maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda

Dari segi bahasa, istilah *maqāṣid sharī'ah* berasal dari bahasa Arab, gabungan antara kata “*maqāṣid*” dan “*sharī'ah*”. “*Maqāṣid*” merupakan bentuk jamak dari kata “*maqashad*” yang merujuk pada tujuan, maksud, prinsip, sasaran, niat, serta tujuan akhir.⁴⁰ Sedangkan kata “*sharī'ah*” menunjukkan pada arti syariat Islam. Imam ibn al-Qayyim menguraikan syariat sebagai sebuah struktur dasar yang dibangun atas dasar kebijaksanaan dan kesejahteraan manusia, baik dalam kehidupan dunia maupun di akhirat. Dari pemahaman tentang kedua kata tersebut, dapat disimpulkan bahwa *maqāṣid sharī'ah* merupakan tujuan dari serangkaian peraturan (hukum) Islam yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat.⁴¹ Dalam karya yang disusun oleh Jasser Auda, Ibnu Asyur menjelaskan *maqāṣid sharī'ah* sebagai tujuan-tujuan atau makna-makna yang mendasari hukum.⁴²

⁴⁰ Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'im, cet. I, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 32.

⁴¹ Retna Gumanti, “Maqasid Al-Syariah Menurut Jasser Auda (Pendekatan Sistem Dalam Hukum Islam),” *Jurnal Al-Himayah*, vol. 2, no. 1 (2018): 100.

⁴² Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'im, cet. I, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 33.

Dalam memberikan pengantar menuju pemikirannya tentang *maqāṣid sharī'ah*, Jasser Auda mengkritik pendekatan para fuqaha dan hukum Islam. Baginya, para *fuqaha* klasik cenderung memandang teks secara tekstual dalam menerapkan hukum, sehingga mengabaikan maksud dari teks itu sendiri. Selain itu, menurut pandangannya, pembahasan hukum Islam tidak dapat terpaku hanya pada satu aspek saja (seperti *syari'at*, *ushul fiqih*, dan *fiqih*), tetapi harus *holistik (multidisipliner)*. Oleh karena itu, Jasser Auda memperkenalkan pendekatan baru dengan menggunakan pendekatan sistem untuk memahami *maqāṣid sharī'ah* sebagai filsafat hukum Islam, yang terdiri dari enam fitur sebagai berikut:

a. Sifat Kognitif Sistem Hukum Islam

Sifat kognitif menggambarkan hubungan antara rencana dan realitas. Struktur hukum Islam merupakan kerangka konseptual yang muncul dari penafsiran para ahli hukum Islam. *Fiqih* Islam merupakan hasil dari upaya manusia untuk menafsirkan teks-teks guna mengungkapkan makna tersembunyi atau penerapan praktis syariah yang terdapat dalam Al-Quran dan Hadis.⁴³ Dengan demikian, karakteristik kognitif dalam hukum Islam

⁴³ Jasser Auda, *Maqashid al-shari'ah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, (London: The International Institut of Islamic Thought, 2007), 250.

diperlukan untuk mengevaluasi beragam perspektif dalam mendefinisikan hukum Islam.

b. Keutuhan Sistem Hukum Islam

Teori sistem menganggap setiap hubungan sebab-akibat sebagai bagian dari satu kesatuan yang menyatu, menghasilkan karakteristik yang membentuk suatu keseluruhan yang utuh. Validitas *dalil kulliy* (dalil umum) dinilai dalam konteks generalisasi yang lebih diutamakan daripada hukum individual atau bagian yang lebih kecil. Pengembangan cara berpikir yang sistematis dan menyeluruh tentang ushul fiqih akan memberikan manfaat bagi pengembangan fiqih Islam.⁴⁴

c. Keterbukaan Sistem Hukum Islam

Sistem “terbuka” mengindikasikan bahwa sistem tersebut memiliki fleksibilitas untuk mencapai tujuan yang sama dari berbagai titik awal yang berbeda dengan memanfaatkan opsi atau alternatif yang setara.⁴⁵

Namun, sebagian ahli hukum tetap mempertahankan pendapat untuk “menghentikan ijtihad pada tingkat teori ushul fiqih,” yang pada akhirnya

⁴⁴ Jasser Auda, *Maqashid al-shari'ah as..*, 47.

⁴⁵ Jasser Auda, *Maqashid al-shari'ah as..*, 47.

dapat mengakibatkan “kematian” hukum Islam secara kiasan. Semua mazhab fiqh yang terkemuka dan mayoritas ahli hukum selama berabad-abad setuju bahwa ijtihad adalah bagian integral dari hukum Islam, karena ijtihad terbatas pada teks tertentu dan bukan peristiwa.

d. Keterkaitan antar Tingkatan dalam Hukum Islam

Dalam upaya menggambarkan strategi klasifikasi yang universal sesuai dengan subjek penelitian, Jasser Auda lebih cenderung menggunakan konsep klasifikasi yang diterapkan dalam *ushul fiqh*, mengacu pada teori “kategorisasi” dalam ilmu kognitif. Kelebihan dari taksonomi berbasis konsep adalah bahwa metodenya terintegrasi dan sistematis. Salah satu implikasi dari hierarki gender yang setara dalam keadilan istri menurut perspektif *maqāsid sharī’ah* Jasser Auda adalah bahwa *daruriyyat*, *hajiyyat*, dan *tahsiniyyat* dianggap memiliki tingkat penting yang sama. Berbeda dengan taksonomi al-Syatibi yang menggunakan taksonomi berbasis fitur, yang memiliki hierarki yang lebih kaku, di mana *hajiyyat* dan *tahsiniyyat* selalu tunduk pada *daruriyyat*.⁴⁶

e. Multidimensionalitas Sistem Hukum Islam

⁴⁶ Jasser Auda, *Maqashid al-shari’ah as..*, 48.

Menurut teori sistem, terdapat dua konsep utama dalam mempertimbangkan sebuah sistem secara multidimensi: peringkat dan level. Pendekatan multidimensi mencerminkan jumlah dimensi yang tercakup dalam suatu wilayah. Tingkat mengacu pada tingkat proporsional atau jumlah tingkat yang ada dalam suatu dimensi. Pendekatan kritis dan multidimensional terhadap teori hukum Islam kontemporer sangat disarankan untuk menghindari perspektif reduksi dan refleksi terhadap pengelompokan biner. Hukum Islam, pada kenyataannya, memiliki banyak dimensi seperti sumber, asal bahasa, gagasan, mazhab dan aliran, dimensi budaya dan sejarah, serta ruang dan waktu.⁴⁷

f. Kebertujuan/Kebermaksudan Sistem Hukum Islam

Kelima fitur yang telah diuraikan sebelumnya, akhirnya ditambah dengan sifat keenam, yaitu kebermaksudan, yang secara erat terkait antara satu sifat dengan sifat lainnya. Namun, inti dari semuanya terletak pada tujuan atau *maqāṣid*.

Jasser Auda juga mengemukakan kritik terhadap pandangan tradisional mengenai *maqāṣid sharī'ah*. Menurutnya, perkembangan zaman dan globalisasi telah

⁴⁷ Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'in, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 88.

mengubah pandangan tradisional karena manusia tidak lagi terbatas pada lingkungan lokal, melainkan telah menjadi bagian dari masyarakat global.⁴⁸ Jasser Auda berpendapat bahwa *maqāṣid sharī'ah* perlu berevolusi dari pandangan tradisional menuju pandangan yang lebih sesuai dengan konteks kontemporer. Berikut adalah beberapa kritik yang disampaikan oleh Jasser Auda terhadap *maqāṣid* tradisional.⁴⁹

- a. Kritik yang disampaikan oleh Jasser Auda terhadap teori *maqāṣid* tradisional adalah bahwa teori tersebut tidak mengakomodasi atau menjelaskan maksud khusus dari suatu *nash* (dalil Al-Quran atau sunah) terkait dengan topik fiqih tertentu.
- b. Dalam pandangan Jasser Auda, cakupan teori *maqāṣid* tradisional masih terbatas dan terfokus pada aspek individual, belum menyentuh aspek makro seperti keluarga, masyarakat, dan umat manusia secara keseluruhan.
- c. Teori *maqāṣid* tradisional tidak mencakup nilai-nilai fundamental seperti keadilan (*al-adl*) dan kebebasan (*al-hurriyah*).

⁴⁸ Jasser Auda, *Maqashid al-shari'ah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, (London: The International Institut of Islamic Thought, 2007), 50-51.

⁴⁹ Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'in, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 36.

- d. Pendekatan tradisional terhadap teori *maqāṣid* masih terbatas pada kajian *fiqh* saja, tanpa memperhitungkan sumber-sumber syariat seperti Al-Quran dan sunah.

Dari sejumlah kritik yang disampaikan oleh Jasser Auda terhadap *maqāṣid* tradisional, dia juga mengusulkan sejumlah langkah untuk mengembangkan *maqāṣid* dari tradisional ke kontemporer. Berikut adalah beberapa langkah yang dia usulkan dalam upaya tersebut.

- a. Perbaikan pada Jangkauan *Maqāṣid*

Maqāṣid kontemporer membagi *maqāṣid* ke dalam tiga tingkatan untuk memperluas cakupan hukum yang termasuk dalam *maqāṣid*. Tujuan dari pengklasifikasi ini adalah untuk meningkatkan jangkauan hukum yang diatur oleh *maqāṣid*. Berikut adalah tiga tingkatan klasifikasi *maqāṣid* kontemporer tersebut.⁵⁰

- 1) Tingkat *maqāṣid* umum (*al-maqāṣid al-ammah*) adalah sekelompok *maqāṣid* yang memperhitungkan kebutuhan hukum Islam secara menyeluruh. Namun, terdapat penambahan pada beberapa aspek

⁵⁰ Muhammad Fathi Nasrulloh, “Pemberian Nafkah Iddah pada Perkara Cerai Gugat Perspektif Maqasid Syari’ah”, (Disertasi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020), 190.

seperti keadilan (*al-adl*), nilai universalitas (*al-kulliyah*), dan kebebasan (*al-hurriyah*).

- 2) Tingkat *maqāṣid* khusus (*al-maqāṣid al-khassah*) adalah langkah kedua dalam klasifikasi *maqāṣid* kontemporer yang terdiri dari *maqāṣid* yang berlaku pada bab-bab khusus hukum Islam. Contohnya, meliputi kesejahteraan anak dalam hukum keluarga Islam, pencegahan kejahatan dalam hukum pidana, dan pencegahan praktik monopoli dalam hukum ekonomi Islam (*mu'amalah*).
- 3) Tingkat *maqāṣid* parsial (*maqāṣid al-juz'iyah*) adalah tahap terakhir dalam klasifikasi *maqāṣid* kontemporer. *Maqāṣid* parsial adalah tujuan-tujuan spesifik yang terkandung dalam teks tertentu. Sebagai contoh, tujuan di balik izin bagi orang sakit untuk tidak berpuasa adalah untuk menghilangkan kesulitan.

Dengan pengklasifikasian dan perluasan ruang lingkup *maqāṣid* kontemporer, dimungkinkan untuk merancang sebuah sistem hukum Islam yang lebih holistik. Pengklasifikasian dan perluasan cakupan *maqāṣid* ini memungkinkan penekanan pada beberapa nilai fundamental yang seharusnya diutamakan terlebih dahulu. Selain itu, dengan klasifikasi *maqāṣid* kontemporer, bertujuan untuk mencegah kontradiksi antara berbagai *maqāṣid*, karena setiap klasifikasi tersebut tidak boleh saling bertentangan.

b. Perbaikan pada Jangkauan Orang yang Diliputi

Perkembangan lebih lanjut bertujuan untuk memperbaiki kelemahan teori *maqāṣid* klasik (tradisional) yang hanya memfokuskan pada domain “individual”, sehingga para cendekiawan Muslim modern dan kontemporer memperluas cakupan manusia yang lebih luas, meliputi masyarakat, bangsa, dan bahkan dimensi kemanusiaan.⁵¹

c. Perbaikan pada Sumber Induksi *Maqāṣid* dan Tingkatan Keumuman *Maqāṣid*

Para ulama *maqāṣid* kontemporer memperkenalkan teori *maqāṣid* baru yang bersifat umum, yang bersumber langsung dari teks-teks dan tidak lagi bergantung pada literatur *fiqh* dari berbagai aliran pemikiran. Pendekatan ini memungkinkan *maqāṣid* untuk jauh melampaui konteks historis keputusan *fiqh* dan menyampaikan keseluruhan nilai dan prinsip dari teks-teks tersebut. Dengan demikian, hukum yang berbasis pada penafsiran spesifik (*tafsily*) dapat diperiksa dalam kerangka prinsip umum (*kully*) atau global.⁵²

d. Pergeseran Paradigma

⁵¹ Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'in, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 37.

⁵² Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam ...*, 37.

Teori *maqāṣid* klasik lebih *fokus* pada aspek perlindungan dan pelestarian, sementara teori *maqāṣid* kontemporer lebih menitikberatkan pada pengembangan dan pembangunan.⁵³

C. Tanah Virtual *Metaverse*

Neal Stephenson memperkenalkan istilah “*metaverse*” yang pertama kali muncul dalam novel fiksi ilmiah berjudul “Snow Crash” pada tahun 1992. Konsep ini merujuk pada sebuah dunia virtual tiga dimensi di mana avatar terlibat dalam berbagai aspek kehidupan seperti pendidikan, properti, ekonomi, budaya, dan kegiatan lainnya. Dalam novel tersebut, Stephenson menggambarkan *metaverse* sebagai sebuah dunia maya di mana tokoh utama bernama Hiro menemukan tempat pelarian. Melalui avatar, Hiro dapat menjelajahi dunia *metaverse* dan melakukan berbagai aktivitas sesuai keinginannya. Untuk mengakses *metaverse*, Hiro menggunakan perangkat di kepala berupa kacamata, yang saat ini dikenal sebagai teknologi *Realitas Virtual* (VR) atau *Augmented Reality* (AR).⁵⁴

⁵³ Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam ...*, 11.

⁵⁴ Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu’amalah*”, (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), h. 59.

Konsep “*metaverse*” menggabungkan kata “*meta*”, yang berarti melampaui, dan “*verse*” singkatan dari “alam semesta”. Neal Stephenson menggambarkan *metaverse* sebagai dunia virtual yang memiliki lingkungan unik, yang masing-masing dirancang untuk tujuan khusus seperti hiburan, interaksi sosial, pendidikan, dan sebagainya.⁵⁵ Dalam film itu, karakter manusia diwujudkan sebagai avatar yang berkomunikasi dengan agen perangkat lunak di dalam ruang virtual tiga dimensi, menghasilkan metafora dari kehidupan nyata.

Definisi *metaverse*, seperti yang diuraikan oleh Dr. Liew dalam Dewi Ambarwati, menggambarkan *metaverse* sebagai sebuah sistem besar yang bisa diakses dan digunakan secara simultan dan terus-menerus, membentuk dunia virtual 3D yang diproses secara waktu nyata.⁵⁶ Di dalam lingkungan ini, pengguna dapat merasakan pengalaman yang individual dengan keberadaan yang terasa nyata, seolah-olah mereka berada di dalamnya secara fisik. Keunikan dari *metaverse* terletak pada kemampuannya untuk bersifat interoperabel, memungkinkan pengguna untuk berpartisipasi dalam dunia virtual yang luas dengan skala yang sangat besar.

⁵⁵*Ibid.*, h. 60.

⁵⁶ Dewi Ambarwati, “Urgensi Pembaharuan Hukum di Era *Metaverse* dalam Perspektif Hukum Progresif”, *DIALEKTIKA: Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial*, vol. 7, no. 2, (2022): 151–67. <https://ejournal.uniramalang.ac.id/index.php/dialektika/article/download/1306/1062/7737>

Banyaknya pengguna yang dapat mengakses *metaverse* secara praktis tidak memiliki batasan, menciptakan pengalaman kolaboratif dan bersama yang belum pernah ada sebelumnya. Pengguna tidak hanya berinteraksi dengan lingkungan virtual, tetapi juga dapat menjaga keamanan data pribadi mereka. Identitas, riwayat, hak, objek, komunikasi, dan transaksi pembayaran semuanya terintegrasi dengan cara yang komprehensif di dalam *metaverse*.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif *Fiqih Mu'amalah*

Dalam hal *mu'amalah*, pada dasarnya Islam memperbolehkan transaksi sewa menyewa. Hal tersebut sebagaimana dalil-dalil yang terdapat dalam al-Qur'an ataupun hadis Rasulullah SAW. Beberapa dalil yang menunjukkan diperbolehkannya transaksi sewa menyewa adalah sebagai berikut.

1. QS. al-Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يُقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ؕ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ؕ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا ؕ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu

lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. al-Zukhruf [43]: 32)⁵⁷

2. QS. al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. al-Baqarah ayat 233)⁵⁸

3. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: “Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringnya kering.”⁵⁹

Dari beberapa ayat al-Qur’an dan hadist tersebut menunjukkan bahwa Islam membolehkan praktik sewa-menyewa, selama tidak bertentangan dengan ketentuan

⁵⁷ Al-Quran Al-Karim Surat al-Zukhruf Ayat 32

⁵⁸ Al-Quran Al-Karim Surat Al-Baqarah Ayat 233

⁵⁹ Muhammad Bin Yazis Majah, *Sunan Ibn Majah*, Juz 11, No. 2443, (Dar Ilya Al-Kutub Al-Arabiyah, 2009), h. 816.

syara'. Hal tersebut merujuk pada hukum asal *mu'amalah* adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkan.⁶⁰ Ketentuan ini memberikan fleksibilitas dan kelonggaran dalam hal berbagai transaksi ekonomi, memungkinkan umat Islam untuk terlibat dalam kegiatan ekonomi tanpa terjebak dalam ketidakpastian hukum. Sejalan dengan prinsip keadilan dan keseimbangan, Islam mengakui kebutuhan masyarakat untuk melakukan transaksi, termasuk sewa-menyewa, sebagai bagian dari kehidupan ekonomi yang dinamis. Meskipun diperbolehkan, Islam menentukan beberapa rukun serta syarat yang harus terpenuhi dalam transaksi *ijarah*.

Menurut jumbuh ulama, terdapat empat rukun *ijarah* yaitu sebagaimana berikut.⁶¹

1. *Aqid* (pihak yang berakad)
2. *Shigat* (ijab dan qobul)
3. *Ujrah* (upah)
4. *Mahal al-manf'ah* (barang yang disewakan)

Merujuk pada rukun dan syarat *ijarah* tersebut, apabila dianalisis terhadap transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* dapat dijelaskan sebagai berikut.

⁶⁰ Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, "Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu'amalah*", (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), h. 105.

⁶¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Mu'amalah*, (Jakarta : Amzah, 2013), cet. ke-2, h. 321.

1. *Aqid* (pihak yang berakad)

Dalam akad *ijarah*, pihak yang berakad (*aqid*) terdiri dari dua belah pihak, yaitu pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*). Dalam konteks transaksi sewa tanah virtual *metaverse*, *mu'ajir* merujuk kepada *creator* (pencipta) *metaverse*, yang dapat berupa perusahaan atau hasil kerja sama beberapa perusahaan atau individu yang sebelumnya telah membeli tanah virtual dari *creator metaverse*. Sementara itu, *musta'jir* dalam transaksi sewa tanah virtual *metaverse* adalah para pengusaha atau investor yang menyewa aset digital di *metaverse* dengan tujuan mengelolanya sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan.

Secara umum, terdapat empat syarat sah terhadap pihak yang berakad (*aqid*) dalam melakukan akad *ijarah*. Syarat-syarat tersebut yaitu memiliki kemampuan, berakal, *mumayyiz* dan balig.⁶² Empat syarat *aqid* tersebut, harus terpenuhi oleh para pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa tanah *metaverse*.

⁶² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 5, terj. Muhammad Nasiruddin Al-Al-Bani, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), h. 261.

a) Memiliki kemampuan

Dalam akad *ijarah*, memiliki kemampuan merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yang berakad (*aqid*). Memiliki kemampuan dapat dimaknai sebagai kemampuan para pihak yang melakukan akad *ijarah* untuk menunaikan setiap kewajiban yang dibebankan kepada mereka. Maka dalam hal ini, pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) harus memiliki kemampuan untuk kewajiban untuk menyerahkan manfaat. Sedangkan pihak penyewa (*musta'jir*) dan harus memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah* (harga sewa).⁶³ Merujuk pada penjelasan tersebut, dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, transaksi sewa menyewa akan terjadi ketika pihak penyewa (*musta'jir*) telah melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang sudah ditawarkan dalam *marketplace* yang dibayarkan dalam bentuk *crypto*. Setelah pihak penyewa melakukan pembayaran secara otomatis tanah yang disewakan oleh pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) secara otomatis masuk ke dalam akun pihak penyewa untuk selanjutnya dikelola.

⁶³ DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 Tentang Akad *Ijarah*

b) Berakal

Dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, dilakukan oleh individu yang memiliki akal waras dan bukan oleh orang yang tidak waras. Istilah “berakal” dalam konteks *fiqih* merujuk pada kondisi warasnya akal seseorang dan bukan kondisi orang yang tidak berakal atau gila.⁶⁴ Dalam konteks transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, syaratnya adalah semua pihak, baik yang pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) maupun pihak penyewa (*musta'jir*), harus memiliki keadaan akal yang sehat dan bukan orang yang tidak berakal. Karena jika salah satu pihak dari penyewa maupun yang menyewakan tidak berada dalam keadaan berakal, maka transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* dianggap tidak sah menurut hukum syariah.⁶⁵

c) *Mumayyiz*

Syarat selanjutnya yang harus dipenuhi oleh pihak yang berakad (*aqid*) adalah *mumayyiz*. Dalam *fiqih*, *mumayyiz* diartikan sebagai

⁶⁴ Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu'amalah*”, (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), h. 107.

⁶⁵ *Ibid.*

kemampuan untuk dapat membedakan antara dua hal yang berbeda, seperti antara baik dan buruk, salah dan benar dan sebagainya.⁶⁶ Dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, penyedia platform memberlakukan kebijakan mengenai batas usia minimal untuk bisa mengakses platform *metaverse*. Salah satu contoh yaitu kebijakan yang diberlakukan oleh platform *decentraland*. Platform *decentraland* mensyaratkan bahwa usia minimal pengguna harus berumur 13 tahun. Walaupun demikian, untuk melakukan transaksi, platform *decentraland* mensyaratkan pengguna minimal harus berusia 18 tahun atau usia cakap hukum sesuai ketentuan hukum yang berlaku di masing-masing negara pengguna. Bagi pengguna yang berumur di atas 13 tahun tapi belum berumur 18 tahun atau belum memiliki umur cakap hukum sesuai hukum negara masing-masing, maka dalam melakukan transaksi atas persetujuan dari orang tua atau wali dari pengguna.⁶⁷ Adanya ketentuan tersebut, ditujukan untuk menghindari akses dari anak-anak di bawah umur. Dari ketentuan yang diberlakukan oleh salah satu platform *metaverse*

⁶⁶ Afdawaiza, "Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam", *Al-Mawarid*, ed. XVIII, (2008): 184, (202-181), <https://media.neliti.com/media/publications/56391-ID-terbentuknya-akad-dalam-hukum-perjanjian.pdf>

⁶⁷ Decentraland, "Term of Use", <https://decentraland.org/terms/#8-children>, diakses tanggal 11 Desember 2023.

tersebut, dapat diketahui bahwa para pihak yang melakukan transaksi di *metaverse*, merupakan orang yang sudah *mumayyiz*, atau atas pengawasan orang tua.

d) Baligh

Sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan *fiqih*, syarat selanjutnya yang harus dipenuhi oleh pihak yang berakad (*aqid*) dalam transaksi sewa menyewa tanah *metaverse* adalah balig. Syarat ini diberlakukan oleh kalangan mazhab Syafi'i, Hambali dan Hanfi. Menurut mazhab Hanafi, akad tidak sah apabila dilakukan oleh orang yang belum baligh kecuali dalam urusan yang sederhana atau atas izin orang tua atau wali.⁶⁸ Seperti hal yang dijelaskan sebelumnya, bahwa penyedia platform memberlakukan kebijakan mengenai batas usia minimal pengguna untuk bisa mengakses dan melakukan transaksi di platform *metaverse*. Sebagaimana yang diberlakukan oleh platform *decentraland*, batas minimal usia pengguna adalah 13 tahun. Sedangkan batas usia minimal untuk bertransaksi adalah 18 tahun atau sudah cakap hukum sesuai ketentuan yang berlaku di

⁶⁸ Muh Izza Nasrullah, "Konsep Kantin Kejujuran Prespektif *Fiqih Mu'amalah*", *Al-Muamalat: Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah*, vol. 6, no.1, (2021): 65. (56-70).
<https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/muamalat/article/download/2857/1812>

negara masing-masing. Untuk pengguna yang berumur 13 tahun tetapi belum berumur 18 tahun atau belum cakap hukum, maka dalam melakukan transaksi di *metaverse* harus atas persetujuan orang tua atau wali pengguna.⁶⁹ Hal ini tentunya sangat sejalan dengan pendapat mazhab Hanafi, bahwa bagi orang yang belum balig dalam melakukan akad-akad terhadap urusan yang bukan urusan sederhana harus mendapat izin orang tua atau wali.

2. *Shighat* (ijab dan qobul)

Shighat dalam konteks transaksi sewa menyewa dapat diartikan sebagai pernyataan atau ungkapan yang menyatakan kedua belah pihak bersepakat untuk melakukan akad *ijarah* (sewa menyewa).⁷⁰ Dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 tentang Akad *Ijarah*, akad *ijarah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Selain itu, akad *ijarah* diperbolehkan dalam bentuk lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan atau

⁶⁹ Decentraland, "Term of Use", <https://decentraland.org/terms/#8-children>, diakses tanggal 11 Desember 2023.

⁷⁰ Muh Izza Nasrullah, "Konsep Kantin Kejujuran Prespektif *Fiqih Mu'amalah*", *Al-Muamalat: Jurnal Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah*, vol. 6, no.1, (2021): 63.

tindakan ataupun secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷¹

Dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, *sigahat* akad *ijarah* dilaksanakan secara elektronik. Seperti yang diberlakukan dalam platform *decentraland*, dalam melakukan sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'jir*) harus menyetujui kontrak elektronik yang disebut *Rent Smart Contract*.⁷² Jika para pihak tidak menyetujui *Rent Smart Contract*, maka pihak penyewa (*musta'jir*) tidak dapat melakukan pembayaran. Demikian juga bagi pihak yang menyewakan (*mu'jir*) apabila tidak menyetujui *Rent Smart Contract*, maka dia tidak bisa memasarkan tanah virtual *metaverse*-nya untuk disewakan.⁷³ Konsep kontrak elektronik seperti yang diberlakukan oleh salah satu platform *metaverse* tersebut tentu sejalan dengan ketentuan yang dimuat dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 tentang Akad *Ijarah*.

3. *Ujrah* (upah)

⁷¹ DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 Tentang Akad *Ijarah*

⁷² Decentraland, "Rentals", <https://docs.decentraland.org/player/market/rentals/>, diakses tanggal 11 Desember 2023.

⁷³ Decentraland, "Rentals", <https://docs.decentraland.org/player/market/rentals/>, diakses tanggal 11 Desember 2023.

Ujrah (upah) merupakan bayaran atas pemindahan hak guna atas barang atau jasa.⁷⁴ Dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 tentang Akad *Ijarah ujrah* diperbolehkan dalam bentuk uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah. dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, jumlah *ujrah* harus diketahui secara jelas, baik berupa angka nominal, presentasi tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. Adapun mekanisme pembayaran *ujrah* boleh dibayar secara tunai ataupun secara bertahap (angsur).⁷⁵

Dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, *ujrah* dibayarkan dalam bentuk *cryptocurrency* sesuai dengan jenis yang dikehendaki oleh berbagai platform *metaverse*. Seperti pada platform *decentraland* menggunakan jenis *crypto* (MANA), *sandbox* menggunakan (SAND), dan Highstreet menggunakan (HIGH).⁷⁶ Adapun mengenai jumlah *ujrah* didasarkan atas harga yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan

⁷⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqih Muamalat*, ed. 1, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 277.

⁷⁵ DSN MUI No. 112/DSN-MUYIX/2017 tentang Akad *Ijarah*

⁷⁶ Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu’amalah*”, (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), h. 66.

(*mu'jir*) yang selanjutnya diakumulasi sesuai jumlah hari yang menjadi jangka waktu sewa.

4. *Mahal al-manf'ah* (barang yang disewakan)

Dalam ketentuan *fiqih*, barang yang disewakan harus mengandung manfaat yang bisa dimanfaatkan secara sempurna sesuai ketentuan syariat. Selain itu, manfaat barang yang disewakan harus diketahui secara jelas dan dapat diserahkan terimakan pada saat akad dilaksanakan. Oleh sebab itu, dalam mengetahui manfaat barang yang disewakan, informasi mengenai barang yang disewakan serta jangka waktu sewa haruslah dijelaskan. Hal tersebut ditujukan untuk mencegah terjadinya perselisihan antara para pihak.⁷⁷

Sebagaimana tanah di dunia nyata, tanah virtual *metaverse* juga dapat dimanfaatkan sebagaimana tanah di dunia nyata. Tanah virtual *metaverse* dapat dimanfaatkan untuk membangun rumah, toko, tempat konser dan banyak lagi.⁷⁸ Akan tetapi manfaat tanah virtual *metaverse* pada dasarnya sangat berbeda dengan manfaat tanah di dunia nyata. Hal tersebut dikarenakan, pemanfaatan tanah virtual *metaverse* sangat ditentukan terhadap

⁷⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 5, terj. Muhammad Nasiruddin Al-Al-Bani, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), h. 261.

⁷⁸ Gagan Hariawan, "Informasi Lengkap Cara Beli Tanah di *Metaverse* tanpa Pusing, Cek di Sini!", *Metanesia*, <https://metanesia.id/blog/cara-beli-tanah-di-metaverse>, diakses tanggal 15 Desember 2023.

keberlangsungan aktivitas di *metaverse*, karena pada dasarnya, dunia *metaverse*, merupakan sebuah rekayasa yang berusaha memvisualkan kehidupan dalam dunia nyata ke dalam dunia digital. Berbeda halnya dengan tanah di dunia nyata, tanpa adanya rekayasa, tanah tetaplah memiliki manfaat yang melekat secara sendirinya, seperti untuk dibangun rumah, ditanami dan lain sebagainya.

Di sisi lain, dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, dalam memberikan kejelasan terhadap tanah yang disewakan, maka para pihak perlu menyepakati, jangka waktu penyewaan, sehingga apabila meninjau terhadap ketentuan sewa menyewa dalam *fiqih mu'amalah (ijarah)*, maka dapat diketahui bahwa ketentuan mengenai *mahal al-manf'ah* sudah terpenuhi dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Walaupun demikian, dalam menentukan keabsahan sewa menyewa tanah virtual *metaverse* terhadap ketentuan *fiqih mu'amalah*, tetap harus memperhatikan tujuan pemanfaatan tanah disewakan. Sementara itu, ketika tujuan pemanfaatan tanah yang disewakan bertentangan dengan ketentuan syariat maka, transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* tersebut batal.

Pada dasarnya transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* sudah memenuhi rukun sewa menyewa dalam *fiqih mu'amalah (ijarah)*. Akan tetapi, terdapat suatu permasalahan yang terdapat dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, dalam kaitannya dengan ketentuan sewa menyewa dalam *fiqih*

mu'amalah. Permasalahan tersebut terletak pada alat pembayaran dalam sewa menyewa tanah virtual *metaverse* yang berupa *crypto*.

Secara sederhana, *crypto* (*cryptocurrency*) adalah bentuk mata uang digital yang memungkinkan transaksi langsung antara pengguna tanpa melibatkan perantara pihak ketiga. Selain berfungsi sebagai alat pembayaran elektronik, banyak orang menggunakan mata uang digital ini sebagai sarana investasi karena nilai-nilainya yang fluktuatif. Penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran dalam transaksi digital terdapat perbedaan pendapat dalam kaitannya terhadap keabsahannya menurut ketentuan *fiqih mu'amalah*.

Sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan oleh Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra dalam skripsinya, menyimpulkan bahwa penggunaan *crypto* sebagai mata uang dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse*, menyebabkan akad jual beli tersebut tidak sah. Dasar kesimpulan tersebut didasarkan pada hasil Musyawarah Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Forum Ijtima Se-Indonesia ke-VII, yang menyatakan penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran dalam transaksi jual beli tanah virtual *metaverse* bertentangan dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang

Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selain itu, penggunaan *crypto* sebagai mata uang dinilai.⁷⁹

Merujuk pada konsepsi mata uang dalam pandangan ekonomi Islam, mata uang merupakan media transaksi yang berkedudukan sebagai alat tukar dan menjadi pengukur harga dalam sebuah transaksi. Selain itu, dalam pandangan ekonomi Islam, mata uang berkedudukan sebagai penyimpan nilai.⁸⁰ Adapun menurut Imam Ibnu Taimiyah menjelaskan bahwa uang adalah suatu objek yang telah disepakati oleh masyarakat untuk digunakan sebagai alat tukar, meskipun benda tersebut dapat berupa sebatu batu atau sepotong kayu.⁸¹

Berdasarkan konsepsi mata uang dalam pandangan Imam Ibnu Taimiyah tersebut, maka penggunaan *crypto* pada transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, sudah memenuhi ketentuan mengenai mata uang dalam Islam. Hal tersebut dikarenakan dalam transaksi digital terkhususnya transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, penggunaan *crypto* sebagai alat tukar telah menjadi kesepakatan

⁷⁹ Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu’amalah*”, (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), h. 59.

⁸⁰ Muchammad Ichsan, “Konsep Uang dalam Perspektif Ekonomi Islam”, *PROFETIKA: Jurnal Studi Islam*, vol.21, no. 1, (2020): 34-35.

⁸¹ Amalia Rizqina Hamidah Az Zahra, “Analisis Transaksi Jual Beli Objek Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif Hukum Positif dan *Fiqih Mu’amalah*”, (Skripsi, UIN Maulana Ibrahim Malang, 2023), h. 66.

dalam komunitas pengguna *metaverse*. Di sisi lain, *crypto* sendiri dapat menjadi penunjuk nilai harga dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Selain itu, *crypto* juga dapat menjadi penyimpan nilai. Dalam arti, *crypto* dapat disimpan dan digunakan sewaktu-waktu. Adapun mengenai fluktuasi yang menjadikan *crypto* sering kali disebut dekat dengan perjudian, pada dasarnya diakibatkan oleh hukum pasar yaitu adanya tingkat penawaran dan permintaan. Adanya pengaruh dari tingkat penawaran dan permintaan dalam Islam diperbolehkan dalam Islam, karena hukum penawaran dan permintaan merupakan hukum alami dari pasar. Di sisi lain, penggunaan digital *blockchain* dan *cryptography*, ia juga memiliki tingkat keamanan yang tinggi, mampu terhindar dari upaya kecurangan dan manipulasi, sehingga unsur kerugian (*dharar*) yang diakibatkan ketidakjelasan (*gharar*), dalam penggunaan *crypto* sebagai mata uang tidak ditemukan.

Adapun merujuk pada pendapat Imam Ibnu Taimiyah yang menyatakan bahwa uang adalah suatu objek yang telah disepakati oleh masyarakat untuk digunakan sebagai alat tukar, maka berdasarkan pendapat tersebut, penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* merupakan suatu hal yang hukumnya sah menurut *fiqih mu'amalah*. Hal tersebut dikarenakan, penggunaan *crypto* sebagai alat tukar dalam transaksi digital seperti *metaverse* merupakan sebuah kesepakatan antara platform *metaverse* dengan para pengguna platform *metaverse* tersebut. Ketentuan tersebut, juga dibenarkan oleh kalangan Ulama Nahdatul Ulama wialayah Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Lembaga Bahtsul

Masail (LBM) PWNU DIY yang dilaksanakan pada hari Ahad, tanggal 21 November 2021. Dalam pandangannya Lembaga Bahtsul Masail (LBM) PWNU DIY mengungkapkan bahwa dalam hukum Islam, jenis alat tukar mengikuti kebiasaan suatu komunitas (*‘urf*).⁸²

Di sisi lain, dalam mengkaji keabsahan penggunaan *crypto* sebagai alat transaksi dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* terhadap ketentuan *ijarah*, perlu ditekankan pentingnya untuk memperhatikan peraturan perundang-undangan terkait mata uang yang berlaku dalam ranah hukum positif Indonesia. Keterlibatan aspek hukum menjadi krusial karena agama Islam mengajarkan kewajiban patuh terhadap perintah atau regulasi dari Ulil Amri, yang dalam konteks ini merujuk pada pemerintahan.⁸³ Oleh karena itu, penggunaan *crypto* dalam transaksi *metaverse* perlu diselaraskan dengan norma-norma hukum yang berlaku di negara Indonesia, sehingga aktivitas tersebut dapat memenuhi standar kepatuhan hukum dan nilai-nilai agama terkhusus ketentuan mengenai akad *ijarah* (sewa menyewa).

⁸² Mohamad Faozi & Edo Segara Gustanto, “*Crypto*, Blockchain, Bitcoin, dan Masa Depan Bank Islam: Sebuah Literatur Review”, *QURANOMIC: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, vol. 1, no, 2, (2022): 146.

⁸³ Mohamad Faozi & Edo Segara Gustanto, “*Crypto*, Blockchain, Bitcoin, dan Masa Depan Bank Islam: Sebuah Literatur Review”, *QURANOMIC: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, vol. 1, no, 2, (2022): 141.

Di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, mata uang yang berlaku adalah mata uang Rupiah. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan yang termuat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang yang selanjutnya disebut UU Mata Uang. Maka oleh sebab itu, setiap penyelenggaraan transaksi di wilayah Indonesia harus menggunakan mata uang Rupiah. Namun, terdapat pengecualian terhadap pemberlakuan mata uang Rupiah sebagai alat transaksi. Sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 21 ayat (2) UU Mata Uang mengatur bahwa kewajiban sebagaimana penggunaan mata uang Rupiah sebagai alat pembayarantidak berlaku bagi:

- 1) Transaksi tertentu dalam rangka pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara.
- 2) Penerimaan atau pemberian hibah dari atau ke luar negeri.
- 3) Transaksi perdagangan internasional.
- 4) Simpanan di bank dalam bentuk valuta asing.
- 5) Transaksi pembiayaan internasional.

Selain itu, berdasarkan Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia No. 18/40/PBI/2016 tentang Penyelenggaraan Pemrosesan Transaksi Pembayaran ditentukan bahwa dalam penyelenggaraan jasa sistem pembayaran dilarang melakukan pemrosesan transaksi pembayaran dengan menggunakan virtual *currency*. Istilah “*virtual currency*” dalam regulasi tersebut dapat diartikan sebagai bentuk uang digital yang dikeluarkan oleh entitas selain otoritas moneter, yang diperoleh melalui berbagai

metode seperti penambangan, pembelian, atau penerimaan transfer (hadiah) termasuk namun tidak terbatas pada Bitcoin, BlackCoin, Dash, Dogecoin, Litecoin, Namecoin, Nxt, Peercoin, Primecoin, Ripple, dan Ven.⁸⁴ Ketentuan ini juga memperkuat larangan penggunaan *crypto* sebagai alat transaksi. Akan tetapi perlu digaris bawahi bahwa ketentuan tersebut hanya berlaku terhadap transaksi di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Meninjau terhadap penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, pada kenyataannya tidak melanggar ketentuan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UU Mata Uang dan Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia No. 18/40/PBI/2016 tentang Penyelenggaraan Pemrosesan Transaksi Pembayaran. Adapun yang mendasarkan hal tersebut, dikarenakan transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, merupakan bagian dari perdagangan internasional yang menjadi bagian pengecualian terhadap kewajiban penggunaan mata uang Rupiah sebagaimana yang ditur dalam Pasal 21 ayat (2) UU Mata Uang. Perdagangan Internasional sendiri merupakan proses pertukaran barang dan jasa antara perseorangan, badan usaha atau negara yang bersifat melibatkan

⁸⁴ Mohamad Faozi & Edo Segara Gustanto, “*Crypto*, Blockchain, Bitcoin, dan Masa Depan Bank Islam: Sebuah Literatur Review”, *QURANOMIC: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, vol. 1, no. 2, (2022): 137.

wilayah yang luas, berskala transnasional, dan memiliki tujuan komersial.⁸⁵ Akan tetapi, uang *crypto* akan menjadi tidak sah menjadi alat pembayaran ketika digunakan untuk bertransaksi di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dari penjelasan mengenai analisis keabsahan *crypto* sebagai alat pembayaran (mata uang) perspektif hukum positif Indonesia, maka penggunaan *crypto* sebagai mata uang atau alat pembayaran dalam transaksi tanah virtual *metaverse* telah memenuhi kesempurnaan sebagai mata uang berdasarkan ketentuan *fiqih mu'amalah*. Syarat penyempurnaan *fiqih muammalah* bahwa penggunaan *crypto* dikatakan sah apabila tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *ulil amri* telah terpenuhi.⁸⁶

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* adalah sah menurut *fiqih mu'amalah* yang diatur dalam bab *ijarah* (sewa menyewa). Dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, rukun serta syarat akad *ijarah* (sewa menyewa) telah terpenuhi. Selain itu, penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* merupakan hal yang sah karena telah memenuhi ketentuan mata uang

⁸⁵ Dwicky Ananda Rinaldi & Mokhamad Khoirul Huda, "Bitcoin sebagai Alat Pembayaran Online dalam Perdagangan Internasional", *Perspektif Hukum*, vol. 16, no. 1, (2016): 126.(122-138)

⁸⁶ Mohamad Faozi & Edo Segara Gustanto, "Crypto, Blockchain, Bitcoin, dan Masa Depan Bank Islam: Sebuah Literatur Review", *QURANOMIC: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, vol. 1, no. 2, (2022): 141.

dalam *fiqih mu'amalah* dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Karena transaksi sewa menyewa merupakan bagian dari perdagangan internasional. Dan di sisi lain, penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran hanya berlaku di komunitas digital seperti halnya dunia *metaverse*.

B. Transaksi Sewa Menyewa Tanah Virtual *Metaverse* Perspektif *Maqāṣid Sharī'ah* Jasser Auda

Dalam perkembangan teknologi yang ada saat ini, mengakibatkan perkembangan terhadap bentuk kegiatan manusia. Berbagai inovasi teknologi tidak hanya mempermudah dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia, tetapi juga memunculkan teknologi *blockchain* dan realitas baru, yakni realitas digital. Salah satu bentuk inovasi teknologi yang sedang menarik perhatian masyarakat dunia, khususnya para investor adalah *virtual land* atau tanah *virtual metaverse*. Tanah *virtual metaverse* merupakan salah satu bentuk dari NFT yang dapat diakuisisi atau diperjual-belikan dengan *cryptocurrency* atau mata uang *crypto* oleh pengguna. Selain itu, tanah *virtual metaverse* juga dapat disewakan sebagaimana tanah pada dunia nyata.

Islam sebagai agama yang kompleks, memberikan pedoman mengenai berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam *mu'amalah* atau transaksi ekonomi. Prinsip dasar Islam adalah memperbolehkan segala jenis *mu'amalah*, kecuali jika terdapat dalil yang secara tegas mengharamkannya. Prinsip ini juga berlaku terhadap transaksi sewa

menyewa tanah virtual *metaverse*. Dalam konteks *fiqih mu'amalah*, peraturan tentang sewa menyewa dijelaskan dalam bab *ijarah*, yang secara khusus mengatur aspek-aspek penting terkait dengan transaksi sewa menyewa sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

Bab *ijarah* tidak hanya memberikan panduan hukum, tetapi juga me berbagai hal terkait, seperti dalil yang menguatkan keabsahan sewa menyewa, rukun dan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut sah menurut syariat Islam. Dengan demikian, Islam memberikan landasan etika dan pedoman praktis yang jelas bagi umatnya dalam menjalankan transaksi sewa menyewa di *metaverse* atau lingkup ekonomi lainnya. Prinsip-prinsip ini tidak hanya berlaku pada transaksi fisik tetapi juga melibatkan dunia maya, mencerminkan keteladanan Islam yang mencakup segala aspek kehidupan, baik yang bersifat duniawi maupun spiritual.

Di era perkembangan teknologi saat ini, tentu sangat pentik untuk mengkaji mengenai relevansi konstruksi hukum *fiqih mu'amalah* terhadap perkembangan kegiatan ekonomi manusia yang sudah beralih dalam bentuk digital, seperti halnya sewa menyewa tanah *virtual metaverse*. Karena dalam konteks dasarnya, prinsip *mu'amalah* dalam ajaran Islam merupakan ajaran yang bersifat fleksibel dan elastis,

memberikan peluang bagi perkembangan berbagai transaksi modern selama sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam nash al-Qur'an dan as-Sunnah.⁸⁷

Dalam merespons transformasi bentuk transaksi yang beralih ke ranah digital, seperti transaksi *e-commerce*, Jasser Auda menghadirkan *maqāṣid shari'ah* sebagai landasan filsafat hukum Islam dan menawarkan satu salah satu fitur yaitu sifat kognitif sistem hukum Islam. Sifat kognitif di sini merujuk pada hubungan erat antara rancangan atau desain hukum Islam dengan realitas yang terjadi.⁸⁸ Keberadaan sifat kognitif dalam sistem hukum Islam menjadi esensial dalam mengevaluasi perbedaan pandangan yang luas terkait definisi hukum Islam. Dengan kata lain, sifat kognitif ini memungkinkan penyesuaian hukum Islam dengan dinamika perubahan zaman, khususnya dalam konteks transaksi digital, sehingga dapat memahami dan mengakomodasi pergeseran nilai dan norma dalam masyarakat modern. Dengan demikian, adopsi sifat kognitif ini dapat menjadikan hukum Islam lebih responsif terhadap perkembangan zaman dan memastikan relevansinya dalam konteks transaksi digital seperti *e-commerce*.

⁸⁷ Vina Dwi Nofriana, "Tinjauan *Fiqih Mu'amalah* Terhadap Sistem Penetapan Harga Gas LPG 3 Kg di Sejumlah Pertokoan Kelurahan Tuah Karya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru", (Skripsi, UIN Sultan Syarif Kasim, 2019), h. 1.

⁸⁸ Jasser Auda, *Maqashid al-shari'ah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, (London: The International Institut of Islamic Thought, 2007), 250.

Seperti halnya dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, dalam hasil Musyawarah Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Forum Ijtima' Se-Indonesia ke-VII, MUI menetapkan larangan jual beli *cryptocurrency* baik sebagai komoditi maupun sebagai aset kecuali telah memenuhi unsur *sil'ah*. Adapun syarat *sil'ah* menurut syariat yaitu ada wujud fisik, memiliki nilai, diketahui jumlahnya secara pasti, hak milik, dan bisa diserahkan saat akad.⁸⁹ Syarat berupa harus ada wujud fisik, dalam larangan MUI tersebut, dalam era digital ini, tidak bisa dimaknai hanya atas barang yang bisa diraba, bisa dilihat secara fisik, dirasakan dan lain sebagainya, karena dalam era digital ini, banyak sekali perubahan yang terjadi termasuk berbagai benda dalam bentuk digital seperti *cryptocurrency* dan tanah virtual *metaverse*. Adapun dalam konteks ini, diberlakukannya syarat “harus berwujud” perlu dimaknai dalam konteks yang lebih luas, sehingga benda-benda dalam bentuk digital bisa tercakup dalam konteks ini. Hal ini sejalan dengan fitur sifat kognitif hukum Islam yang ditawarkan Jasser Auda dalam pemikirannya mengenai *maqāsid sharī'ah*. Dengan adanya perluasan makna terhadap benda yang berwujud menghadirkan korelasi antara desain hukum Islam dengan kenyataan yang terjadi.

⁸⁹ MUI Jatim, “MUI Masih Memperbolehkan *Crypto* Diperdagangkan dengan Syarat Ini”, <https://muijatim.or.id/2021/11/13/mui-masih-memperbolehkan-crypto-diperdagangkan-dengan-syarat-ini>, diakses pada tanggal 11 Desember 2023.

Fitur lain yang ditawarkan oleh Jasser Auda adalah fitur multidimensionalitas. Fitur multidimensionalitas sistem hukum Islam sebagai suatu konsep yang sangat krusial, terutama dalam menghadapi perubahan lanskap transaksi modern yang semakin beralih ke ranah digital, seperti transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Konsep multidimensionalitas mencerminkan kemampuan hukum Islam untuk melibatkan dan mencakup berbagai dimensi atau aspek yang ada dalam masyarakat.⁹⁰ Dalam konteks *fiqih mu'amalah*, multidimensionalitas sistem hukum Islam memberikan cakupan yang lebih luas.

Adanya multidimensionalitas dalam hukum Islam memberikan kemampuan untuk mengakomodasi kompleksitas transaksi digital dengan tetap menjaga prinsip-prinsip moral dan etika Islam. Fitur ini memungkinkan hukum Islam untuk tidak hanya berlaku pada konteks ekonomi konvensional, melainkan juga bersifat inklusif terhadap transaksi digital seperti sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Dengan demikian, hukum Islam dapat mengatasi tantangan baru yang muncul seiring dengan perkembangan teknologi, memastikan bahwa nilai-nilai Islam tetap relevan dan dapat diaplikasikan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam dunia transaksi digital yang terus berkembang pesat.

⁹⁰ Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'in, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 88.

Di sisi lain dengan munculnya aktivitas digital, seperti sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, perkembangan hukum Islam, khususnya dalam konteks *fiqih mu'amalah*, menjadi suatu keharusan. Hal ini menciptakan dinamika di mana prinsip-prinsip hukum Islam harus terus beradaptasi dengan kemajuan teknologi dan perubahan tren transaksi. Dalam perspektif *maqāṣid sharī'ah* Jasser Auda memandang keterbukaan sistem hukum Islam sebagai suatu fitur yang ditawarkan dalam menjadikan *maqāṣid sharī'ah* sebagai landasan filsafat hukum Islam. Keterbukaan ini mengindikasikan bahwa hukum Islam perlu memiliki kemampuan untuk mencapai tujuan yang sama meskipun berasal dari berbagai konteks awal, dengan menggunakan alternatif yang setara.⁹¹

Dalam konteks perkembangan transaksi digital seperti sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, keterbukaan sistem hukum Islam menjadi esensial. Hal ini memungkinkan hukum Islam untuk tetap relevan dan responsif terhadap dinamika yang terus berkembang dalam kehidupan masyarakat digital. Kemampuan untuk menyesuaikan diri dengan perubahan zaman dan menjawab tantangan yang muncul merupakan aspek penting dari keterbukaan sistem hukum Islam. Oleh karena itu, pembaruan dan pengembangan terus-menerus dalam *fiqih mu'amalah* diperlukan agar

⁹¹ Jasser Auda, *Maqashid al-shari'ah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, (London: The International Institut of Islamic Thought, 2007), 47.

hukum Islam dapat memberikan panduan yang relevan dan etis dalam menghadapi kompleksitas transaksi di era digital ini.

Analisis pemikiran *maqāṣid sharī'ah* oleh Jasser Auda terhadap konstruksi *fiqih mu'amalah* mengenai akad *ijarah* (sewa menyewa) menunjukkan dengan jelas keterbatasan pengaplikasian hukum Islam tradisional dalam transformasi ekonomi di era digital. Dalam konstruksi *fiqih mu'amalah* mengenai akad *ijarah* pada (sewa menyewa) yang ada saat ini, belum mampu merangkul dinamika dan kompleksitas interaksi yang berkembang pesat dalam ruang digital seperti sewa menyewa tanah virtual *metaverse*.⁹² Misalnya, persyaratan *sil'ah* terhadap objek akad membatasi cakupan hukum *fiqih mu'amalah* hanya pada benda yang memiliki wujud fisik, sementara era digital menampilkan benda-benda virtual, seperti tanah virtual *metaverse*, yang tidak memiliki wujud fisik namun memiliki nilai, dapat dimanfaatkan serta dapat disewakan.

Ketidaksesuaian konsep tradisional dengan realitas ekonomi digital ini menegaskan urgensi pengembangan dan rekonstruksi konsep hukum *fiqih mu'amalah*. Perubahan teknologi dan bentuk transaksi yang terus berkembang memerlukan

⁹² Jasser Auda, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*, terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'in, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015), 36.

penyesuaian dan reinterpretasi terhadap konsep-konsep seperti kepemilikan virtual, kontrak digital, dan pertukaran nilai di dalam *metaverse*.

Langkah-langkah praktis yang diusulkan oleh Jasser Auda, yang menjadikan *maqāṣid sharī'ah* sebagai filsafat hukum Islam, sangat relevan dalam proses rekonstruksi hukum *fiqih mu'amalah*, termasuk aspek akad *ijarah*. Sifat kognitif, multidimensional, dan keterbukaan sistem hukum Islam yang ditawarkan oleh Jasser Auda dapat menjadi landasan untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan inklusivitas dalam konstruksi hukum *fiqih mu'amalah*. Dengan pendekatan ini, tentunya konstruksi hukum *fiqih mu'amalah* dapat terus tumbuh dan bertransformasi seiring dengan perkembangan zaman, menjadikannya alat yang lebih efektif dan inklusif dalam mengatur praktik sewa menyewa dalam dunia digital dan *metaverse*.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang sudah dipaparkan di bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Berdasarkan ketentuan *fiqih mu'amalah* mengenai *ijarah* (sewa menyewa), transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* merupakan sah. Hal tersebut dikarenakan bahwa transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* telah memenuhi semua rukun serta syarat akad *ijarah* (sewa menyewa yang terdapat dalam *fiqih mu'amalah*. Persoalan mengenai penggunaan *crypto* sebagai mata uang atau alat pembayaran pada dasarnya telah memenuhi unsur mata uang dalam *fiqih mu'amalah*. Hal tersebut dikarenakan *crypto* dapat menjadi alat tukar, pengukur harga dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse*. Di sisi lain, penggunaan digital *blockchain* dan *cryptography*, ia juga memiliki tingkat keamanan yang tinggi, mampu terhindar dari upaya kecurangan dan manipulasi. Sehingga unsur kerugian (*dharar*) yang diakibatkan ketidakjelasan (*gharar*), dalam penggunaan *crypto* sebagai mata uang tidak ditemukan. Adapun mengenai fluktuasi dalam *crypto* diakibatkan oleh pengaruh dari tingkat penawaran dan permintaan yang diperbolehkan

dalam Islam. Selain itu, penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran dalam transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* tidak bertentangan dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang, dikarenakan transaksi sewa menyewa tanah virtual *metaverse* termasuk perdagangan internasional, yang merupakan pengecualian sebagaimana Pasal 21 ayat (2) UU Mata Uang.

2. Dalam menjawab evolusi transaksi digital, Jasser Auda dalam pemikirannya mengenai *maqāṣid shari'ah*, menawarkan fitur-fitur dalam menjadikan *maqāṣid shari'ah* sebagai filsafat hukum Islam. Keberadaan fitur berupa sifat kognitif sistem hukum Islam, multidimensionalitas, dan keterbukaan sistem hukum menjadi hal yang sangat krusial yang harus ada dalam sistem hukum Islam untuk menjawab tantangan yang ada dalam era digital saat ini. Dengan demikian, pembaruan terus-menerus dalam hukum Islam, terutama dalam konteks *fiqih mu'amalah*, menjadi penting untuk menjaga relevansi dan kesejajaran dengan perubahan zaman. Islam dapat tetap menjadi pedoman moral dan etis bagi umatnya dalam menjalani kehidupan modern yang semakin dipengaruhi oleh teknologi digital.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis paparkan, terdapat beberapa saran dari penulis terhadap perkembangan huku Islam yang dalam hal ini *fiqih mu'amalah* dalam menghadapi perkembangan teknologi saat ini.

1. Pengembangan Kajian *Fiqih Mu'amalah* Terkait Transaksi Digital

Mengingat adanya evolusi dalam bentuk transaksi digital seperti sewa menyewa tanah virtual *metaverse*, disarankan untuk terus mengembangkan kajian dalam bidang *fiqih mu'amalah*. Hal ini melibatkan penelitian lebih lanjut terkait aspek-aspek khusus dalam transaksi digital, termasuk penggunaan *crypto* sebagai alat pembayaran.

2. Pelibatan Ahli Hukum dan Teknologi

Seiring dengan kompleksitas transaksi digital, disarankan untuk melibatkan ahli hukum dan teknologi dalam diskusi dan pengembangan kebijakan. Kolaborasi antara kedua disiplin ini dapat menghasilkan pemahaman yang lebih mendalam dan solusi yang lebih efektif.

3. Pembaruan Terus-Menerus dalam Hukum Islam

Pentingnya pembaruan terus-menerus dalam hukum Islam, terutama di bidang *fiqih mu'amalah*, harus terus dijaga. Hal ini memastikan relevansi hukum Islam dalam mengakomodasi perubahan zaman dan teknologi, sehingga dapat tetap menjadi panduan moral dan etis bagi umat Islam.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ningsih, Vioni Afya. Tinjauan *Fiqih Mu'amalah* terhadap Praktek Upah Mengupah Basiang Padi dengan Sistem Indak Dilapesi". (Skripsi: IAIN Batusangkar, 2021).

Suhendi, Hendi. *Fiqih Mu'amalah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Mu'amalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Mubarok, Jaih dan Hasanudin. *Fiqih Mu'amalah Maliyah Akad Ijārah dan ju'alah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.

Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqih Mu'amalah dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: UIN-Maliki Press, 2018.

Bolter, Jay David. *Reality Media: Augmented and Virtual Reality*. Massachusetts: MIT Press, 2021.

Uhl, Jean-François. et. al., *Digitall Anatomy: Applications of I Virtual, Mixed and Augmented Reality (Human- Computer I Interaction Series)*. New York: Springer, 2021.

Lea, Jorge A. B. *Nft And Metaverse: Legal Limits*. Chicago: Independently Published, 2022.

- Sahrani, Sohari. dan Ru'fah Abdullah. *Fiqih Mu'amalah*. .Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Maksum, Muhammad. *Dasar-dasar Fiqih Mu'amalah*. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2019.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XXXIII. Jakarta: PT Intermasa, 2008).
- Windari, Ratna Artha. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014. \
- Amalia, Nanda. *Hukum Perikatan*. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2013.
- Asikin, Zainal. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2011..
- Roders, Robet E. dan Howard Pospell dalam Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah 2022*. Malang: UIN Press, 2019.

Mustofa, Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Qudamah, Ibnu. *Al Mughny li Ibni al-Qudamah*. Juz.5. Daru Ihyai al-Turats al-Araby, 1985.

Al-Jaza'iri, Abu Bakar Jabir. *Minhajul Muslim : Pedoman Hidup Ideal Seorang Muslim*. Terj. Andi Subarkah. Solo: Insan Kamil, 2008.

Auda, Jasser. *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid sharī'ah*. terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'im, cet. I. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2015.

Tesis/Skripsi/Jurnal/Artikel Ilmiah

Nakavachara, Voraprapa dan Kanis Saengchote. "Is *Metaverse* LAND a Good Investment? It Depends on Your Unit of Account!", *Chulalongkorn Business School*,
https://www.researchgate.net/publication/358422585_Is_Metaverse_LAND_a_good_investment_It_depends_on_your_unit_of_account/fulltext/6201e0d2ef6c17407639d3ae/Is-Metaverse-LAND-a-good-investment-It-depends-on-your-unit-of-

[account.pdf?_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnN0UGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIn19](https://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/view/6807) (diakses 10 Oktober 2023)

Sopandi, Ii. dan Deffy Susanti. “Menganalisis Informasi *Metaverse* pada Game Online Roblox Secara Garis Besar”. *Jurnal Petisi*, V 3 (1) (2022): 1-4.

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

Nurjaman, Muhammad Izazi. “Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Prespektif Hukum Ekonomi Syariah”. (Thesis ,UIN Sunan Gunung Djati, 2022).

Diaz, Irgi Rinangkoe. dan Sandy Rizki Febriadi. “Tinjauan *Fiqih Mu’amalah* terhadap Kegiatan Transaksi Jual Beli Aset *Crypto* pada Blockchain”. *Sharia Economic Law*. no. 1. vol. 2. (2022).

Febriandika, Nur Rizqi. Et.all. “How are NFT (Non-Fungible Token) transactions reviewed according to Islamic law?”. *Borobudur Law Review*. no. 3. no. 1 (2022): 1–12.

<http://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/view/6807>
<https://journal.unimma.ac.id/index.php/burrev/article/download/6807/3326>

Deviana, Enggar. “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Perdata tentang Sewa Menyewa Rumah kepada Orang Yang Belum Dewasa (Studi Pada Rumah Sewa Di

Perumahan Pondok Permata Biru Blok D5, Sukarame, Bandar Lampung)”.
(Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020).

Gumanti, Retna. “Maqasid Al-Syariah Menurut Jasser Auda (Pendekatan Sistem Dalam Hukum Islam)”. *Jurnal Al-Himayah*. vol. 2. no. 1 (2018): 100.

Nasrulloh, Muhammad Fathi. “Pemberian Nafkah Iddah pada Perkara Cerai Gugat Perspektif Maqasid Syari’ah”. Disertasi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020.

Website/Internet

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

Peraturan Perundang-undangan

DSN-MUI. Fatwa DSN/MUI Nomor 112 tahun 2017 tentang Akad *Ijarah* .

KUHPerdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Fatwa Dewan Syari’ah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan
Ijarah

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Alfian Nawa Syarif
Tempat/Tgl. Lahir : Waingapu, 05 Oktober 2000
Alamat : Lamongan
Email : alfiantasprit@gmail.com
Telepon : 082231115246

Pendidikan Formal

Jenjang Pendidikan	Nama Instansi	Jurusan	Tahun
SD/MI	SDN ARDIREJO 2	-	2012
SMP/MTs	SMP AN-NUR	-	2012-2015
SMA/MA	SMA AN-NUR		2015-2018
S1	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Hukum Ekonomi Syariah	2019-2024

Pendidikan Non-Formal

No	Nama Instansi	Jurusan	Tahun
1	Pondok Pesantren An-nur 2 Bululawang Kabupaten Malang	-	2012-2018
2	Pesantren Luhur Baitul Hikmah	-	2019
3	Ma'had Sunan Ampel Al-aly	-	2019-2020

Pengalaman Organisasi

Tahun	Posisi
2020-2022	Pengurus Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon "Radikal" Al-Faruq Komisariat Sunan Ampel Malang

2020-2021	koordinator Departemen Jurnalistik Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon “Radikal” Al-Faruq Komisariat Sunan Ampel Malang
2021-2022	Coordinator Divisi Jurnalistik Himpunan Mahasiswa Program Studi (HMPS) Hukum Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
2022-2023	Ketua Komisi II (Kelembagaan dan Organisasi) Senat Mahasiswa (SEMA) Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
2023-2024	Pengurus Lembaga Semi Otonom Jurnalistik Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Komisariat Sunan Ampel Malang
2023-2024	Ketua Komisi II (Keorganisasian dan Kemahasiswaan) Senat Mahasiswa Universitas (SEMA-U) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang