

**JUAL BELI TANAH *METaverse*  
PADA *Platform Decentraland*  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

TESIS

Disusun untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Ilmu Agama Islam



Oleh:

**Uswatun Chasanah**

NIM : 2000018035

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Islam

**PROGRAM MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM  
PASCASARJANA  
UIN WALISONGO SEMARANG  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama lengkap : **Uswatun Chasanah**

NIM : 2000018035

Judul Penelitian: **Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam**

Program Studi : Ilmu Agama Islam

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Islam

menyatakan bahwa tesis yang berjudul:

### **Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam**

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Semarang, 24 Mei 2023

Pembuat Pernyataan,



*Uswatun Chasanah*  
**Uswatun Chasanah**

NIM: 2000018035

**NOTA DINAS**

Semarang, 24 Mei 2023

Kepada  
Yth. Direktur Pascasarjana  
UIN Walisongo  
di Semarang

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Dengan ini diberitahukan bahwa saya telah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap tesis yang ditulis oleh:

Nama : **Uswatun Chasanah**  
NIM : 2000018035  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Islam  
Program Studi : Ilmu Agama Islam  
Judul : **Jual Beli Tanah *Metaverse* pada Platform *Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam**

Kami memandang bahwa Tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Pascasarjana UIN Walisongo untuk diujikan dalam Seminar Tesis.

*Wassalamu 'alaikum wr. wb.*

Pembimbing I



**Dr. Rokhmadi, M.Ag.**

NIP: 196605181994031002

**NOTA DINAS**

Semarang, 24 Mei 2023

Kepada  
Yth. Direktur Pascasarjana  
UIN Walisongo  
di Semarang

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Dengan ini diberitahukan bahwa saya telah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap tesis yang ditulis oleh:

Nama : **Uswatun Chasanah**  
NIM : 2000018035  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Islam  
Program Studi : Ilmu Agama Islam  
Judul : **Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam**

Kami memandang bahwa Tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Pascasarjana UIN Walisongo untuk diujikan dalam Seminar Tesis.

*Wassalamu 'alaikum wr. wb.*

Pembimbing II



**Dr. Ali Murtadho, M.Ag.**

NIP: 197108301998031003



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
PASCASARJANA**

Jl. Walisongo 3-5, Semarang 50185, Indonesia, Telp.- Fax: +62 24 7614454,  
Email: pascasarjana@walisongo.ac.id, Website: <http://pasca.walisongo.ac.id/>

**PENGESAHAN TESIS**

Proposal tesis yang ditulis oleh:

Nama lengkap : **Uswatun Chasanah**


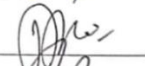


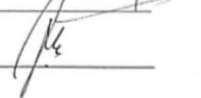
NIM : 2000018035

Judul Penelitian : **Jual Beli Tanah Metaverse pada Platform**

*Decentraland dalam Perspektif Hukum Islam.*

telah dilakukan revisi sesuai saran dalam Seminar Tesis pada tanggal 26 Juni 2023 dan dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan penelitian dan penulisan tesis untuk persyaratan meraih gelar magister dalam bidang hukum ekonomi Islam.

Disahkan oleh:

Nama lengkap & Jabatan	tanggal	Tanda tangan
<b>Prof. Dr. H. Musahadi, M.Ag.</b> Ketua Sidang/Penguji	<u>21/7 2023</u>	
<b>Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag.</b> Sekretaris Sidang/Penguji	<u>20/7 2023.</u>	
<b>Dr. Rokhmadi, M.Ag.</b> Pembimbing/Penguji	<u>20/7 2023</u>	
<b>Dr. H. Ali Murtadho, M.Ag.</b> Pembimbing/Penguji	<u>20/7 2023</u>	
<b>Prof Dr.Hj.Siti Mujibatun,M.Ag.</b> Penguji	<u>18/7 2023</u>	

## ABSTRAK

Judul : Jual Beli Tanah Metaverse Pada Platform Decentraland dalam Perspektif Hukum Islam  
Penulis : Uswatun Chasanah  
NIM : 2000018035

Saat ini Transaksi jual beli tidak hanya dilakukan dalam dunia nyata saja, namun banyak sekali transaksi jual beli secara online maupun dalam dunia digital. Salah satunya jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland*. Bentuk dari tanah *metaverse* pada *platform decentraland* tidak nyata. Sehingga menimbulkan polemik mengenai status kepemilikan maupun hukum jual beli. Khusus mengenai tanah *metaverse* pada *platform decentraland*, fokus kajiannya adalah untuk mengetahui kedudukan tanah virtual menurut hukum Islam, sekaligus mengetahui hukum jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam perspektif hukum Islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dan bersifat kualitatif. Dengan menggunakan pendekatan normatif. Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu pengguna *platform decentraland*, pemilik tanah *metaverse platform decentraland* dan beberapa sumber lainnya. Sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu buku, kitab-kitab dan semua bentuk tulisan yang relevan. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis.

Adapun hasil dari penelitian ini adalah, Tanah virtual *metaverse* bisa dapat dikatakan sebagai harta karena telah memenuhi unsur-unsur dan karakteristik harta. Dapat diambil kemanfaatannya melalui adanya pemanfaatan atas tanah virtual dengan dibangun, disewakan serta terdapat praktik jual beli sehingga menandakan bahwa tanah virtual tersebut memiliki nilai ekonomis. Ditinjau dari rukun dan syarat sah jual beli, jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* sudah terpenuhi. Akan tetapi, mata uang yang digunakan dalam pembayaran dihukumi haram oleh MUI karena menggunakan *cryptocurrency* yang mengandung unsur *gharar* dan *dharar*. Agar jual beli tanah *metaverse* sah, penulis menawarkan solusi untuk selektif memilih *platform* jual beli tanah *metaverse* yang tidak menggunakan mata uang *cryptocurrency* sebagai alat pembayarannya. namun menggunakan *cryptocurrency* yang telah memiliki *sil'ah* dan *underlying* sebagai alat tukar (barter). Atau menggunakan mata uang yang telah di sah kan oleh pemerintah.

**Kata kunci: Metaverse, Māl, Jual Beli**

## ABSTRACT

Title : Metaverse Land Trading Practices on the Decentraland Platform in the Perspective of Islamic Law  
Author : Uswatun Chasanah  
Student ID Number : 2000018035

Currently, the trading transaction is not only practiced in the real world but also in the digital world. There have been a lot of digital trading practices, and one of them is the trading of metaverse land on the digital platform called Decentraland. The problem in this trading is that the land is not the real one, and this problem causes the polemic regarding the status of ownership and the law of trading it. The focus of study is to find out the position of virtual land according to Islamic law and the legality of trading it from the perspective of Islamic law.

This research is conducted with the field research style, using qualitative research methods and a normative approach. The primary data sources for this research comes from Decentraland platform user, the metaverse landlords, and other. Secondary data sources in this study are books, scriptures and all forms of relevant writing. This research was conducted with the use of the descriptive-analytic method.

This research resulted that metaverse land could be claimed as *mal* or property because it has fulfilled the requirements and values of a property. This metaverse land, like land in general, can be utilized, built upon, leased, and sold, thus indicating that the virtual land has economic value. In terms of the pillars and conditions of valid trading in Islamic law, the trading of metaverse land on Decentraland has been fulfilled. However, the currency used in the payment of this metaverse land trading is deemed illegal or *haram* by MUI, because the used currency is cryptocurrency, which contains the elements of *gharar* and *dharar*. In order for the metaverse land trade to be valid, the researcher recommends a solution to selectively choose a metaverse land trade platform that does not use cryptocurrency as a means of payment. The cryptocurrency used is required to have sil'ah and underlying and is only used as a medium of exchange. It can also use the legal currencies authorized by the government.

**Keywords: Metaverse, Māl, Trading**

## الخلاصة

الموضوع	: بيع أرض ميتافيرس في برنامج Decentraland في منظور فقه الإسلام
الباحثة	: أسوة حسنة
رقم القيد	: 2000018035

قد كانت معاملة البيع في هذا العصر الحديث لم يقتصر نطاقها العالم الحقيقي فحسب، بل تتسع أيضا إلى العالم الرقمي عبر الإنترنت. فأحد من أنواع هذه المعاملة هي بيع أرض ميتافيرس في برنامج Decentraland. و أما شكل الأرض الميتافيرسي في برنامج Decentraland غير حقيقي، بسبب إلى جدل حول وضع الملكية و حكم بيعه. خصوصا في هذا السياق أي أرض ميتافيرس في برنامج Decentraland، يركز هذا البحث في حكم ملكية الأرض الافتراضية و حكم بيع أرض ميتافيرس في برنامج Decentraland في منظور فقه الإسلام.

فهذا البحث هو البحث الميداني الوصفي يبحث عن حكم بيع أرض ميتافيرس في برنامج Decentraland في منظور فقه الإسلام، بتطبيق النهج المعياري. و أخذت الباحثة مصادر الحقائق لهذا البحث من مستخدمي البرنامج Decentraland، و مستحق الأرض ميتافيرس، و المصادر الأخرى. استخدمت الباحثة طرق البحث التحليلي الوصفي في تجميع هذا البحث.

حصل هذا البحث أنه يمكن القول أنّ الأرض الافتراضية أو ميتافيرس مال عينيّ لأنها استوفت عناصر و خصائص ملكية المال. و سباب امكان قولها به أن هذه الأرض الافتراضية ممكنة الإستخدام، مثل الأرض بشكل عام ، و يمكن أيضا البناء عليها وتأجيرها وبيعها ، مما يشير إلى أن الأرض الافتراضية لها قيمة اقتصادية. من حيث أركان وشروط البيع الصحيح في الشريعة الإسلامية ، فقد تم استيفاء تجارة الأراضي الميتافيرس في Decentraland. و لكنّ العملة المستخدمة في هذا البيع هي العملة المشفرة، و هي العملة المحرّمة عند مجلس العلماء بإندونيسيا، لأنّها تحتوي على عناصر الغرر والضرار. فمن أجل أن تكون بيع الأرض الميتافيرس صالح، اقترحت الباحثة بإختيار برنامج بيع الأرض الميتافيرس الذي لا يستخدم العملة المشفرة كوسيلة للدفع. فلابد للمشتري و البائع في هذا البيع أن يجعل العملة المشفرة وسيلة التي لها سلعة و الضمنة و تستخدم للتبادل فحسب. يجوز أيضا أن يستخدم العملة القانونية المصرح بها من قبل الحكومة.

الكلمات الدالة: الافتراضي، المال، البيع



## PEDOMAN TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158/1987a dan Nomor: 0543b/U/1987

### 1. Konsonan

No.	Arab	Latin
1	ا	tidak dilambangkan
2	ب	B
3	ت	T
4	ث	Ṣ
5	ج	J
6	ح	Ḥ
7	خ	Kh
8	د	D
9	ذ	Ẓ
10	ر	R
11	ز	Z
12	س	S
13	ش	Sy
14	ص	Ṣ
15	ض	Ḍ

No.	Arab	Latin
16	ط	Ṭ
17	ظ	Ẓ
18	ع	‘
19	غ	G
20	ف	F
21	ق	Q
22	ك	K
23	ل	L
24	م	M
25	ن	N
26	و	W
27	ه	H
28	ء	’
29	ي	Y

### 2. Vokal Pendek

... = a      كَتَبَ kataba  
 ... = i      سِيلَ su’ila  
 ... = u      يَذْهَبُ yazhabu

### 4. Diftong

أَيَّ = ai      كَيْفَ kaifa  
 أَوْ = au      حَوْلَ haula

### 3. Vokal Panjang

... أَ = ā      قَالَ qāla  
 ... آ = ī      قِيلَ qīla  
 ... أُ = ū      يُقُولُ yaqūlu

Catatan:

Kata sandang [al-] pada bacaan syamsiyyah atau qamariyyah ditulis [al-] secara konsisten supaya selaras dengan teks Arabnya

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat Menyusun dan menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul “Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam”.

Dengan kerendahan hati penulis sampaikan bahwa tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan dan arahan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag, sebagai Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag, sebagai Direktur Pascasarjana UIN Walisongo Semarang.
3. Dr. H. A. Mukhyar Fanani, M.Ag, sebagai Wakil Direktur Pascasarjana UIN Walisongo Semarang.
4. Dr. Nasihun Amin, M.Ag, sebagai Ketua Program Studi S2 Ilmu Agama Islam UIN Walisongo Semarang.
5. Dr. Rokhmadi, M.Ag, Sebagai Sekretaris Program Studi S2 Ilmu Agama Islam UIN Walisongo Semarang serta sebagai Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan tesis ini.
6. Dr. Ali Murtadho, M.Ag, sebagai pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, tenaga, dan arahan untuk mengarahkan serta membimbing dalam penulisan tesis ini.

7. Sege nap Dosen dan Staff Pascasarjana UIN Walisongo Semarang, yang telah berkenan me bagi ilmu pengetahuan kepada penulis selama mengikuti studi pada Program Pascasarjana UIN Walisongo Semarang.
8. Bapak dan Ibu Sekretariat Pascasarjana UIN Walisongo Semarang.
9. Abuya KH. Dimiyati Rois dan Umi Tho'ah beserta dzurriyahnya yang telah memberikan segudang ilmu, arahan, do'a serta dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini.
10. Bapak Abdullah dan Ibu Rofi'ah selaku orang tua penulis yang telah memberikan seluruh hidupnya kepada penulis hingga terselesaikannya penulisan tesis ini.
11. KH. Fadlullah dan Ning Nur Anisya selaku orang tua penulis di pondok pesantren yang telah memberikan support moril maupun materil kepada penulis hingga terselesaikannya penulisan tesis ini.
12. Saudari-saudariku tercinta, Nikmatul Maula, Aina Mardhiyah, Robiatul Adawiyah dan Al Baidho' yang telah berkenan meluangkan banyak waktu, pikiran serta arahan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
13. A. Dzaka ul Afkar yang telah sabar meluangkan waktu, pikiran, tenaga serta memberikan support kepada penulis dalam proses menyelesaikan tesis ini.
14. Indri Muflikhatul khoiriyah dan Anis Mahmudah selaku teman yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga dalam membersamai proses penulisan tesis ini. Serta teman-teman mahasiswa Pascasarjana Program Studi Ilmu Agama Islam UIN Walisongo Semarang Angkatan 2020,

sebagai teman berbagai rasa dalam suka maupun duka atas segala bantuan dan Kerjasama sejak perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini.

15. Pengurus Ponpes Al Fadhilah Kaliwungu yang telah membantu meringankan tugas penulis, sehingga penulis fokus dalam menyelesaikan tesis ini.
16. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Selain ucapan terimakasih, penulis juga meminta maaf kepada seluruh pihak atas segala keterbatasan pengalaman, ilmu, maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan perlu pengembangan lebih lanjut. Penulis berharap semoga apa yang telah ada dalam tesis ini bisa bermanfaat bagi penulis dan para pembaca.

Semarang, 24 Mei 2023



Uswatun Chasanah

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii
<b>NOTA PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>TRANSLITERASI</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
 <b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Kajian Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian.....	11
F. Sistematika Pembahasan.....	15
 <b>BAB II : LEGALITAS HARTA DAN KEABSAHAN JUAL BELI           dalam HUKUM ISLAM</b>	
A. <i>Al-Māl</i> .....	17
1. Pengertian Al-Māl.....	17
2. Unsur Al-Māl.....	18
3. Ciri-ciri Al-Māl.....	20
4. Kedudukan dan Fungsi Al-Māl.....	21
5. Macam-macam Al-Māl.....	23
B. <i>Al-Bai'</i> .....	
1. Pengertian Al-Bai'.....	28

2. Dasar Hukum Al-Bai'.....	29
3. Syarat dan Rukun Al-Bai'.....	32
4. Macam-macam Al-Bai'.....	39
C. Fatwa MUI Tentang Cryptocurrency.....	48
D. Ketentuan Mata Uang.....	50

### **BAB III : METAVERSE dan DECENTRALAND**

A. <i>Metaverse</i> .....	54
1. Pengertian <i>Metaverse</i> .....	57
2. Sejarah <i>Metaverse</i> .....	60
3. Cara Kerja <i>Metaverse</i> .....	63
4. Instrumen <i>Metaverse</i> .....	64
5. Jenis <i>Metaverse</i> .....	73
B. <i>Decentraland</i> .....	74
1. Pengertian <i>Decentraland</i> .....	74
2. Sejarah <i>Decentraland</i> .....	76
3. Mekanisme <i>Decentraland</i> .....	78
4. Cara Membeli Tanah Virtual.....	81
5. Potensi Risiko.....	82
6. Cara Mencairkan MANA ke Rupiah.....	84

### **BAB IV : ANALISIS JUAL BELI TANAH METAVERSE PADA PLATFORM DECENTRALAND DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

A. Analisis Status Kepemilikan Tanah Virtual dalam Perspektif Hukum Islam.....	86
B. Analisis Jual Beli Tanah <i>Metaverse</i> Pada <i>Platform Decentraland</i> dalam Perspektif Hukum Islam.....	97

### **BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	110
--------------------	-----

B. Saran..... 112

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**PANDUAN WAWANCARA**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Di era digital, dunia internet saat ini tidak hanya berperan sebagai penghubung antara manusia dengan orang lain dalam bidang komunikasi, tetapi juga berperan penting dalam pendidikan, pembangunan sosial dan ekonomi. Manusia telah dihadapkan pada canggihnya teknologi yang menghasilkan realitas campuran yang menyebabkan orang-orang berkumpul dan berinteraksi tanpa hambatan dengan jutaan pengalaman virtual tiga dimensi. Sejauh ini salah satu pencapaian kemajuan dari dunia digital adalah *metaverse*.<sup>1</sup>

*Metaverse* adalah sebuah ekosistem virtual baru yang menggabungkan sosial media, *platform sharing konten* seperti *youtube*, serta *marketplace*.<sup>2</sup> Meskipun virtual, pengalaman yang dirasakan pengguna bersifat *real time* sama seperti kehidupan nyata. Pengguna dapat melakukan pekerjaan, transaksi jual beli, hiburan, olahraga dan aktivitas lainnya.<sup>3</sup>

Sejauh ini transaksi jual beli tidak hanya bisa dilakukan dalam dunia nyata saja, namun banyak sekali transaksi jual beli yang sudah beredar secara online ataupun pada dunia digital. Salah satunya adalah jual beli aset digital yang telah beredar luas di berbagai dunia, diantaranya transaksi jual beli tanah secara

---

<sup>1</sup> Crish Skinner, *Manusia Digital revolusi 4.0 melibatkan semua orang*, (Jakarta: Gramedia, 2019) 58.

<sup>2</sup> Reta Amaliyah, “*Mengenal Metavers, Dunia Virtual Baru di Masa Depan*”, *Jurnal UNPAS*, diakses pada 9 November 2022.

<sup>3</sup> Ulfi Maranisya, Sanny Sutanto, “*Efektivitas Metaverse Tourism Sebagai Sarana Promosi Wisata Alam Hiu Paus di Taman Nasional Teluk Cenderawasih*”, *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7, (2022). Diakses pada 9 November 2022.



virtual yang tersedia dalam platform-platform *metaverse*. *Metaverse* telah menyediakan beberapa *platform* yang fokus dalam jual beli tanah virtual diantaranya adalah *decentraland*.<sup>4</sup>

*Decentraland* sendiri merupakan *platform* atau dunia virtual dimana pengguna dapat membeli sebidang tanah yang dapat digunakan untuk membangun properti virtual seperti kantor yang dapat dijual kembali atau disewakan selain itu juga dapat di monetisasi secara jangka panjang.<sup>5</sup>*Decentraland* sendiri mempunyai tujuan utama menyediakan *platform* sumber terbuka (*open-source*) kepada pengguna untuk membuat apapun yang diinginkan dalam dunia virtual.<sup>6</sup>

Harga tanah virtual yang di bandrol dalam *decentraland* juga tidak murah, bahkan harganya bisa melebihi harga tanah pada dunia nyata. Sejauh ini harga termurah sebidang tanah dibanderol mulai dari Rp.175.808.000 atau setara 4.288 MANA dengan ukuran 66.304 meter persegi virtual atau setara dengan 16 hektar virtual.<sup>7</sup>

Dalam prosesnya jual beli tanah virtual dilakukan dengan cara pembeli mendaftarkan akun terlebih dahulu serta menggabungkan akun tersebut dengan

---

<sup>4</sup> Soffya Ranti, “*Apa Itu Metaverse dan Apa Saja yang Bisa Dilakukan?*”. Diakses 5 Juni 2022, <http://tekno.kompas.com>.

<sup>5</sup> <https://zipmex.com/id/coin-info/mana-id/>, diakses 16 November 2022.

<sup>6</sup> Lulia Vasile, “*Ulasan Lengkap Ekosistem Metaverse Decentraland (MANA)*”, diakses 05 Desember 2022, <https://id.beincrypto.com/belajar/ulasan-lengkap-ekosistem-metaverse-decentraland-mana/#h-apa-itu-decentraland>.

<sup>7</sup>Fitrianingsih, “*Cara Beli Tanah di Metaverse, Harga, dan Marketplace*”, Diakses 17 November 2022, <https://www.goala.app/id/blog/keuangan/investasi/cara-beli-tanah-di-metaverse/>.

mata uang yang bisa dipergunakan dalam transaksi tersebut.<sup>8</sup> Namun seorang pembeli tidak bisa langsung memboyong tanah tersebut setelah membayarnya. Sebab seorang pembeli harus memasukkan jumlah penawaran (*bids*) kepada penjual. Setelah terjadi penawaran akan diberikan tanggal kadaluarsa. Setelah enam bulan pembeli baru bisa mengajukan penawaran kembali.

*Decentraland* hanya menawarkan 90.000 kavling lahan di *platform* tersebut yang masing-masing berbentuk NFT (*Non-Fungible Token*).<sup>9</sup> NFT (*Non-Fungible Token*) merupakan sebuah aset digital yang mewakili objek dunia nyata seperti lukisan, seni musik, item dalam game, hingga video pendek.<sup>10</sup> NFT diperjualbelikan secara online dengan menggunakan mata uang kripto seperti pembelian tanah virtual hanya bisa menggunakan mata uang MANA yang dalam tiap waktu akan mengalami fluktuasi. Se jauh ini harga MANA yang awalnya harga tertinggi berkisar 14.000 pernah naik hingga Rp 41.000 pada tanggal 16 november 2022 telah mengalami penurunan menjadi 7.117.<sup>11</sup>

Adapun risiko dari jual beli tanah virtual ini antara lain terdapat risiko eksploitasi akibat dari serangan cyber meskipun sejatinya hal ini merupakan

---

<sup>8</sup> Tim Redaksi, “*Mengenal Decentraland, Metaverse Paling Populer dan Cara Memainkannya*”, diakses 05 Desember 2022, <https://voi.id/teknologi/131501/mengenal-decentraland-metaverse-paling-populer-dan-cara-memainkannya>

<sup>9</sup> Andi Syafriadi, “Decentraland (MANA) Berpeluang Jadi Metaverse Besar, Apa Istimewanya?”, diakses 05 Desember 2022, <https://akurat.co/decentraland-mana-berpeluang-jadi-metaverse-besar-apa-istimewanya>

<sup>10</sup> Andre Oliver, “*Mengenal NFT: Art, Cara Kerja, Contoh Penerapan dan Alasan Sebelum Membeli*”, Diakses 23 Mei 2023, <https://glints.com/id/lowongan/nft-adalah/#apa-itu-nft>

<sup>11</sup> <https://indodax.com/market/MANAI DR>. Diakses 16 November 2022.

risiko yang dimiliki oleh semua asset kripto. Selain itu, tingginya persaingan yang terjadi pada game dunia virtual. Pasalnya, hingga saat ini terdapat berbagai token game berbasis NFT (*Non-Fungible Token*) lainnya yang keseluruhannya bersaing untuk mendapatkan bagian. Untuk dapat memiliki sebidang tanah virtual, pengguna perlu membelinya dengan harga yang relatif mahal, sehingga membuat banyak investor ritel yang kehilangan harga.<sup>12</sup>

Islam menganggap properti sebagai sesuatu yang bernilai bagi masyarakat. Seperti emas, perak, rumah dan benda yang bersifat materil dan berwujud. Namun seiring berjalannya waktu aset tidak lagi dalam bentuk yang riil, banyak sekali aset yang tidak ada wujudnya namun juga dikatakan sebagai harta.<sup>13</sup> Apabila perlindungan terhadap harta itu dapat berjalan dengan baik, tentu akan tercipta kemaslahatan diantara kedua belah pihak. Sebaliknya, ketika tidak ada perlindungan terhadap harta maka akan terjadi kerugian pada salah satu pihak.<sup>14</sup>

Menurut asy-Syirbini dalam kitabnya *al-iqna'* dijelaskan bahwa syarat-syarat dari objek jual beli antara lain: barangnya suci tidak dikualifikasikan sebagai barang najis ataupun haram, barangnya dapat dimanfaatkan, barang merupakan milik pribadi, barangnya jelas baik secara dzat, bentuk, sifat dan harganya. Barang yang diperjualbelikan dalam kekuasaan, selanjutnya barang tersebut dapat diserahkan. Selain itu barangnya diketahui oleh penjual

---

<sup>12</sup> Fitra Moerat Ramadhan, "Mengenal Investasi Metaverse: Peluang dan Risikonya", diakses 05 Desember 2022, <https://grafis.tempo.co/read/2946/mengenal-investasi-metaverse-peluang-dan-risikonya>.

<sup>13</sup> Mardani, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 59.

<sup>14</sup> Sajida Sanata Islam dan Iffatin Nur, E-Money Perspektif Maqashid Syariah Fii al-Muamalah, *Jurnal Penelitian Ekonomi*, vol.6 (2021), diakses 06 Desember 2022.

dan pembeli. Jika tidak diketahui oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak maka jual belinya tidak sah menurut aturan syari'at<sup>15</sup>

Kesadaran atas sesuatu yang nyata, dalam dunia digital memiliki pemahaman serta cara pandang yang berbeda dengan dunia riil. Sehingga, definisi barang dalam dunia digital memiliki kategorisasi yang berbeda serta lebih menekankan pada visual, hal ini nyatanya telah merambah pada jual beli tanah virtual.

*Metaverse* tidak hanya sekedar dunia yang menawarkan berbagai kemudahan untuk berinteraksi dan bertransaksi, *metaverse* lebih cenderung kepada aktivitas sehari-hari yang dirancang secara digitalisasi. Hal ini mengakibatkan adanya mata uang digital berupa *cryptocurrency*, *bitcoin*, *Ethereum* dan lain-lain yang mana kredibilitasnya perlu dikaji ulang. Kemudian di negara Indonesia sendiri fatwa MUI menghukumi haram *cryptocurrency* sebagai mata uang karena mengandung unsur *gharar* dan *dharar*.<sup>16</sup> Namun, apabila ditelisik atau dikaji secara mendalam nilai *dharar* pada mata uang kripto tidak bisa ditetapkan begitu saja, karena fluktuasi mata uang kripto lebih didominasi kenaikan daripada penurunan.

Berdasarkan penjelasan diatas, peneliti ingin meneliti lebih dalam lagi mengenai jual beli tanah virtual dengan judul “Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam.

---

<sup>15</sup> Muhammad asy-Syirbini al-Khotib, “*al-Iqna’ juz. 2 Kitab Muamalah*, (Surabaya: Darul ilmi,1964), 3-4

<sup>16</sup> MUI Digital, *Keputusan Fatwa Hukum Uang Kripto atau Cryptocurrency*, diakses 13 Februari 2023.

## B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas ada beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan tanah virtual menurut hukum Islam ?
2. Bagaimana hukum jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam perspektif hukum Islam.

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kedudukan tanah virtual menurut hukum Islam.
2. Mengetahui hukum jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam perspektif hukum Islam.

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

### 1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan, pemahaman, serta memperluas wawasan atau khazanah keilmuan bagi penulis, dan pembaca atau khalayak umum khususnya yang berkaitan dengan pengguna *metaverse* pada *platform decentraland*.

### 2. Manfaat Praktis

Sebagai sumbangan pengetahuan pada kajian akademis khususnya terkait jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland*.

#### D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan proses mencari, membaca dan menelaah laporan-laporan dan bahan pustaka yang memuat teori-teori yang relevan dengan penelitian.<sup>17</sup> Kajian pustaka digunakan sebagai pembanding penelitian yang dilakukan sekarang dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya, dimaksudkan agar tidak terjadi pengulangan terhadap penelitian sebelumnya.<sup>18</sup>

Pembahasan mengenai jual beli tanah bukanlah hal yang bisa dikatakan baru, akan tetapi sudah ada penelitian yang membahas tentang jual beli tanah, baik dari tesis, skripsi, jurnal, ataupun karya ilmiah lainnya. Bahan kajian pustaka yang penulis gunakan dalam penelitian ini di antaranya sebagai berikut:

Tesis karya Hendry yang berjudul *Analisis Hukum atas Transaksi yang Menggunakan Media Elektronik untuk Jual Beli Apartemen dan Villa (Studi Putusan No.169/Pdt.G/2015/Pn.Dps)*. Hasil dalam tesis ini yaitu berupa kepastian hukum atau transaksi jual beli apartemen dan villa dengan menggunakan media elektronik masih belum jelas pengaturannya jika dilihat dari perspektif KUH Perdata, kegiatan transaksi tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian biasa, dimana sahnya perjanjian perlu memenuhi 4 syarat dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatnya sendiri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok tertentu dan tidak terlarang. Perlindungan hukum merujuk pada KUH Perdata dan UU ITE

---

<sup>17</sup> Moh. Toharudin, *Penelitian Tindakan Kelas Teori dan Aplikasinya untuk Pendidik yang Profesional*, (Klaten: Lakeisha, 2021),40

<sup>18</sup> Eko Sudarmanto dkk, *Metode Riset Kuantitatif dan Kualitatif*, (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2022), 55.

jika terjadi wanprestasi dalam transaksi jual beli apartemen dan villa menggunakan elektronik. Pertimbangan hukum yang ada masih dilakukan hanya berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, dan tidak dilakukan pertimbangan hukum dengan menggunakan UU ITE seperti Pasal 5 UU ITE mengenai bukti elektronik ataupun penyelenggaraan sertifikasi dan sistem elektronik sesuai dengan PP nomor 82 tahun 2012.<sup>19</sup>

Artikel karya Dawwir Rif'ah yang berjudul *Jual Beli Akun Game Online Dalam Perspektif Maqāshid Syari'ah*. Dalam penelitiannya disimpulkan, sesuai ketentuan fikih muamalah akad jual beli akun game online adalah sah, namun disisi lain jual beli akun game online harus diimbangi dengan prinsip halal merujuk pada *Maqāshid Syari'ah*.<sup>20</sup>

Artikel karya Ii Sopiandi Deffy Susanti yang berjudul *Menganalisis Informasi Metaverse pada Game Online Roblox Secara Garis Besar*. Hasil dari penelitian tersebut adalah *metaverse* merupakan ruang virtual berkomunikasi satu sama lain di dunia maya, khususnya pada game online yang semakin banyak bermunculan. *Metaverse* sendiri merupakan salah satu tempat berkumpulnya para gamer dari seluruh dunia.<sup>21</sup>

Artikel karya Misno yang berjudul *Virtual Property pada Game Online*

---

<sup>19</sup> Hendry, *Analisis Hukum Atas Transaksi yang Menggunakan Media Elektronik untuk Jual Beli Apartemen dan Villa (Studi Putusan NO.169/PDT.G/2015/PN.DPS)*, (Tesis. Universitas Sumatera Utara. 2018).

<sup>20</sup> Dawwir Rif'ah, *Jual Beli Akun Game Online Dalam Perspektif Maqashid Asy-Syari'ah*, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8 (2022), diakses 02 Agustus 2022 doi: 10.29040/jiei.v8i1.4265.

<sup>21</sup> Ii Sopiandi dan Deffy Susanti, *Menganalisis Informasi Metaverse Pada Game Online Roblox Secara Garis Besar* *Jurnal Petisi*. 3(2022), diakses pada 18 Agustus 2022

dalam *Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*. Hasil dari penelitian tersebut yaitu perkembangan teknologi telah membawa berbagai hiburan baik offline maupun online. Game online saat ini tidak hanya berupa permainan tetapi ada juga jual beli untuk mendapatkan kepemilikan benda virtual. Virtual property dalam Islam dianggap sebagai harta yang diakui masyarakat karena memiliki nilai sehingga menjadi bagian dari harta ja jual belinya diperbolehkan dan sah.<sup>22</sup>

Artikel karya Muhammad Basywar yang berjudul *Fatwa-Fatwa Transaksi Digital Studi Komparatif Fatwa NU dan Muhammadiyah*, dalam penelitiannya disimpulkan MUI menyebutkan *bitcoin* merupakan aset investasi yang cenderung masuk dalam *gharar* sehingga merugikan orang lain. Sedangkan NU mengklasifikasikan *bitcoin* sebagai aset virtual serta dapat digunakan sebagai alat dagang dan investasi. Oleh karena wajib juga untuk menzakati aset virtual ini. Sedangkan Muhammadiyah menjelaskan bahwa hukum mata uang kripto tergantung pada penggunaannya apakah digunakan untuk kebaikan atau kejahatan. Jika digunakan untuk hal yang buruk maka hukumnya haram, apabila digunakan untuk hal yang baik maka hukumnya halal.<sup>23</sup>

Artikel karya Afrizal Marliyah yang berjudul *Analisis Terhadap Cryptocurrency (Perspektif Mata Uang, Hukum, Ekonomi dan Syariah)*, dalam penelitiannya disimpulkan bahwa *cryptocurrency* dapat diterima sebagai uang

---

<sup>22</sup> Misno, *Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Jurnal Al Maal 3 (2021), diakses pada 12 Agustus 2022 doi. 10.31000/almaal.v3i1.4699

<sup>23</sup> Muhammad Basywar, *Fatwa-Fatwa Transaksi Digital Studi Komparatif Fatwa NU dan Muhammadiyah*, Institut Agama Islam (IAIN) Bone, diakses 07 Februari 2023.



dalam perspektif karakteristik uang, namun *cryptocurrency* tidak memenuhi kriteria sebagai mata uang dalam perspektif mata uang. *Cryptocurrency* tidak sepenuhnya memenuhi fungsi mata uang dalam perspektif ekonomi, *cryptocurrency* juga bukan mata uang yang sah di Indonesia dalam perspektif hukum. Menurut pendapat ulama terdapat dua perbedaan yaitu menerima dan melarang *cryptocurrency* dalam perspektif syariah.<sup>24</sup>

Artikel karya Sisca Ferawati Burhanudin yang berjudul *Transaksi Cryptocurrency: Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Islam Memandang?*, dalam penelitiannya disimpulkan konsep *cryptocurrency* dipandang dalam perspektif hukum ekonomi Islam adalah haram, karena mengandung unsur gharar dan dharar. Tidak ditemukan secara pasti siapa penemu atau penciptanya, dan tidak adanya otoritas yang menjamin keabsahan transaksi. *Cryptocurrency* tidak memiliki nilai intrinsic, serta terdapatnya spekulasi karena adanya harga yang fluktuatif. *Cryptocurrency* hanya digunakan sebagai alat untung rugi sehingga mengandung unsur maysir.<sup>25</sup>

Artikel karya Khairunnisa Harahap, Tutu Anggraini dan Asmuni yang berjudul *Cryptocurrency dalam Perspektif Syariah: Sebagai Mata Uang atau Aset Komoditas*, dalam penelitiannya disimpulkan secara teknis dan praktek *cryptocurrency* tidak dapat dikatakan sebagai mata uang. Namun, *cryptocurrency* dapat dikatakan sebagai asset komoditas jika mengandung nilai

---

<sup>24</sup> Afrizal Marliyah, *Analisis Terhadap Cryptocurrency (Perspektif Mata Uang, Hukum, Ekonomi dan Syariah)*, Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis vol.22, (2021) diakses 23 Mei 2023.

<sup>25</sup> Sisca Ferawati Burhanudin, *Transaksi Cryptocurrency: Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Islam Memandang?*, Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan vol. 4 (2022) Universitas Pasundan. Diakses pada 22 Mei 2023.

manfaat dan memiliki *underlyng asset*. *Cryptocurrency* dihukumi haram apabila tidak memenuhi syarat-syarat sebagai asset komoditas.<sup>26</sup>

Terdapat persamaan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian yang terdapat dalam kajian pustaka. Persamaannya terletak pada beberapa objek kajian pembahasannya, yaitu pembahasan mengenai jual beli tanah atau dunia digital *metaverse*. Sedangkan dalam penelitian sebelumnya belum ada yang membahas mengenai bagaimana kedudukan tanah virtual dalam perspektif hukum Islam. Serta hukum jual beli tanah *metaverse* dalam perspektif hukum Islam. Oleh karena itu, peneliti ingin mengkaji lebih dalam dari penelitian-penelitian sebelumnya. Pada penelitian atau proposal tesis yang akan penulis paparkan, memiliki perbedaan dari beberapa penelitian sebelumnya. Maka, penelitian ini layak untuk diteliti dan dikaji lebih lanjut.

## E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan teknik yang digunakan untuk memperoleh kebenaran menggunakan penelusuran dengan tata cara tertentu dalam menemukan kebenaran tergantung dari realitas yang sedang dikaji. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan berbagai macam metode penelitian meliputi:

### 1. Jenis Penelitian

- a. Jenis penelitian yang digunakan adalah normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang meletakkan hukum

---

<sup>26</sup> Khairunnisa Harahap, Tutu Anggraini dan Asmuni, *Cryptocurrency dalam Perspektif Syariah: Sebagai Mata Uang atau Aset Komoditas*, Jurnal NIAGAWAN vol.11. 1 (2022), diakses 21 Mei 2023.

sebagai sistem norma.<sup>27</sup> Pada penelitian ini berupa analisis berdasarkan Hukum Islam berkaitan dengan jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* yang dikaji berdasarkan teori hukum *legal structure* (struktur), *legal substancy* (substansi), dan *legal cultur* (budaya).

- b. Pendekatan yang digunakan adalah sosio legal. Pendekatan ini dilakukan berdasarkan pada maraknya penggunaan tanah virtual dan jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland*, yang selanjutnya akan ditelaah berdasarkan teori yang hendak digunakan, asas-asas hukum serta perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini dan bagaimana berlakunya dalam kehidupan masyarakat.

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian merupakan subjek dari mana data dapat diperoleh.<sup>28</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data untuk mendapatkan informasi yaitu:

### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan semua bahan yang sifatnya tertulis, dan berasal secara langsung dari sumber data pertama yang membahas masalah yang akan dikaji.<sup>29</sup> Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara langsung dengan para pengguna *platform decentraland* yang tertera dalam buku besar kepemilikan

---

<sup>27</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif, dan Penelitian Hukum Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 34

<sup>28</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), 172.

<sup>29</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, (Bandung: Alfabeta, 2012), 187.

tanah virtual dalam *platform* tersebut. Selain itu, juga menggunakan beberapa aplikasi yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain: *decentraland faucet*, *decentraland explorer* dan *metamask*.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang secara tidak langsung memberikan kontribusi dan memberikan data yang relevan guna pengumpulan data, contohnya melalui orang lain atau melalui dokumen.<sup>30</sup> Dalam penelitian ini, yang menjadi sumber data sekunder adalah semua bentuk tulisan baik karya ilmiah, buku, kitab-kitab fikih, tesis, jurnal, majalah dan sumber data lain yang relevan dengan penelitian ini, untuk mendukung dan melengkapi data primer.

### 3. Fokus Penelitian

Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah seperti dalam pertanyaan penelitian, yaitu memfokuskan “Bagaimana kedudukan tanah virtual menurut hukum Islam. dan “Bagaimana hukum jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam pandangan hukum Islam. Selain itu, untuk mendapatkan hasil yang komprehensif, maka penelitian ini juga mendeskripsikan, membahas dan menarasikan gagasan primer yang menjadi fokus utama penelitian untuk selanjutnya dianalisis lebih dalam.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>30</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 58.

Pengumpulan data dalam penelitian menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi.

a. Wawancara

Pengumpulan data dengan cara wawancara dilakukan dengan bertatap muka antara peneliti dan yang diteliti maupun dengan menggunakan media komunikasi dengan mewawancarai pengguna atau pemilik tanah virtual dalam *platform decentraland*. Antara lain kepada nama-nama yang telah terdaftar dalam konsensus kepemilikan tanah dalam aplikasi *decentraland*.

b. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan data terkait dengan hal-hal atau variabel berupa catatan, buku, transkrip, artikel, surat kabar, majalah, notulen rapat, dan sebagainya.<sup>31</sup> Teknik dokumentasi ini digunakan untuk menghasilkan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara dan aplikasi *decentraland*. Sedangkan data sekunder diperoleh dari beberapa buku, tesis, karya ilmiah, jurnal, dan kitab-kitab fikih yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pengolahan data kualitatif yang dirancang dengan data-data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Yaitu dengan mengumpulkan bahan-bahan dari wawancara dan dokumentasi.

---

<sup>31</sup> Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), 100-101.

## 5. Teknik Analisis Data

- a. Identifikasi Fakta Hukum, digunakan untuk merangkum dan memfokuskan penelitian yang berkaitan dengan kedudukan tanah virtual dan jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland*. Utamanya dalam hukum jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland*.
- b. Pemeriksaan atau Penemuan Hukum, merupakan hasil identifikasi fakta hukum yang kemudian disajikan dalam beberapa pandangan peneliti sebelumnya, undang-undang serta temuan-temuan yang diperoleh selama meneliti, utamanya mengenai kedudukan tanah virtual dalam perspektif hukum Islam dan hukum jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam perspektif hukum Islam.
- c. Penerapan Hukum, merupakan uraian singkat dari data yang ditemukan sebelumnya mengenai fakta hukum dan penerapan hukum mengenai kedudukan tanah virtual dan jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* menurut pandangan hukum Islam.<sup>32</sup>

## F. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan penelitian ini terbagi menjadi lima bab yang masing-masing memiliki titik tekan pembahasan yang berbeda-beda, akan tetapi masih dalam satu kesatuan yang saling mendukung dan saling melengkapi.

Bab I: Pendahuluan. Menjelaskan tentang: latar belakang masalah, pertanyaan penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metode

---

<sup>32</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: University Press, 2020), 70

penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II: Legalitas Harta dan Keabsahan Jual Beli dalam Hukum Islam. Pertama, *Al-Māl*. terdapat lima sub bab yaitu: pengertian al-Māl, unsur-unsur al-Māl, ciri-ciri al-Māl, kedudukan dan fungsi al-Māl dan Macam-macam al-Māl. Kedua, *al-Bai'*, terdapat empat sub bab yang dipakai antara lain: pengertian *al-bai'*, landasan hukum *al-bai'*, rukun dan syarat *al-bai'*, macam-macam *al-bai'*. Ketiga, Fatwa Mui tentang Cryptocurrency. Keempat, ketentuan mata uang

Bab III: Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland*. menjelaskan tentang *metaverse* dan *decentraland*. Pertama, *metaverse* antara lain: pengertian *metaverse*, sejarah *metaverse*, cara kerja *metaverse*, instrumen *metaverse* dan Jenis-jenis *metaverse*. Kedua, *decentraland* meliputi: pengertian *decentraland*, sejarah *decentraland*, mekanisme *decentraland*, baik dari pembuatan akun sampai teknik jual beli.

Bab IV: Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam pandangan hukum Islam. Berisi tentang analisis data. Yaitu analisis tentang kedudukan tanah virtual dalam pandangan hukum Islam dan analisis jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam perspektif hukum Islam

Bab V: Penutup. Berisi tentang kesimpulan dan saran merupakan refleksi dari keseluruhan penelitian. Melalui refleksi ini diharapkan dapat membuat penyimpulan akhir. Sehingga mampu menjawab fokus kajian yang telah ditentukan dalam penelitian tesis.

## BAB II

### LEGALITAS HARTA DAN KEABSAHAN JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

#### A. *Al-Māl*

##### 1. Pengertian Al- Māl

*Al- Māl* berasal dari kata مال-يميل-ميلا yang berarti condong, cenderung dan miring.<sup>1</sup> Menurut bahasa, harta (*māl*) adalah sesuatu yang menyertainya, baik berupa benda maupun manfaat.<sup>2</sup> Sedangkan menurut istilah *māl* merupakan sesuatu yang dibutuhkan manusia, berupa benda yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan, seperti untuk pengambilan manfaat. Secara terminologis harta adalah sesuatu yang diinginkan manusia baik manusia tersebut mau memberikannya ataupun menyimpannya.<sup>3</sup>

Para fuqaha memberikan berbagai definisi tentang harta. Sebagian dari mereka mendefinisikan harta sebagai sesuatu yang diinginkan oleh tabiat manusia dan boleh disimpan untuk tempo yang diperlukan atau sesuatu yang dapat dikuasai, disimpan dan dimanfaatkan.<sup>4</sup>

Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 1 ayat (9) harta (*amwāl*) adalah suatu benda yang dapat dimiliki, dikuasai,

---

<sup>1</sup> Taufiqul Hakim, *Kamus At-Taufiq*,

<sup>2</sup> Abdul Rahman Ghazaly da Ghufron Ihsan, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 15

<sup>3</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Kencana, 2013), 59

a. <sup>4</sup> Rizal, “Eksistensi Harta dalam Islam”, *Jurnal Penelitian Vol 9* (2015), 95.



dikelola dan dialihkan, baik berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun yang tidak terdaftar, benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan hak-hak yang bernilai ekonomis.<sup>5</sup>

Hal ini dapat disimpulkan bahwa manfaat adalah bagian harta, karena nilai dari sebuah harta adalah manfaatnya yaitu nilai atau hasil dari harta benda yang berbentuk materi, seperti manfaat rumah untuk ditinggali, mobil untuk dikendarai. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa harta adalah segala sesuatu yang bernilai baik berupa benda materi maupun yang berbentuk manfaat. Sehingga segala sesuatu yang didalamnya terdapat nilai kebendaan yang bermanfaat bagi pemilikinya.

Sementara konsep harta menurut Hasby Ash-Shiddiqy ialah segala sesuatu yang memiliki ategori sebagai berikut:

- a. Nama selain manusia yang diciptakan Allah untuk mencukupi kebutuhan hidup manusia, dapat dipelihara pada suatu tempat dan dapat dikelola (tasarruf) dengan jalan ikhtiar.
- b. Sesuatu yang dapat dimiliki manusia, baik oleh seluruh manusia maupun sebagian manusia.
- c. Sesuatu yang sah untuk diperjual belikan.
- d. Sesuatu yang dpat dimiliki dan mempunyai nilai (harga).
- e. Sesuatu yang berwujud, sesuatu yang tidak berwujud meskipun dapat diambil manfaatnya tidak termasuk harta. Semisal manfaat, karenamanfaat tidak berwujud, maka tidak termasuk harta.

---

<sup>5</sup> Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta), 2

- f. Sesuayu yang dapat disimpan dalam waktu yang lama atau sebentar dan dapat diambil manfaatnya ketika dibutuhkan.<sup>6</sup>

## 2. Unsur-unsur Al-Māl

Maliyah bersendi pada dua asas dan dua unsur yaitu *ainiyah* dan *urf*. *Ainiyah* adalah harta itu merupakan benda dan ada wujudnya dalam kenyataan. Sedangkan *urf* adalah harta itu dipandang harta oleh manusia baik secara umum maupun sebagian manusia. Maka dari itu sesuatu yang tidak berlaku seperti itu tidak masuk dalam kategori harta walaupun berbentuk benda seperti, manusia merdeka, sepotong roti dan lain sebagainya.<sup>7</sup>

Sesuatu yang dipelihara manusia, dimilikinya, dapat diberi atau tidak dapat diberi, namun tidak bersifat benda hanya berupa manfaat dari suatu objek maka juga tidak dikatakan sebagai harta, tetapi dinamai milik atau hak. Sesuatu yang menurut *urf* dipandang sebagai harta sudah pasti mempunyai *qimah* dan nilainya, karenanya tidaklah seseorang memelihara atau melindunginya kecuali karena adanya suatu manfaat, baik itu *manfaat maddiyah* ataupun *manfaat ma'nawiyah*.

## 3. Ciri-ciri Al-Māl

---

<sup>6</sup> Hasby Ash-Shiddiqy, *Pengantar Ilmu Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1994), 140.

<sup>7</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 60.

Berikut ini ada beberapa perkara yang bisa masuk ke dalam ciri-ciri harta yaitu:

- a. Sesuatu yang kita miliki dan boleh diambil manfaat darinya seperti rumah, mobil, tanah dan sebagainya.
- b. Nama selain manusia yang diciptakan Allah untuk mencukupi kebutuhan hidup manusia, dapat dipelihara pada suatu tempat dan dikelola dengan jalan ikhtiar.
- c. Sesuatu yang sah untuk diperjual belikan.<sup>8</sup>
- d. Sesuatu benda yang belum kita miliki, tetapi berkemungkinan untuk memilikinya juga dianggap sebagai harta. Karena ia dapat dimiliki, seperti ikan di laut, burung di udara atau Binatang di hutan boleh dianggap sebagai harta.
- e. Sesuatu yang tidak boleh dimiliki walaupun boleh dimanfaatkan seperti udara, cahaya dan sebagainya, tidak dianggap sebagai harta.
- f. Sesuatu yang tidak dapat dimanfaatkan dalam keadaan biasa seperti setitik air atau sebiji beras, walaupun boleh dimiliki, tidak dianggap sebagai harta. Maksud kegunaan dalam keadaan biasa ialah kegunaan mengikuti kebiasaan manusia dan tabiat sesuatu benda tersebut. Beras, sebagai contohnya adalah makanan manusia yang mengenyangkan sebaliknya jika sebiji saja, beras tidak lagi

---

<sup>8</sup> Irwansyah, "Konsep Harta dan Kepemilikannya Menurut Hukum Islam", *Jurnal Dusturiah Vol 8* (2018), 133.

sebagai sesuatu yang memberi manfaat kepada manusia walaupun boleh disimpan dan dimiliki.

- g. Sesuatu yang dicegah oleh syara' untuk dimanfaatkan oleh semua orang, tidak dianggap sebagai harta walaupun benda itu dapat dimiliki dan dimanfaatkan oleh seseorang. Contoh seperti bangkai yang dicegah oleh syara' untuk dimanfaatkan.
  - h. Seandainya sesuatu itu diharuskan boleh dimanfaatkan oleh Sebagian golongan manusia, ia masih dianggap sebagai harta bagi mereka seperti babi dan arak, yaitu dianggap sebagai harta bagi kafir *dhimmi* tetapi tidak bagi orang Islam. Karena orang-orang Islam tidak boleh mengambil manfaat dari arak dan babi kecuali dalam keadaan darurat yang telah memenuhi syarat-syaratnya. Begitu juga, kedua-duanya tidak boleh dijadikan hak milik.<sup>9</sup>
- 4. Kedudukan dan Fungsi Al-Māl**

Harta termasuk salah satu kebutuhan pokok manusia dalam menjalani kehidupan di dunia ini, sehingga oleh ulama ushul fiqhi persoalan harta dimasukkan di dalam salah satu al-dhoruriyat al-khamsah (lima keperluan pokok), yang terdiri dari: agama, jiwa, akal, keturunan dan harta. Selain sebagai kebutuhan, harta juga merupakan perhiasan kehidupan dunia, sarana memenuhi kesenangan, dan sarana untuk menghimpun bekal bagi kehidupan akhirat.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Rizal, "Eksistensi Harta dalam Islam", *Jurnal Penelitian Vol 9* (2015), 97-98

<sup>10</sup> Muthmainnah, "Konsep Harta dalam Pandangan Ekonomi Islam", *Jurnal Bilancia Vol 10* (2016), 142.

Kedudukan harta adalah sebagai Amanah atau titipan Allah SWT kepada manusia. Dan karena itu adalah titipan, maka manusia berkewajiban untuk menggunakan harta tersebut sebesar-besarnya untuk mengabdikan kepada Allah. Tidak diperbolehkan untuk maksiat, tidak boleh membelanjakannya secara berlebihan (boros, mubadzir) atau meneletarkannya sehingga tidak bermanfaat. Manusia harus memastikan agar hartanya itu digunakan untuk taqarrub ilallah (mendekatkan diri kepada Allah) atau berfungsi untuk kemashlahatan dunia dan akhirat.<sup>11</sup>

Adapun fungsi harta bagi kehidupan manusia sangatlah banyak adanya. Harta dapat menunjang kegiatan manusia baik dalam kebaikan atau keburukan. Oleh karena itu manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasainya. Biasanya cara memperoleh harta, akan berpengaruh terhadap fungsi harta. Namun dalam pembahasan ini, fungsi harta yang akan dikemukakan terkait dengan aturan syara', antara lain untuk:

- a. Kesempurnaan ibadah. Sebab dalam beribadah dibutuhkan alat-alat, seperti shalat memerlukan kain untuk menutup aurat, serta bekal untuk ibadah haji, zakat, sedekah dan sebagainya.
- b. Memelihara dan meningkatkan keimanan serta ketaqwaan kepada Allah, sebagaimana kefakiran dekat dengan kekufuran.

---

<sup>11</sup> Asnaini, Riki Aprianto, "Kedudukan Harta dan Implikasinya dalam Perspektif Al-Qur'an dan Hadis", *Jurnal Al-Intaj Vol 5* (2019), 19.

- c. Meneruskan estafet kehidupan agar tidak meninggalkan generasi yang lemah.
- d. Menyelaraskan antara kehidupan dunia dan akhirat.<sup>12</sup>
- e. Bekal untuk mencari dan mengembangkan ilmu, karena menuntut ilmu tanpa biaya akan terasa sulit.
- f. Keharmonisan hidup bernegara dan bermasyarakat, seperti orang kaya yang memberikan pekerjaan kepada orang miskin.<sup>13</sup>

## 5. Macam-macam Al-Māl

Ditinjau dari beberapa segi harta dikelompokkan menjadi 10 bagian yaitu:

Macam-macam harta antara lain:

### a. *Māl mutaḳawwim wa ḡhairu mutaḳawwim*

Harta *mutaḳawwim* merupakan sesuatu yang boleh diambil manfaatnya menurut syara'. Harta yang masuk dalam kategori *mutaḳawwim* ini adalah harta yang mencakup jenis maupun cara memperoleh dan penggunaannya. Seperti kambing yang halal dikonsumsi oleh umat Islam, namun karena proses penyembelihannya tidak sah menurut syara' (dicekik/dipukul) maka daging dari kambing tidak bisa dimanfaatkan karena cara penyembelihannya batal menurut syara'.

---

<sup>12</sup> Hermansyah, Achmad Fathoni, "Kedudukan Harta dalam Perspektif Al-Qur'an dan Hadits", *Jurnal Tahkim Vol 2* (2018), 111.

<sup>13</sup> Muthmainnah, "Konsep Harta dalam Pandangan Ekonomi Islam", *Jurnal Bilancia Vol 10* (2016), 142-143.

Harta *ghairu mutaqqawwim* merupakan sesuatu yang tidak boleh dimanfaatkan menurut syara'. Harta ini merupakan kebalikan dari harta *mutaqqawwim*, yakni tidak boleh diambil manfaatnya baik dari jenisnya, cara memperolehnya maupun cara penggunaannya. Misalnya babi termasuk harta *ghairu mutaqqawwim* karena jenisnya. Uang yang diperoleh dengan cara mencuri termasuk harta *ghairu mutaqqawwim* karena cara memperolehnya yang haram. Rumah yang digunakan untuk judi, termasuk harta *ghairu mutaqqawwim* karena penggunaannya.<sup>14</sup>

b. *Māl misli wa qāmi*

Harta *misli* merupakan harta yang memiliki persamaan atau kesetaraan di pasar, tidak ada perbedaan pada bagian-bagiannya atau kesatuannya, yaitu perbedaan atau kekurangan yang biasa terjadi dalam kegiatan ekonomi. Harta *misli* terbagi menjadi empat bagian, yaitu harta yang ditakar (gula), harta yang ditimbang (besi), harta yang dihitung (telur), harta yang diukur (kain).

Harta *qāmi* merupakan harta yang tidak mempunyai persamaan di pasar atau mempunyai persamaan namun terdapat perbedaan menurut kebiasaan antara kesatuannya pada nilai, seperti binatang dan pohon.

c. *Māl manqul wa 'uqar*

Harta *manqul* merupakan harta yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain, seperti emas, perak, kendaraan dan lain

---

<sup>14</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 20-21

sebagainya. Sedangkan harta *'uqar* merupakan harta yang tidak bisa dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain. Seperti pabrik, tanah, rumah dan lain sebagainya.

d. *Māl al- istihlaki wa al- isti'mali*

harta *istihlaki* adalah sesuatu yang tidak bisa dimanfaatkan kecuali dengan menghabiskannya. Harta *istihlaki* terbagi menjadi dua yaitu *istihlaki haqiqi* dan *istihlaki huquqi*. Harta *istihlaki haqiqi* adalah suatu benda yang menjadi harta secara jelas dzatnya dan sekali digunakan habis, seperti korek api. Harta *istihlaki huquqi* adalah harta yang habis nilainya jika digunakan namun dzatnya masih utuh. Misalnya, uang yang digunakan untuk membayar hutang, nilainya dipandang habis menurut hukum meskipun uangnya masih utuh namun pindah kepemilikan kepada orang lain.

Harta *isti'mali* merupakan sesuatu yang dapat digunakan berulang kali dan materinya tetap terpelihara (utuh), dalam artian lain harta ini tidak habis sekali pakai seperti kebun.

e. *Māl al-ain wa al-dain*

Harta *al-ain* merupakan harta yang berbentuk benda yang terlihat atau ada wujudnya seperti rumah, kendaraan dan yang lainnya. Harta *ain* terbagi menjadi dua, yaitu *ain dzati qimah* dan *ain ghairu qimah*. *Ain dzati qimah* yaitu benda yang memiliki bentuk yang dipandang sebagai harta karena memiliki nilai. Harta ini meliputi:

- 1) Benda yang dianggap benda yang boleh diambil manfaatnya
- 2) Benda yang dianggap harta yang tidak boleh diambil manfaatnya



- 3) Benda yang dianggap harta yang ada sebangsanya
- 4) Benda yang dianggap harta yang tidak ada atau sulit dicari padanannya.
- 5) Benda yang dianggap harta yang berharga dan dapat dipindahkan
- 6) Benda yang dianggap harta yang berharga dan tidak dapat dipindahkan.

Harta *ain ghairu qimah* adalah benda yang tidak dapat dipandang sebagai harta karena tidak memiliki harga, seperti sebiji beras.

Sedangkan *māl al-dain* merupakan harta yang berada dalam tanggung jawab orang lain. Artinya si pemilik hanya memiliki harta tersebut, namun ia tidak memiliki wujudnya dikarenakan berada dalam tanggungan orang lain.

f. *Māl 'Aini dan Māl Naf'i* (manfaat)

Harta ain adalah benda yang memiliki nilai dan berbentuk (berwujud) seperti rumah, kendaraan, ternak dan lainnya. Sedangkan harta Naf'i adalah a'radl yang berangsur-angsur tumbuh menurut perkembangan masa, oleh karena itu *Māl al-naf'i* tidak berwujud dan tidak mungkin disimpan.

Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa harta ain dan harta naf'i memiliki perbedaan dan manfaat dianggap sebagai harta *mutaqawim* karena manfaat adalah maksud yang diharapkan dari kepemilikan suatu harta benda.

g. *Māl al- mamluk wa al-mubah wa al-mahjur*

*Māl al-mamluk* adalah harta yang masuk dalam kepemilikan perorangan, badan usaha dan pemerintahan. *Māl al-mubah* merupakan harta yang asalnya bukan merupakan hak milik individu, seperti tanah, air, udara dan lain-lain. Setiap manusia boleh memiliki harta mubah sesuai dengan kesanggupannya, orang yang mengambilnya akan memilikinya. Sedangkan *māl al-mahjur* merupakan harta yang tidak boleh dimiliki oleh pribadi seperti harta wakaf.<sup>15</sup>

h. *Māl qabil li al-qismah wa māl ghairu qabil li al-qismah*

*Māl qabil li al-qismah* merupakan harta yang tidak menimbulkan kerugian apabila harta tersebut dibagi, seperti beras dan tepung. *Māl ghairu qabil li al-qismah* adalah harta yang tidak dapat dibagi atau menimbulkan kerugian apabila harta tersebut dibagi-bagi, seperti gelas, meja, kursi dan lain-lain.

i. *Māl al-asli wa al-šamari*.

*Māl al-asli* adalah harta atau harta yang darinya terdapat harta lain. *Māl al-šamar* adalah harta yang terjadi dari hasil harta pokok. Pokok harta bisa disebut dengan modal seperti emas, perak, uang dan lainnya. Sedangkan pokok dan hasilnya seperti bulu domba yang dihasilkan dari domba. Domba merupakan harta pokok sedangkan bulu domba merupakan hasil dari harta pokok.

j. *Māl al-khas wa al-am*.

*Māl al-khas* merupakan harta pribadi tidak bersekutu dengan orang lain, sehingga tidak boleh diambil manfaatnya tanpa persetujuan

---

<sup>15</sup> Abdul Rahman Ghazaly da Ghuftron Ihsan, 36

pemiliknya. *Māl al-am* merupakan tidak dapat dikuasai oleh perorangan.<sup>16</sup>

## B. *Al-Bai'*

### 1. Pengertian *Al-Bai'*

Secara etimologi jual beli (*bai'*) berarti menukar sesuatu dengan sesuatu atau memberikan sesuatu yang lain sebagai imbalan.<sup>17</sup> Secara terminologi *bai'* adalah menyerahkan harta dengan imbalan harta yang lain dengan tujuan untuk memiliki.<sup>18</sup> Dalam kitab *Kifayatul al-Akhyar*, karya Imam Taqiyuddin dijelaskan bahwa jual beli merupakan pertukaran harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan *ijab qabul*, dengan cara yang sesuai dengan syara'.<sup>19</sup> Menurut Wahbah az-Zuhaili jual beli menukar sesuatu dengan sesuatu.<sup>20</sup>

Jual beli merupakan suatu perjajian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, jadi jual beli merupakan pengikatan seseorang pembeli kepada penjual atau sebaliknya dengan sama-sama memberikan kesepakatan yang telah disepakati.

---

<sup>16</sup> Siti Mujibatun, "Pengantar *Fiqh Muamalah*", (Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012), 36-52

<sup>17</sup> Zainuddin ibn Abdul Aziz, *Fath al-Mu'in bisyarhi qurroti al-a'in*, (Surabaya: Imarotullah, tt), 68

<sup>18</sup> Imam an-Nawawi, *Al-Majmu' Syarah Al Muhaḥab Tahqiq dan Ta'liq: Muhammad Najib Al Muthi'I*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2014) 360-361

<sup>19</sup> Taqiyudin Abu Bakar bi Muhammad al Hishni, *Kifayatul Akhyar*, (Dar al Kutub, 2004), 233

<sup>20</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu, jilid V*, (Jakarta; Gema Insani 2011), 25

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

### a. Al-Qur'an

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan al-hadis, sebagaimana disebutkan dalam surat an-Nisa ayat 29 sebagai berikut<sup>21</sup>:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyayang”*<sup>22</sup>

Berdasarkan ayat diatas dapat diambil kesimpulan bahwa Allah telah melarang memakan harta dengan cara yang tidak benar akan tetapi Allah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamban-Nya atas dasar rasa suka sama suka.<sup>23</sup>

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa akad jual beli merupakan pertukaran harta atas persetujuan bersama dengan tujuan untuk pemindahan kepemilikan. Namun, dalam transaksi

---

<sup>21</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah Special For Women*, (Bandung: Sygma,2009), 83.

<sup>22</sup> Departemen Agama, *al-Qur'anul Karim Tafsir bil Hadis*, (Bandung: Cordoba, 2016),83

<sup>23</sup> Imam Abi Ishaq bin Ali bin Ibrohim bin Yusuf, *al Muhazab fi fiqhi al-Imam Asy-Syafi'I*, (Semarang: Toha Putra, tt), 257

jual beli juga tidak luput dari rukun serta syarat yang sudah ditentukan oleh syari'at.<sup>24</sup>

b. Al-Hadis

Dasar hukum jual beli juga terdapat dalam hadis Rasulullah SAW diantaranya mengenai diperbolehkannya melakukan transaksi jual beli.

عن رفاعة بن رافع رضي الله عنه ان النبي صلى الله عليه وسلم سئل: أي الكسب أطيب؟ قال (عمل الرجل بيده, وكل بيع مبرور) رواه البزار, وصححه الحاكم.<sup>25</sup>

*“Dari Rif’ah Ibnu Rafi’ r.a: bahwa Nabi Muhammad SAW pernah ditanya: pekerjaan apa yang paling baik?. Beliau bersabda pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli dengan baik. Diriwayatkan oleh Al-Bazzar. Hadis shahih menurut Hakim.”<sup>26</sup>*

Setiap manusia pada dasarnya dituntut bekerja untuk memperoleh rezeki. Banyak cara yang bisa dilakukan dalam mencari rezeki untuk memenuhi keperluan sehari-hari. Sebab seorang muslim dituntut untuk melakukan sesuatu yang terbaik dan menjauhi perkara yang haram. Sehingga Rasulullah menganjurkan setiap muslim melakukan pekerjaan yang terbaik diantaranya adalah berniaga. Namun berniaga diharuskan dengan

---

<sup>24</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 42.

<sup>25</sup> Al-Hafidz Ibn Hajar Al-Asqolani, *Bulughul Maraam min Adillati al-Ahkam*, (Surabaya: Dar Al-Ilmi, tt), 158

<sup>26</sup> Syekh ‘Alawi ‘Abbas al-Maliki Syekh Hasan Sulaiman al-Nuri, *Ibanah al-Ahkam Syarh Bulughul Maram trans. Nailul Huda, Muthi’uddin*, (Kediri: Santri Salaf Pers, 2021), 552

yang baik atau tidak bertentangan dengan syara', seperti halnya jual beli yang dilarang oleh Rasulullah SAW diantaranya adalah jual beli yang mengandung ketidakpastian (*gharar*). Seperti yang dijelaskan dalam hadis berikut:

عن ابي هريرة رضي الله عنه قال: (نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة, وعن بيع الغرر) روه مسلم.<sup>27</sup>

*“Dari Abu Hurairah r.a berkata: Rasulullah SAW melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli gharar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya) Riwayat Muslim.<sup>28</sup>*

Merujuk pada hadis diatas, Islam mengharamkan segala bentuk jual beli yang didalamnya mengandung unsur penipuan dan kecurangan.

c. Ijma'

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

---

<sup>27</sup> Al-Hafidz Ibn Hajar Al-Asqolani, 162

<sup>28</sup> Syekh 'Alawi 'Abbas al-Maliki Syekh Hasan Sulaiman al-Nuri, 564

dasarnya manusia tidak bisa hidup tanpa berhubungan atau bantuan orang lain.<sup>29</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun merupakan bagian terpenting dalam sahnya suatu akad.<sup>30</sup> Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.<sup>31</sup> Menurut Imam an-Nawawi dalam kitabnya al-muhazab rukun dalam jual beli ada 3 yaitu: *Aqid* (orang yang melakukan akad), *Shigat (ijab qabul)* dan *ma'qud alaih* (objek yang diperjual belikan).<sup>32</sup> Dalam setiap rukun disyaratkan harus memenuhi syarat-syarat sahnya sebagai berikut:

Pertama, pihak yang melakukan transaksi baik penjual maupun pembeli disyaratkan telah memenuhi ketentuan berikut: berakal, dewasa atau baligh, mentasarufkan hartanya sendiri sesuai dengan

---

<sup>29</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 73

<sup>30</sup> Ikit, Ariyanto dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 81

<sup>31</sup> Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 95

<sup>32</sup> Imam an-Nawawi, 365

ketentuan syariat. Oleh sebab itu tidak sah akad jual beli yang dilakukan oleh anak kecil maupun orang gila.<sup>33</sup>

Tidak ada unsur paksaan baik itu dari pihak penjual maupun pembeli. Unsur paksaan ini, dikecualikan pada keputusan hakim dalam penjualan aset yang dipaksakan kepada peminjam untuk melunasi hutangnya. Paksaan yang semacam ini hukumnya diperbolehkan.<sup>34</sup>

Beragama Islam, syarat ini di khususkan dalam jual beli al-Qur'an, hadis, juga dalam jual beli budak muslim. Oleh sebab itu pembelian mushaf yang dilakukan oleh orang kafir hukumnya tidak sah<sup>35</sup>

Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Jual Beli terdapat tiga ketentuan yang berkaitan dengan para pihak yang bertransaksi yaitu: Penjual dan pembeli boleh orang yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum atau tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penjual dan pembeli wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penjual dan pembeli wajib memiliki kewenangan untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *niyabiyah* seperti wakil.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar'* terj. Muhammad Afifi, (Jakarta: Almahira, 2012), 620

<sup>34</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 13

<sup>35</sup> Imam Abi Ishaq bin Ali bin Ibrohim bin Yusuf, *al Muhazab fi fiqhi al-Imam Asy-Syafi'I*, (Semarang: Toha Putra,tt), 257

<sup>36</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli.



Kedua, *Sigat (ijab-qabul)*. *Ijab qabul* adalah ungkapan kedua belah pihak yang menunjukkan pindahnya kepemilikan. *Ijab qabul* dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat berikut: tidak ada pemisah antara penjual dan pembeli ketika mengucapkan *ijab* dan *qabul*. Tidak ada kata-kata yang menyelingi antara *ijab* dan *qabul* dan beragama Islam, syarat ini dikhususkan untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu.<sup>37</sup>

Menurut Asy-Syirbini, *ijab qabul* dikatakan sah walaupun hanya menggunakan kinayah baik berupa tulisan ataupun isyarat. Karena dalam jual beli harus ada namanya kerelaan diantara kedua belah pihak.<sup>38</sup>

Sedangkan menurut Fatwa DSN-MUI No.110/DSN-MUI/IX/2017 terkait shighat *ijab qabul* terdapat dua ketentuan yaitu: akad jual beli harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh kedua belah pihak. akad jual beli boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat dan perbuatan atau Tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan pearturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>39</sup>

Ketiga, *ma'qud 'alaih* (objek) yang diperjual belikan memiliki lima syarat yaitu: barang harus suci, maka tidak diperbolehkan menjual barang yang najis seperti anjing, babi dan minuman keras.

---

<sup>37</sup> Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab jilid 3*, (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015), 277

<sup>38</sup> Muhammad asy-Syirbini al-Khotib, 3

<sup>39</sup> Mui.or.id, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli diakses 24 Mei 2024

Juga tidak sah menjual barang yang tercampur oleh najis namun tidak dapat disucikan. Seperti adonan yang tercampur kotoran ataupun madu yang terkena najis.<sup>40</sup>

Memiliki nilai manfaat, objek yang diperjualbelikan harus mempunyai nilai manfaat. Dalam Islam jual beli barang yang tidak bisa dimanfaatkan hukumnya tidak sah, seperti jual beli sebutir gandum atau jual beli serangga.

Objek jual beli dapat diserahterimakan, dalam artian barang tersebut ada dan tidak dalam keadaan di *ghasab* ataupun hilang. Seperti menjual burung yang terbang diangkasa walaupun burung tersebut bisa kembali namun jual beli tersebut tidak sah karena mengandung unsur *gharar*.<sup>41</sup>

Barang yang diperjualbelikan merupakan hak milik penjual. Oleh karena itu jual beli harta orang lain tanpa adanya surat kuasa atau perwakilan hukumnya batal.<sup>42</sup>

Objek jual beli diketahui kedua belah pihak antara penjual dan pembeli tidak harus mengetahui objek jual beli secara utuh, dengan mengetahui ciri-ciri barang dalam jual beli pemesanan sudah dicukupkan.<sup>43</sup>

Menurut Fatwa DSN-MUI No.110/DSN-MUI/IX/2017 terdapat empat ketentuan terkait objek jual beli yaitu: barang yang dijual boleh

---

<sup>40</sup> Wahbah Zuhaili, 622

<sup>41</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, 44

<sup>42</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), 73

<sup>43</sup> Muhammad asy-Syirbini al-Khotib, 3

dalam bentuk barang dan atau berbentuk hak serta milik penjual secara penuh. Barang yang dijual harus berupa barang dan atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) serta boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Barang yang dijual harus wujud, pasti atau tertentu dan dapat diserahkan terimakan pada saat akad jual beli dilakukan atau pada waktu yang disepakati apabila akad yang dilakukan menggunakan akad jual beli salam atau akad jual beli *istishna'*. Jika barang yang dijual berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam fatwa MUI Nomor 1/MUNAS/VII/5/2005 Tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.<sup>44</sup>

Syarat merupakan sesuatu yang lazim dari tidak adanya, tidak ada tidak ada masyruthnya

Terdapat dua syarat terjadinya akad yaitu; syarat yang bersifat umum atau syarat yang harus ada untuk sempurnanya segala macam akad. Syarat tersebut antara lain:

- a. *Ahliyah al-muta'qidain* yaitu orang yang melakukan akad harus cakap dalam bertindak. Terdapat beberapa orang yang tidak masuk dalam kategori cakap dalam bertindak antara lain seseorang yang belum baligh, orang gila, orang yang diampuni karena bangkrut dan

---

<sup>44</sup> Mui.or.id, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 1/MUNAS/VII/5/2005 Tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual. Diakses 24 Mei 2023

pemboros. Sehingga orang-orang yang tidak cakap bertindak harus diwakili oleh walinya.

- b. *Qabiliyyah al-mahal al-aqdi li hukmihi* yaitu barang yang diakadkan dapat menerima hukumnya, seperti barang yang diperjualbelikan barang yang halal dan suci serta dapat diserahterimakan.
- c. *Al-wilyah al-syar'iyah fi maudhu' al-aqdi* yaitu akad dilakukan sesuai dasar izin syara' yakni dilakukan oleh orang yang melakukannya walaupun dia bukan pihak yang melakukan akad, seperti wali nikah, wali anak kecil dalam menerima harta wasiat atau harta warisan.
- d. *Anlayakuna al-aqdu au maudhu'uhu mamnu'an bi nashal-syar'I* yaitu bentuk atau tujuan akad tidak boleh bertentangan dengan dalil-dalil syara', seperti jual beli *mulasamah* dll.
- e. *Kaun al-aqdi mufidan* yaitu akadnya memberikan faedah, sehingga tidak sah memperjual belikan senjata untuk membunuh.
- f. *Baqa' al-ijab shalihan ila wuqu' al-qabul* yaitu ijab berlaku terus atau tidak dicabut sebelum terjadi qabul, sehingga ketika pihak yang menawarkan menarik kembali ucapannya sebelum terjadi qabul maka ijabnya tidak sah.
- g. *Ittihad al-majlis al-aqad* yaitu bersatunya majlis akad. Ijab menjadi batal apabila terjadi perpisahan antara kedua belah pihak sebelum ada qabul.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Siti Mujibatun, 88-89

Syarat akad yang kedua bersifat khusus, selain terpenuhinya syarat-syarat yang bersifat umum terdapat juga syarat yang bersifat khusus dikarenakan syara' mengatur tentang syarat khusus dikaitkan dengan kemerdekaan kehendak dalam mengadakan akad oleh pihak yang berakad berdasarkan prinsip *maslahah* dalam menghasilkan *natijah* akad bagi manusia.

Syarat khusus dalam akad antara lain:

- a. Syarat *ta'liqiyah*, yaitu syarat yang disertakan ketika akad, dalam artian apabila syarat itu tidak ada, maka akad pun tidak terjadi.
- b. Syarat *taqyid*, yaitu walaupun syarat belum terpenuhi dan akad sudah terjadi dengan sempurna serta hanya dibebankan pada salah satu pihak saja.
- c. Syarat *idhafah*, yaitu syarat yang sifatnya menanggukuhkan pelaksanaan akad.<sup>46</sup>

Keempat, adanya harga atau nilai tukar pengganti barang. Adapun yang menjadi syarat sah nya nilai tukar pengganti barang harus berbentuk atau barang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagai sarana untuk meloloskan transaksi jual beli. Nilai tukar pengganti barang harus memenuhi tiga syarat yaitu: bisa menyimpan nilai (*store of value*), bisa menilai atau menghargai suatu barang (*unit of account*) dan bisa dijadikan sebagai alat tukar (*medium of exchange*).<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Siti Mujibatun, 90-91

<sup>47</sup> Rozalinda, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014) 281

Menurut Fatwa DSN-MUI No.110/DSN-MUI/IX/2017 terdapat empat ketentuan terkait harga antara lain: harga dalam akad jual beli harus sudah dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang atau tender. Harga perolehan wajib disampaikan oleh penjual hanya dalam jual beli *amanah* seperti jual beli *murabahah* dan tidak wajib dalam selain jual beli *amanah*. Pembayaran dalam jual beli boleh dilakukan secara tunai, tangguh dan angsur. Harga dalam jual beli yang tidak tunai boleh tidak sama dengan harga tunai.<sup>48</sup>

#### 4. Macam-macam Jual Beli

Macam-macam jual beli ada tiga, antara lain: Pertama, jual beli barang yang dapat disaksikan langsung, seperti jual beli mobil, tanah, rumah. Jual beli seperti ini hukumnya sah apabila syarat dan rukun jual beli telah terpenuhi. Kedua, jual beli sesuatu yang ditentukan sifat-sifatnya dalam tanggungan. Jual beli ini tidak langsung diserahkan kepada pembeli dengan pembayaran secara tunai. Jual beli ini hukumnya boleh dengan syarat pembeli menyebutkan ciri-ciri barang yang diperjualbelikan dan menyerahkan serta membayar sesuai waktu perjanjian. Ketiga, jual beli benda yang tidak bisa disaksikan langsung, jual beli ini tidak sah karena barang yang diperjual belikan tidak jelas antara ada ataupun tidak ada.<sup>49</sup>

Selain itu ada beberapa macam-macam jual beli:

---

<sup>48</sup> MUI.or.id, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli diakses 24 Mei 2024

<sup>49</sup> Abu Abdullah Muhammad Ibn Qosim Asy-syafi'i, *Tausyeh 'ala ibn Qasim*, (Surabaya: Darr al-Ilmi,tt), 131

a. Jual beli ditinjau dari segi hukumnya dibagi menjadi dua yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan jual beli yang batal menurut hukum madzhab Hanafi membaginya menjadi tiga meliputi:<sup>50</sup>

1) Jual beli shahih

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

2) Jual beli batil

Jual beli batil yaitu suatu jual beli yang apabila salah satu rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli yang tidak disyariatkan atau barang yang di jual adalah barang-barang yang diharamkan oleh syara'. Jenis-jenis jual beli yang batil antara lain:

- a) Jual beli yang barangnya tidak ada (*bai ma'dum*) jual beli yang tidak ada yang didalamnya terdapat unsur ketidakjelasan merupakan batil. Seperti menjual buah yang masih di pohon yang belum matang.
- b) Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan terimakan (*bai' ma'jus taslim*). Menurut kesepakatan empat madzhab bahwa sesungguhnya tidaklah terjadi akad jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan terimakan, sekalipun harta atau benda adalah miliknya sendiri. Seperti menjual belikan burung

---

<sup>50</sup> Muhammad Romli, "Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata", Tahkim XVII No. 2 (20121): 77-88.

yang terbang dari pemiliknya. Walaupun dapat mendatangkan barang disaat majlis akad namun tetap dianggap tidak boleh dikarenakan ada unsur batil. Batalnya akad dapat terjadi apabila harga (barang pengganti) tidak dapat diserahkan karena jika harga barang pengganti tersebut tersedia, maka barang jualan akan menjadi hak milik.

- c) Jual beli yang mengandung unsur penipuan (*gharar*). Menurut bahasa makna *al-gharar* adalah *al-khathr* (pertaruhan) dan *al-khida'* (penipuan). Menurut istilah jual beli yang mengandung spekulasi yang menyebabkan hartanya hilang atau jual beli yang masih tidak jelas wujud atau batasnya, disepakati pelanggarannya.
- d) Jual beli benda najis. Para ulama bersepakat bahwa tidak ada akad jual beli khamar, bangkai, babi, dan darah karena semuanya itu tidak mengandung harta. Jual beli *al urbun* adalah jual beli yang dilakukan melalui perjanjian. Apabila barang yang sudah dibeli dikembalikan kepada penjual, maka uang muka yang diberikan kepada penjual menjadi hibah bagi penjual.
- e) Jual beli air (*bai Maa'*). Jual beli air laut, air sungai, air danau dan air yang tidak dimiliki seseorang merupakan bersama umat manusia tidak boleh dijual belikan.

### 3) Jual beli *fasad*



Jual beli *fasad* ialah jual beli yang rusak, namun apabila kerusakan tersebut menyangkut harga barang maka boleh diperbaiki. Akad *fasad* menurut Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya namun terdapat segi atau hal lain yang merusak akad karena pertimbangan mashlahat.<sup>51</sup>

- b. Jual beli ditinjau dari segi terlihat atau tidaknya barang dan kepastian akadnya.
  1. Jual beli dilihat dari segi terlihat atau tidaknya barang.  
Jual beli benda yang terlihat atau tidaknya barang dapat dibuktikan pada saat akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli atau tidak.
  2. Jual beli ditinjau dari kepastian akad dibagi menjadi dua yaitu jual beli tanpa khiyar dan jual beli dengan khiyar.

Jual beli yang dilarang Isam menurut Wahbah Az-Zuhaili antara lain:

1. Terlarang sebab *ahliyah* (ahli akad)

Para Ulama fiqh madzhab bersepakat bahwa transaksi dianggap sah apabila dilakukan oleh orang yang mempunyai *ahliyah*. Yaitu orang yang mempunyai kecakapan, berdasarkan usia, jasmani dan pemikiran. Sehingga dengan transaksi muamalah yang dilakukannya dianggap sah dan tidak mempunyai hal yang samar. Oleh karena itu, para ulama menegaskan bahwa transaksi akan dianggap sah apabila dilakukan oleh orang baligh, berakal serta dapat melakukan khiyar

---

<sup>51</sup> Pasal 28 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

atau tashorruf dengan kehendaknya sendiri. Jadi, apabila tidak ada unsur ahliyah dalam diri seseorang, maka transaksi jual belinya tidak sah.<sup>52</sup>

Terlarang sebab ahliyah meliputi: orang gila, anak kecil, orang buta, orang yang terpaksa, *fudhuli* (jual beli milik orang lain tanpa seizinnya), jual beli terhadap orang yang terhalang (sakit, bodoh atau pemboros), jual beli orang yang dalam bahaya (*muljam*).<sup>53</sup>

## 2. Terlarang oleh sebab *shighat*

Ulama fiqih telah sepakat atas sahnya jual beli yang didasarkan pada keridaan di antara pihak yang melakukan akad, ada kesesuaian di antara ijab dan qabul, berada di satu tempat dan tidak terpisah oleh suatu pemisah. Jual beli yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dipandang tidak sah. Beberapa jual beli yang dipandang tidak sah atau masih di perdebatkan oleh para ulama adalah sebagai berikut:<sup>54</sup>

### a) Jual beli *mu'athah*

Jual beli *mu'athah* yaitu jual beli yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) berkenaan dengan barang maupun harganya tetapi tidak memakai ijab qabul. Jual beli

---

<sup>52</sup> Raja Ritonga, Putri Anisah Nasution, Rukiah Nst, Rina Riski, Maya Borotan, Arobiah Nasution, “Analisis Fiqh Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Yang Dilarang”, *Jurnal Izdihar 03* (2023), 32-33.

<sup>53</sup> Raja Ritonga, Putri Anisah Nasution, Rukiah Nst, Rina Riski, Maya Borotan, Arobiah Nasution, “Analisis Fiqh Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Yang Dilarang”, 23.

<sup>54</sup> Zuhrotul Mahfudhoh, Lukman Santoso,” Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa”, *Jurnal Serambi 2* (2020), 33.

seperti ini dipandang tidak sah, karena tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli.<sup>55</sup>

b) Jual beli melalui surat atau melalui utusan

Ulama fiqh sepakat bahwa jual beli melalui surat atau utusan adalah sah. Tempat berakad adalah sampainya surat atau utusan dari aqid pertama kepada aqid kedua. Jika qabul melebihi tempat, akad tersebut dipandang tidak sah, seperti surat tidak sampai ke tangan yang dimaksud. .<sup>56</sup>

c) Jual beli dengan isyarat atau tulisan

Kesahihan akad tersebut telah disepakati dengan isyarat atau tulisan khususnya bagi yang uzur sebab sama dengan ucapan. Selain itu, isyarat juga menunjukkan apa yang ada dalam hati aqid. Apabila isyarat tidak dapat dipahami dan tulisannya jelek (tidak dapat dibaca) maka akad tidak sah.<sup>57</sup>

d) Jual beli barang yang tidak ada ditempat akad

---

<sup>55</sup> Rizky Rosa Nur Fadilla, “Praktik Jual Beli Dengan Menggunakanperbuatan (Ba’i Al-Mu’athah) Pada Supermarketmenurut Perspektif ‘Urf”, *Jurnal Ekonomika* 5 (2021), 62.

<sup>56</sup> Zuhrotul Mahfudhoh, Lukman Santoso,” Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa”, *Jurnal Serambi* 2 (2020), 33.

<sup>57</sup> Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3 (2015), 247.

Ulama fiqh sepakat bahwa jual beli atas barang yang tidak ada ditempat adalah tidak sah sebab tidak memenuhi syarat in'iqad (terjadinya akad).<sup>58</sup>

e) Jual beli tidak bersesuaian antara ijab dan qabul

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

f) Jual beli *munjiz*

Jual beli *munjiz* adalah jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang. Jual beli ini dipandang fasad menurut ulama Hanafiyah dan batal menurut jumbuh ulama.<sup>59</sup>

g) Jual beli *najasy*

Jual beli *najasy* yaitu jual beli yang dilakukan dengan menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud mempengaruhi orang agar orang itu mau membeli barang

---

<sup>58</sup> Zuhrotul Mahfudhoh, Lukman Santoso," Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa", *Jurnal Serambi 2* (2020), 33.

<sup>59</sup> Raja Ritonga, Putri Anisah Nasution, Rukiah Nst, Rina Riski, Maya Borotan, Arobiah Nasution, "Analisis Fiqh Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Yang Dilarang", 40.

kawannya. Jual beli ini dipandang tidak sah karena akan menimbulkan keterpaksaan (bukan kehendak sendiri).<sup>60</sup>

h) Menawar barang yang sedang ditawarkan orang lain

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

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

*Ma'qud alaih* merupakan harta yang dijadikan sebagai alat pertukaran oleh orang yang berakad, yang bisa disebut *mabi'* barang jualan dan harga. Ulama fiqih bersepakat bahwa jual beli dapat dianggap sah apabila *ma'qud alaih* nya merupakan barang yang tetap, bermanfaat, berbentuk, dapat diserahkan, dapat dilihat oleh orang-orang yang berakad, tidak bersangkutan dengan milik orang lain dan tidak ada larangan dari syara. Adapun jual beli yang dilarang oleh Islam sebab *ma'qud alaih*:<sup>61</sup>

a) Jual beli benda yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada.

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli tersebut tidak sah.

---

<sup>60</sup> Deby Melani, Sandi Rizki Febriadi, Fahmi Fatwa Rosyadi Satria H, "Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Jual Beli Najasy pada Marketplace Lazada", *Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah* 6 (2020), 246.

<sup>61</sup> Zuhrotul Mahfudhoh, Lukman Santoso, "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Melalui Media Online Di Kalangan Mahasiswa", *Jurnal Serambi* 2 (2020), 34.

- b) Jual beli barang yang tidak adapat diserah terimakan seperti burung yang ada di udara.
- c) Jual beli *gharar*. Jual beli *gharar* yaitu jual beli yang mengandung kesamaran. Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud dengan jual beli *gharar* adalah semua jenis jual beli yang mengandung *jahalah* (kemiskinan) atau *mukhatarah* (spekulasi) atau *qamar* (permainan taruhan).<sup>62</sup>
- d) Jual beli barang yang najis dan yang terkena najis. Ulama bersepakat bahwa jual beli barang yang najis seperti khamar. Namun bagaimana dengan barang yang terkena najis yang tidak mungkin untuk dihilangkan. Seperti wajan penggorengan bekas babi.<sup>63</sup>
- e) Jual beli *majhil*  
Merupakan jual beli barang yang tidak jelas seperti jual beli sungking yang masih berada di dalam tanah.<sup>64</sup>
- f) Jual beli *mulamasah*  
Merupakan jual beli secara sentuh menyentuh. Contohnya apabila seorang pedagang berkata, "Kain mana saja yang engkau sentuh, maka kain tersebut menjadi milikmu dengan harga

---

<sup>62</sup> Vepri Anti Siregar, Nurhotia Harahap, "Praktik Jual Beli Ayam", *Jurnal El-Thawalib* 3 (2022), 152.

<sup>63</sup> Cunia Wulan Sari, Didah Durrotunnafisah, "Labelisasi Halal Illegal Pada Praktik Jual Beli Produk Pangan Di Lingkungan Kampus Uin Bandung Serta Relevansi Pandangan Hukum Ekonomi Syariah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* VI (2019), 60.

<sup>64</sup> Evan Hamzah Muchtar, "Muamalah Terlarang: Maysir Dan Gharar", *Jurnal Asy-Syukriyyah* 18 (2017), 90.

sekian". Jual beli tersebut tidak layak karena adanya *jahalal* (ketidakjelasan barang), masih tergantung dengan syarat-syaratnya, contohnya seorang pedagang berkata, "Aku jual pakaian yang engkau sentuh dari pakaian ini". Apabila barang masuk dalam larangan ini semua, maka tidak boleh membeli sesuatu dengan cara mulamasah karena adanya dua sebab yang sudah disebutkan tadi, baik barang tersebut berupa pakaian atau lainnya.<sup>65</sup>

g) Jual beli *munabazah*.

Merupakan jual beli dengan cara lempar melempar, seperti seseorang melempar bajunya, kemudian yang lain pun melempar bajunya, maka jadilah jual beli.<sup>66</sup>

### C. Fatwa MUI tentang *Cryptocurrency*

*Cryptocurrency* adalah mata uang digital yang mana transaksinya dapat dilakukan dalam jaringan (online). *Cryptocurrency* di desain dengan memecahkan soal-soal matematika berdasarkan kriptografi. Mata uang ini dibentuk berdasarkan teknologi kriptografi agar tidak mudah digandakan atau berpindah terhadap pemiliknya dan tidak memiliki akses pada mata uang ini.

*Cryptocurrency* sendiri merupakan teknologi dengan basis data yang diatur oleh *blockchain* dan biasa digunakan sebagai mata uang digital namun memiliki kelebihan dan kekurangan yang tidak bisa di hindarkan

---

<sup>65</sup> Evan Hamzah Muchtar, "Muamalah Terlarang: Maysir Dan Gharar", 92.

<sup>66</sup> Evan Hamzah Muchtar, "Muamalah Terlarang: Maysir Dan Gharar", 92.

begitu saja. Salah satu keuntungan yang ditawarkan *cryptocurrency* dalam kegiatan transaksi adalah efisiensi waktu dan tenaga karena dapat dilakukan melalui perangkat computer ataupun perangkat digital lainnya yang memadai, selain itu, model transaksi *peer-to-peer* atau dari pengirim ke penerima namun tetap tercatat pada jaringan *cryptocurrency* juga menjadi kelebihan tersendiri dari teknologi ini.

Pengguna *bitcoin* biasanya memiliki resiko minim karena tidak harus menghadapi kerugian disebabkan pemalsuan maupun inflasi yang biasa dialami oleh mata uang yang dicetak. Meski demikian, mata uang kripto seperti *bitcoin* tidak memiliki asset mendasar serta tidak diatur oleh Lembaga Otoritas Jasa Keuangan/OJK di Indonesia sehingga termasuk pada kegiatan illegal.<sup>67</sup>

Fatwa MUI Ketentuan Hukum menggunakan *cryptocurrency* sebagai mata uang hukumnya haram, karena mengandung *gharar*, *dharar* dan bertentangan dengan Undang-undang Nomor 7 tahun 2011 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17 tahun 2015.<sup>68</sup>

*Cryptocurrency* sebagai komoditi/asset digital tidak sah diperjualbelikan karena mengandung *gharar*, *dharar*, *qimar* dan tidak memenuhi syarat *sil'ah secara syari'*, yaitu: ada wujud fisik, memiliki nilai, diketahui jumlahnya secara pasti, hak milik dan bisa diserahkan ke pembeli.

---

<sup>67</sup> Sisca Ferawati Burhanuddin, "Transaksi Cryptocurrency: Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Islam Memandang?", *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan Vol 4* (2022), 2850.

<sup>68</sup> MUI Digital, *Keputusan Fatwa Hukum Uang Kripto atau Cryptocurrency*, diakses 13 Februari 2023.



*Cryptocurrency* sebagai komoditi/asset yang memenuhi syarat sebagai *sil'ah* dan memiliki *underlying* serta memiliki manfaat yang jelas hukumnya sah untuk diperjualbelikan.<sup>69</sup>

Terdapat beberapa negara yang khawatir dan melarang sepenuhnya peredaran *cryptocurrency* seperti China dengan alasan untuk mencegah pencucian uang dan sebagai Langkah antisipasi tidak kejahatan lainnya. Namun ada pula negara yang justru mendukung peredaran *cryptocurrency*. Dukungan disini dapat tercermin melalui banyak cara baik itu pernyataan dukungan secara verbal dan non-verbal, maupun melalui tindakan nyata. Salah satu contoh negara yang mendukung *cryptocurrency* adalah Khazakstan dengan cara mengeluarkan *cryptocurrency*nya sendiri.<sup>70</sup>

#### D. Mata Uang

##### 1. Pengertian Mata Uang

Penyebutan uang dalam istilah Arab biasa disebut dengan kata *nuqud* atau *fulus*, dan uang sendiri bisa berbentuk kertas ataupun logam yang kemudian dikeluarkan oleh suatu lembaga yang memiliki wewenang untuk menerbikannya (mencetak dan memasarkan).<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> MUI Digital, *Keputusan Fatwa Hukum Uang Kripto atau Cryptocurrency*, diakses 13 Februari 2023.

<sup>70</sup> Muhammad Naufal Hasani, "Analisis Cryptocurrency Sebagai Alat Alternatif Dalam Berinvestasi di Indonesia pada Mata Uang Digital Bitcoin", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis Vol 8* (2022), 330.

<sup>71</sup> Muhammad Tsani Abdillah, "Hadis tentang Uang: Analisis Syarah terhadap Nilai Uang dalam Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal Penelitian Ilmu Ushuluddin 2* (2022), 133.

Uang didefenisikan sebagai segala sesuatu (benda) yang diterima oleh masyarakat sebagai alat perantara dalam melakukan tukar-menukar atau perdagangan. Agar masyarakat menerima dan menyetujui penggunaan benda sebagai uang maka harus memenuhi dua persyaratan sebagai berikut:<sup>72</sup>

- a. Persyaratan psikologis, yaitu benda tersebut harus dapat memuaskan bermacam-macam keinginan dari orang yang memilikinya sehingga semua orang mau mengakui dan menerimanya.
  - b. Syarat teknis adalah syarat yang melekat pada uang, diantaranya:
    - 1) Tahan lama dan tidak mudah rusak
    - 2) Mudah dibagi-bagi tanpa mengurangi nilai
    - 3) Mudah dibawa
    - 4) Nilainya relative stabil
    - 5) Jumlahnya tidak berlebihan
    - 6) Terdiri atas berbagai nilai nominal.
2. Ketentuan Mata Uang di Indonesia

Mata uang di Indonesia diatur oleh Undang-Undang nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang. Negara kesatuan Republik Indonesia sebagai suatu negara yang merdeka dan berdaulat memiliki mata uang sebagai salah satu symbol kedaulatan negara yang harus dihormati dan dibanggakan oleh seluruh warga Negara Indonesia. Mata uang

---

<sup>72</sup> Rahmat Ilyas, "Konsep Uang Dalam Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 4 (2016), 37.

diperlukan sebagai alat pembayaran yang sah dalam kegiatan perekonomian nasional dan internasional guna mewujudkan kesejahteraan social bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>73</sup>

Alat pembayaran yang sah adalah bentuk uang yang harus diakui oleh pengadilan sebagai pembayaran yang memuaskan untuk setiap utang moneter. Setiap yurisdiksi menentukan apa yang merupakan alat pembayaran yang sah, tetapi pada dasarnya itu adalah segala sesuatu yang ketika ditawarkan dalam pembayaran hutang menghapus hutang.<sup>74</sup>

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang menyatakan bahwa mata uang adalah uang yang dikeluarkan oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia yang selanjutnya disebut rupiah serta dipertegas dalam pasal 2 menyatakan bahwa uang merupakan alat pembayaran yang sah dan Indonesia mengakui rupiah sebagai mata uang yang berlaku di wilayahnya, dan demikian pula berdasarkan prinsipnya menurut Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Mata Uang memuat bahwa rupiah wajib digunakan dalam setiap transaksi yang mempunyai tujuan pembayaran, kewajiban yang harus dipenuhi dengan uang maupun transaksi keuangan lainnya di Indonesia, karena apabila terdapat suatu

---

<sup>73</sup> Afrizal, Marliyah, “Analisis Terhadap Cryptocurrency (Perspektif Mata Uang, Hukum, Ekonomi dan Syariah), *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis Vol 22* (2021), 21.

<sup>74</sup> Afrizal, Marliyah, “Analisis Terhadap Cryptocurrency (Perspektif Mata Uang, Hukum, Ekonomi dan Syariah), *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis Vol 22* (2021), 21.

pembayaran tanpa menggunakan rupiah, maka dapat dipidana paling lama satu tahun kurungan, dan denda paling banyak Rp 200.000.000-; sesuai dengan Pasal 33 angka (1) Undang-Undang Mata Uang.<sup>75</sup>

Dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Mata Uang terdapat pengecualian bahwa penggunaan rupiah tidak wajib dalam hal transaksi tertentu dalam rangka pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara, penerimaan atau pemberian hibah dari atau ke luar negeri, transaksi perdagangan inetrnasional, simpanan di bank dalam bentuk valuta asing, atau transaksi pembiayaan internasional.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang.

<sup>76</sup> Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang.

## BAB III

### *METaverse* dan *DECENTRALAND*

#### A. *METaverse*

##### 1. Pengertian *Metaverse*

Istilah kata *metaverse* diciptakan oleh Neal Stephenson dan digunakan pada tahun 1992 pada novel fiksi ilmiah yang berjudul *Snow Crash* yang mengacu pada dunia virtual tiga dimensi di mana avatar terlibat dalam aspek pendidikan, *property*, ekonomi, budaya dan kegiatan lainnya.<sup>1</sup>

Dalam novel tersebut Stephenson mengilustrasikan *metaverse* sebagai dunia virtual untuk tempat pelarian tokoh yang bernama Hiro sehingga tokoh tersebut bisa menjelajahi dunia *metaverse* dan melakukan segala aktivitas yang diinginkannya melalui avatar. Selain itu Hiro juga menggunakan perangkat di kepala yaitu berupa kacamata yang sekarang disebut dengan (VR) atau *Augmented reality* untuk mengakses *metaverse*.<sup>2</sup>

*Metaverse* merupakan gabungan dari kata *meta* dan *verse*. *Meta* yang mempunyai arti melampaui dan *verse* berasal dari kata *universe* yang berarti dunia. Dalam artian, *metaverse* merupakan

---

<sup>1</sup> Agung Purnomo, *Apa Pengertian Metaverse*, Universitas Bina Nusantara, 1, diakses 21 Mei 2023.

<sup>2</sup> Yose Indarta, Ambiyar Ambiyar dkk, *Metaverse: Tantangan dan Peluang dalam Pendidikan*, Jurnal Basicedu vol.6 no.3, DOI <https://doi.org/10.31004/basicedu.v6i3.2615>.

dunia yang melampaui semesta, melampaui imajinasi, ekspektasi dan realitas.<sup>3</sup> *Metaverse* merupakan gambaran masa depan pada dunia internet atau lebih sering diartikan sebagai simulasi dunia nyata yang diimplementasikan dalam dunia internet.<sup>4</sup>

*Metaverse* pada dasarnya adalah penggabungan antara dunia online dan fisik untuk menciptakan sesuatu baru. Menggunakan perangkat seperti headset realitas virtual atau aplikasi augmented reality yang membuat pengguna menjelajahi realitas baru sebagai lingkungan 3D yang imersif dan tidak terbatas. *Metaverse* tidak terbatas dan tanpa batasan fisik yang melekat pada dunia normal. Hal ini menunjukkan bahwa *metaverse* dapat terlihat dan bahkan beroperasi dengan cara yang berbeda dari biasanya. Pengguna dapat mengalami seluruh kegiatan sosial dalam online.<sup>5</sup>

Secara sederhana, *metaverse* adalah konsep dunia virtual yang dapat dimiliki dan diisi dengan berbagai benda serta kegiatan selayaknya dunia nyata. Konsep ini adalah kombinasi dari beberapa elemen teknologi, diantaranya *virtual reality* (VR)

---

<sup>3</sup> Binance Academy, *Apa itu Metaverse*, diakses 05 Desember 2022, [https://academy.binance.me/id/articles/what-is-the-metaverse?utm\\_campaign=googleleadsexacademy&utm\\_source=googleleadwords\\_int&utm\\_medium=cpc&ref=HDYAHEES&gclid=Cj0KCQiAkMGcBhCSARIsAIW6d0B5Huu-Lche4lZrIbgm\\_xX0F9PJrhf8XxyKD-bUU48Dw0QyDLpzuJsaAqv-EALw\\_wcB](https://academy.binance.me/id/articles/what-is-the-metaverse?utm_campaign=googleleadsexacademy&utm_source=googleleadwords_int&utm_medium=cpc&ref=HDYAHEES&gclid=Cj0KCQiAkMGcBhCSARIsAIW6d0B5Huu-Lche4lZrIbgm_xX0F9PJrhf8XxyKD-bUU48Dw0QyDLpzuJsaAqv-EALw_wcB)

<sup>4</sup> Soffya Ranti, *Apa itu Metaverse dan apa saja yang bisa dilakukan?* diakses 05 Desember 2022, <https://tekno.kompas.com/read/2022/02/15/10310027/apa-itu-metaverse-dan-apa-saja-yang-bisa-dilakukan-?page=all>

<sup>5</sup> Metamandrill, *Metaverse Companies Building The Future*, diakses 20 Mei 2023, <https://metamandrill.com/metaverse-companies/>

dan *augmented reality* (AR).<sup>6</sup> *Metaverse* sendiri fokus dalam membantu pengguna terhubung dalam suatu komunitas serta pengembangan bisnis secara virtual. Hal ini memungkinkan pengguna saling interaksi secara virtual dengan pengguna yang lain. Selain itu, pengguna dapat melakukan beberapa kegiatan sama seperti dalam dunia nyata menonton konser virtual, berdiskusi dengan rekan kerja, bermain game, melakukan perjalanan online, melihat karya seni dan pakaian digital, serta kegiatan bisnis secara virtual.<sup>7</sup>

Definisi metaverse menurut DR.Liew dalam artikel Dewi Ambarwati adalah “*The metaverse is a massively scaled and interoperable network of real time rendered 3D virtual worlds which can be experienced synchronously and persistently by an effectively unlimited number of users with an individual sense of presence, and with continuity of data, such as identity, history, entitlements, objects, communications and payment.*”<sup>8</sup> Metaverse adalah jaringan skala besar dari dunia virtual 3D, real time, tersinkronisasi dan terus menerus oleh jumlah pengguna yang

---

<sup>6</sup> M Ali Maksum, *Apa itu Metaverse? Penjelasan, Cara Kerja dan Contohnya*, diakses 09 April 2023, <https://www.dewaweb.com/blog/apa-itu-metaverse/>

<sup>7</sup> Yose Indarta, Ambiyar Ambiyar dkk, *Metaverse: Tantangan dan Peluang dalam Pendidikan*, Jurnal Basicedu vol.6 no.3, DOI <https://doi.org/10.31004/basicedu.v6i3.2615>.

<sup>8</sup> Dewi Ambarwati, *Urgensi Pembaharuan Hukum di Era Metaverse*, diakses 21 Mei 2023, 151-156.

tidak terbatas dengan kontinuitas data, seperti identitas, sejarah, hak, objek, komunikasi dan pembayaran.

## 2. Sejarah *Metaverse*

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

Pada tahun 1956 seorang yang bernama Sinematografer Morton Heilig menciptakan sensoraman. Sensoraman adalah mesin VR pertama yang dipatenkan pada tahun 1962. Mesin tersebut dapat mensimulasikan beberapa teknologi untuk mendapatkan perhatian semua indra. Antara lain gabungan tiga dimensi yang penuh warna, audio, getaran, bau dan efek atmosfer. Morton Heilig juga mematenkan Telesphere Mask yang merupakan (Head Mounted Display) pertama yang selanjutnya disebut dengan HMD. Perangkat tersebut memberikan gambaran tiga dimensi dengan penglihatan lebar dan suara stereo.<sup>9</sup>

Pada tahun 1965 sosok ilmuwan komputer yang bernama Ivan Sutherland mempresentasikan makalahnya tentang Ultimate

---

<sup>9</sup> Admin Universitas Medan Area, *Apa itu Metaverse Serta Sejarah dan Cara Kerja dari Metaverse*, diakses 18 Mei 2023, <https://pghc.uma.ac.id/2022/04/apa-itu-metaverse-serta-sejarah-dan-cara-kerja-dari-metaverse/>



Display. Makalah tersebut berisikan konsep dunia virtual yang dilihat melalui HMD yang meriplika realitas secara baik sehingga pengguna tidak akan dapat mengenali realitas yang sebenarnya. Kosnep tersebut menampilkan perangkat keras computer untuk membentuk dunia virtual dan menjaganya tetap berfungsi secara real time.

Pada tahun 1966 seorang insinyur militer yang Bernama Thomas Furness menciptakan simulator penerbangan pertama untuk Angkatan udara. Pada tahun 1968 Sutherland bersama muridnya yang bernama Bob Sproul menciptakan HMD realitas virtual pertama, bernama “*The Sword of Damocles*” lalu pada tahun 1969 seorang seniman computer bernama Myron Krueger mengembangkan Artificial Reality yang selanjutnya disebut dengan (AR) menggunakan computer dan system video. Pada tahun 1972 General Electric Corporation membangun simulator penerbangan terkomputerisasi yang menampilkan bidang 180 derajat menggunakan tiga layer yang mengelilingi cockpit.<sup>10</sup>

Pada tahun 1975 *videoplace Krueger*, merupakan platfrom VR interaktif pertama hingga ditampilkan di *Milwaukee Art Center*. Pada tahun 1977 MIT membuat aspen movie map. Program tersebut memungkinkan pengguna untuk menjelajahi

---

<sup>10</sup> Fajar Fauziah, *Sejarah Meataverse dan Perkembangannya Terus Berlanjut*, di akses 18 Mei 2023, <https://www.lampung.co/teknoinet/sejarah-metaverse/#:~:text=Istilah%20%22metaverse%22%20pertama%20kali%20diperkenalkan,dengan%20avatar%20dan%20melakukan%20berbagai>

kota aspen di Colorado secara virtual. Program tersebut seperti dengan *google street view*.<sup>11</sup>

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

Pada tahun 2017 Furniture Swedia Bernama IKEA bergabung dengan *metaverse* dengan aplikasi yang Bernama *Innovative place* sehingga memungkinkan pengunjung untuk memilih perabot dan melihat seperti apa tampilannya. Pada tahun 2021 Sotheby mengadakan pertunjukan seni NFT di *replica virtual gallery London Ikonik* di *metaverse decentraland*. Pada tahun yang sama juga facebook telah melakukan rebranding menjadi meta, menunjukkan bahwa fokusnya terhadap pembentukan masa depan masa depan *metaverse*.

---

<sup>11</sup> Fajar Fauziah, *Sejarah Metaverse dan Perkembangannya Terus Berlanjut*, di akses 18 Mei 2023, <https://www.lampung.co/teknoinet/sejarah-metaverse/#:~:text=Istilah%20%20metaverse%20pertama%20kali%20diperkenalkan,dengan%20avatar%20dan%20melakukan%20berbagai>

### 3. Cara Kerja *Metaverse*

Cara kerja *metaverse*, pada dasarnya hampir sama seperti di dunia nyata. Namun dalam *metaverse* pengguna membutuhkan beberapa perangkat yang mendukung dalam sistem kerja *metaverse*. Selain itu juga memerlukan perangkat lunak atau *software* yang berguna untuk membuat sebuah skenario serta memahami gerakan-gerakan, suara, serta bahasa pengguna.<sup>12</sup>

Pengguna diharuskan memastikan koneksi internet kencang dan stabil, karena hal ini akan mendukung *gadget* seperti Hp, laptop, ataupun PC. Sementara itu, dalam pengaksesan *platform metaverse* terdapat beberapa perangkat tambahan seperti headphone atau kacamata AR dan headset VR, dengan tujuan pengguna bisa merasakan pengalaman yang benar-benar nyata seperti yang bisa dilakukan dalam dunia nyata.<sup>13</sup>

*Virtual reality* atau VR merupakan teknologi yang bisa membawa seseorang masuk ke dunia digital. Pengguna dapat berinteraksi dengan lingkungan yang ada dalam dunia maya yang disimulasikan oleh komputer. Melalui VR, pengguna *metaverse*

---

<sup>12</sup> Binus University, *Metaverse Adalah Realitas Virtual yang Dibicarakan, Seperti Apa Itu*, diakses 16 April 2023, <https://graduate.binus.ac.id/2022/07/29/metaverse-adalah-realitas-virtual-yang-ramai-dibicarakan-seperti-apa>  
itu/#:~:text=Dr.%20Arief%20sendiri%20menjelaskan%20kalau,%E2%80%9D%20atau%20%E2%80%9Cmelebihi%20semesta%E2%80%9D

dapat menyaksikan aspek visual dari *metaverse* yang mendekati kenyataan.<sup>14</sup>

*Augmented reality* (AR) merupakan teknologi yang mulai dipandang sebagai teknologi yang efektif, sehingga menjadikan teknologi tersebut tidak kalah pentingnya dengan teknologi yang sedang berkembang lainnya. AR adalah teknologi interaktif yang disesuaikan dengan lingkungan dunia nyata.<sup>15</sup>

#### 4. Instrumen *Metaverse*

Pengelolaan *metaverse* tidak bisa berjalan tanpa adanya beberapa instrument atau alat pembayaran salah satu pembayarannya yaitu menggunakan *blockchain* dan *cryptocurrency*. *Blockchain* atau NFT merupakan token yang dibuat untuk menunjukkan untuk barang koleksi ataupun tanah virtual. Sedangkan *cryptocurrency* merupakan mata uang atau alat pembayaran yang digunakan dalam *metaverse*.

##### a. *Cryptocurrency*

*Cryptocurrency* merupakan mata uang digital atau virtual berasal dari jaringan komputer yang menggunakan

---

<sup>14</sup> Tim Litbang MPI, 5 Teknologi yang diperlukan dalam Mengoperasikan Metaverse, diakses 12 April 2022, <https://techno.okezone.com/read/2021/12/28/572351/5-teknologi-yang-diperlukan-dalam-mengoperasikan-metaverse>

<sup>15</sup> MFN Amirullah, m Mulqi, "Mengenal Lebih Jauh Metaverse sebagai Teknologi Masa Depan", Jurnal Internasional Penelitian dan Teknologi Terapan Universitas Komputer Indonesia, diakses 25 April 2023.

algoritma perhitungan tertentu.<sup>16</sup> Dalam penggunaannya *cryptocurrency* tidak membutuhkan pihak ketiga sebagai perantaranya, seperti halnya mata uang rupiah yang membutuhkan pihak bank sebagai pihak ketiga. Karakteristiknya, *cryptocurrency* adalah mata uang digital yang hanya berlaku pada komputer saja. *Cryptocurrency* tidak berwujud fisik, seperti mata uang yang bisa kita pegang sehari-hari. Namun, *cryptocurrency* bersifat global yang mana dalam setiap negara semua sama, sehingga bisa beredar secara bebas antar negara tanpa terpengaruh kurs. Dengan adanya kode sendiri dalam setiap transaksi *cryptocurrency*, maka pengguna tidak bisa melihat transaksi tersebut dilakukan oleh siapa, hal ini dipengaruhi juga dengan tidak adanya nama asli yang muncul dalam setiap transaksi.<sup>17</sup>

Sifat desentralisasi dari *cryptocurrency* berarti bahwa mata uang tersebut beredar sepenuhnya tergantung kepada pasar dan tidak memiliki otoritas pusat yang dapat mengaturnya. Peredaran dan kemunculan mata uang *cryptocurrency* yang sangat pesat di seluruh dunia dapat

---

<sup>16</sup> Allianz Indonesia, *Memahami Apa Itu Cryptocurrency Beserta Kelebihan dan Kekurangannya*, diakses 11 Mei 2023, <https://www.allianz.co.id/explore/memahami-apa-itu-cryptocurrency-beserta-kelebihan-dan-kekurangannya.html>

<sup>17</sup> Geofanni Nerissa Arviana, *Mengenal Cryptocurrency: Arti, Fungsi, Jenis-jenis, Kelebihan dan Kekurangan*, diakses 11 Mei 2023, <https://glints.com/id/lowongan/cryptocurrency-adalah/#.ZFxpTepBypZ>

berpotensi besar untuk mempengaruhi perekonomian dunia. Harga dan peredarannya yang sangat fluktuatif dikhawatirkan dapat mempengaruhi kestabilan perekonomian Internasional apabila dibiarkan begitu saja. Hal tersebut menghasilkan respon yang berbeda-beda dari negara-negara di seluruh dunia.<sup>18</sup>

*Cryptocurrency* memiliki banyak macamnya diantaranya adalah *bitcoin* (BTC), *Ethereum* (ETH), *Binance Coin*, *MANA* dan lain sebagainya. Namun penggunaan mata uang *cryptocurrency* tergantung dengan *platform* yang dipergunakan untuk mengexplore *metaverse*. Karena setiap *platform metaverse* memiliki token kripto tersendiri untuk melakukan transaksi. Seperti halnya *platform decentraland* menggunakan token kripto *MANA*.<sup>19</sup>

b. NFT

*Non-Fungible Token* atau NFT adalah aset digital pada jaringan blockchain yang memiliki kode identifikasi serta metadata yang unik dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. *Non-Fungible Token* dapat diartikan sebagai aset computerized (digital) yang mempresentasikan beragam macam barang berwujud maupun barang tidak berwujud

---

<sup>18</sup> Muhammad Naufal Hasani, “Analisis Cryptocurrency Sebagai Alat Alternatif Dalam Berinvestasi di Indonesia pada Mata Uang Digital Bitcoin”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis Vol 8* (2022), 330.

<sup>19</sup> Imanuel Kristianto, *Jenis Mata Uang Kripto yang Populer di Indonesia*, diakses 11 Mei 2023, <https://bmoney.id/blog/jenis-mata-uang-kripto-117015>

yang dianggap unik.<sup>20</sup> NFT berasal dari dua kata yaitu *Non-Fungible* yang berasal dari *fungibility* dan Token. *Fungibility* adalah kemampuan suatu aset untuk ditukar atau diganti dengan aset serupa yang memiliki nilai yang sama. Misalnya menukar uang kertas Rp 10.000 dengan dua lembar uang kertas Rp 5.000 dan nilainya tetap sama. Sedangkan token adalah aset digital yang mewakili barang, layanan atau bentuk nilai lainnya. Setiap NFT memiliki data catatan transaksi di dalam *blockchain*.<sup>21</sup> Karakteristik *fungible* ada pada mata uang kripto, sebagaimana *bitcoin* bisa ditukar dengan koin kripto lain dengan nilai yang sama.

*Token* merupakan aset digital yang mempresentasikan kepemilikan barang berwujud atau tidak berwujud dengan nilai yang tidak dapat diganti, ditukar atau dipadankan dengan aset digital lainnya karena sifatnya yang unik.<sup>22</sup>

Secara esensinya NFT merupakan sebuah aset yang berkembang dari *cryptocurrency*. Namun, NFT memiliki tujuan, bentuk dan penggunaan yang berbeda dari aset kripto. seperti *bitcoin* misalnya. NFT hanya dibuat satu kali

---

<sup>20</sup> Alexander Sugiharto, Muhammad Yusuf Musa, Muhammad James Falahudin, *NFT & METAVERSE: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi*, (Jakarta: Indonesia Legal Study For Crypto Asset and Blockchain, 2022), 2.

<sup>21</sup> Pintu, *Apa itu NFT (Non-Fungible Token)?*, diakses 14 Mei 2023, <https://pintu.co.id/academy/post/nft-adalah#apa-itu-non-fungible-token-nft>

<sup>22</sup> Alexander Sugiharto, Muhammad Yusuf Musa, Muhammad James Falahudin, *NFT & METAVERSE: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi*, 2.

dan tidak bisa ditukarkan atau diperdagangkan dengan NFT yang lain karena nilainya tidak sepadan. Data unik NFT bekerja seperti sidik jari yang memudahkan sistem memverifikasi kepemilikannya. Pemilik atau pencipta NFT dapat menempelkan tanda tangan pada karya seni yang mereka buat dengan memasukkannya dalam metadata NFT.

Kepemilikan NFT bersifat mutlak dalam artian siapapun yang memilikinya mempunyai hak milik penuh. Hak cipta untuk memperbanyak karya tetap ada ditangan pembuatnya, namun pemiliknya adalah satu-satunya yang memiliki karya orisinilnya.<sup>23</sup> NFT mempunyai bentuk dan wujud yang dapat dilihat dalam bentuk karya seni digital berupa karya seni animasi, gambar, foto, video dan sebagainya.

Dengan menggunakan teknologi blockchain, NFT tidak dapat dihancurkan, direfleksi dan dipalsukan, sehingga memiliki kemampuan perpindahan, membuat pengadopsian teknologi NFT digunakan sebagai certificate of ownership (sertifikat bukti kepemilikan) suatu aset, baik aset fisik maupun digital.<sup>24</sup> Hal ini memungkinkan NFT

---

<sup>23</sup> Tim CNBC Indonesia, *Mengenal Apa Itu NFT Lengkap Dengan Membuat dan Menjualnya*, diakses 14 Mei 2023, <https://www.cnbcindonesia.com/tech/20220104135501-37-304468/mengenal-apa-itu-nft-lengkap-dengan-cara-membuat-menjualnya>

<sup>24</sup> Alexander Sugiharto, Muhammad Yusuf Musa, Muhammad James Falahudin, *NFT & METAVERSE: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi*, 14.



memungkinkan memiliki nilai yang berharga di dunia digital, seperti halnya aset atau benda berharga pada dunia nyata.

NFT memiliki beberapa fungsi antara lain:

- 7) NFT sebagai sertifikat digital bukti kepemilikan berbagai aset, baik aset fisik atau aset digital
- 8) NFT bisa digunakan dalam membuat duplikat aset dunia nyata secara digital, seperti lukisan, gambar, musik dan lain sebagainya.
- 9) NFT sebagai alternatif bisnis komersil, dengan menggunakan teknologi *blockchain* dalam transaksinya, jual NFT tanpa melibatkan pihak ketiga menjadikannya lebih efisien, sebab dilakukan secara peer to peer.<sup>25</sup>

Kemampuan NFT dalam melakukan perpindahan alamat kepemilikan dalam metadata blockchain, membuat NFT dapat ditransfer dari satu pengguna ke pengguna yang lain dengan menggunakan skema jual beli atau sistem lelang yang terdapat pada *platform marketplace* NFT.

NFT memiliki karakter sendiri dibandingkan aset dan benda lainnya yang berupa fisik ataupun digital. Secara umum NFT memiliki karakteristik sebagai berikut:

---

<sup>25</sup> Tim Telkomsel, *NFT adalah: Pengertian, Contoh, dan Bagaimana Cara Kerjanya*, diakses 23 Mei 2023, <https://www.telkomsel.com/jelajah/jelajah-lifestyle/nft-adalah-pengertian-contoh-dan-bagaimana-cara-kerjanya>.

- 1) Unik, karakter NFT yang tidak bisa ditukar dan dipadankan dengan NFT lain. Hal ini menjadikan setiap NFT unik dan langka. Setiap NFT memiliki metadata tersendiri yang berbeda satu sama lain dalam jaringan *blockchain*.
- 2) Dapat terlacak, setiap kepemilikan dan perpindahan NFT dapat dilacak dan dilihat secara transparan. Karena blockchain mampu merekam setiap transaksi NFT, mulai dari sumber kepemilikan pertama sampai yang terakhir.
- 3) Diautentikasi, dengan menggunakan teknologi *blockchain*, NFT tidak bisa diubah dan dipalsukan. Karena setiap data dalam jaringan blockchain bersifat final dan tidak dapat dimanipulasi.
- 4) Dapat beradaptasi.<sup>26</sup>

NFT memiliki beberapa macam jenis diantaranya:

- 1) Collectibles (barang koleksi), merupakan karya seni langka yang dikeluarkan dalam bentuk karakter aset digital, jenis NFT ini terdiri dari banyak item koleksi berbeda, namun memiliki karakter yang sama, seperti *cryptokitties* dan *cryptopunks*
- 2) Gaming, merupakan item yang dapat diperdagangkan dalam game. Implementasi perdagangan item game ini

berupa skin dan kartu eksklusif dalam permainan game, seperti dalam game *Axie Infinity* dan *Gods Unchained*.<sup>27</sup>

- 3) Art, NFT art merupakan sebuah karya seni diterbitkan dalam bentuk token kripto dan dapat diperdagangkan dalam sistem jaringan blockchain. Jenis NFT ini memungkinkan seniman untuk memonetisasi karya seni dan melindungi hak cipta pengguna. Hal ini juga memungkinkan seniman untuk menerima royalti setiap kali kreasi pengguna berpindah tangan. NFT art mengacu pada karya seni berupa lukisan, foto, logo, musik, video dan lainnya.
- 4) Virtual Assets, merupakan aset digital yang mempresentasikan kepemilikan barang atau domain (real estate) yang ada dalam dunia virtual atau metaverse. NFT ini dapat diperdagangkan dalam dunia virtual seperti decentraland dan cryptvoxels.
- 5) Real-World Assets, merupakan benda atau asett dunia nyata yang ditokenisasi ke dalam NFT, seperti kasus perusahaan Nike yang mematenkan produk sepatu mereka ke dalam NFT.
- 6) Identity, merupakan aset informasi data pribadi yang ditokenisasi kedalam NFT berupa data kependudukan,

---

<sup>27</sup> Kendrick Lau, *Non-Fungible Tokens A Brief Introduction and History*, Jurnal research crypto.com, diakses 23 Mei 2023, 7

akta kelahiran, sejarah medis dan sebagainya. Sehingga personal mampu mengontrol dan melindungi informasi data pribadinya.<sup>28</sup>

c. *Real Estate Virtual*

*Real Estate Virtual* merupakan tanah virtual unik yang memiliki akta dan hanya ada di dunia digital. Tanah virtual di *metaverse* akan sama berharganya dengan sebidang tanah di dunia nyata. Setiap bidang tanah virtual berukuran 16 meter kali 16 meter diwakili oleh NFT (*Non-Fungible Token*) sebagai buktinya. Token tersebut tidak dapat dipertukarkan karena memiliki unit data pada *blockchain* yang mewakili barang unik digital tersebut.<sup>29</sup> Tanah virtual *metaverse* memiliki fungsi antara lain:

- 1) *Flipping* adalah istilah untuk jual beli tanah, renovasi kemudian menjual kembali properti tersebut.
- 2) Membangun infrastruktur virtual. Jadi lahan tanah virtual yang dimiliki oleh seseorang bebas dimanfaatkan misalnya disewakan ataupun diperjualbelikan.
- 3) Iklan, siapapun bisa memasang iklan.

---

<sup>28</sup> Kendrick Lau, *Non-Fungible Tokens A Brief Introduction and History*, Jurnal research crypto.com, diakses 23 Mei 2023, 7

<sup>29</sup> Tommy Simatupang, *Mengenal Investasi Real Estate Virtual yang Tengah Populer di Kalangan Anak Muda*, diakses 19 Mei 2023, <https://medan.tribunnews.com/2021/12/11/mengenal-investasi-real-estate-virtual-yang-tengah-populer-di-kalangan-anak-muda>

- 4) Acara, tanah virtual dapat dimanfaatkan dalam berbagai acara seperti konser.

## 5. Jenis Metaverse

Berdasarkan perbedaan sistem dan teknologi yang digunakan, metaverse terbagi menjadi beberapa jenis yaitu:

### a. Traditional Centralized Metaverse

Jenis ini merupakan metaverse yang tidak mengintegrasikan blockchain ke dalam mekanisme teknologi mereka dan beroperasi dalam sistem terpusat. Hal ini menunjukkan bahwa ruang virtual dikendalikan oleh sebuah organisasi sentral yang menyimpan semua data milik user. Dalam dunia *metaverse* ini, setiap user memiliki avatar yang digunakan selama dalam dunia virtual.

Avatar akan menyimpan progres yang telah dilakukan user dalam dunia virtual. Keuntungan dari metaverse ini adalah banyaknya user yang bergabung di antaranya adalah Minecraft, Fortnite dan Roblox.

### b. Centralized Blockchain Metaverse

Jenis ini adalah centralized blockchain. Metaverse ini menggunakan blockchain dalam mekanismenya. Sistem diatur secara terpusat oleh sebuah organisasi sehingga *metaverse* ini melahirkan adanya interaksi dalam ruang virtual.

*Metaverse* ini lebih dikenal dengan sebutan NFT (*non-fungible tokens*) merupakan mata uang yang digunakan dalam dunia virtual.

c. *Decentralized Blockchain Metaverse*

*Metaverse* jenis ini menggunakan sistem DAO (*decentralized autonomous organization*). Dalam *decentralized blockchain metaverse* tidak terdapat satu organisasi yang terpusat mengatur sistem. Pengambilan keputusan menjadi kewenangan seluruh user. Setiap user dapat mengambil keputusan terkait administrasi dalam dunia virtual tersebut.<sup>30</sup>

## B. *DECENTRALAND*

### 1. Pengertian *Decentraland*

*Decentraland* merupakan *platform* realitas virtual yang didukung oleh teknologi mutakhir *blockchain*. *Platform* ini memungkinkan penggunaanya untuk membuat, merasakan, dan memonetisasi konten atau aplikasi.<sup>31</sup> Selain itu, *platform* inovatif ini juga memungkinkan setiap orang untuk memiliki aset digital. Keunggulan ini merupakan peningkatan besar yang kemudian

---

<sup>30</sup> Agnes Z Yonatan, *Metaverse adalah: Pengertian, Cara Kerja dan Contoh*, diakses 20 Mei 2023, <https://www.detik.com/bali/berita/d-6591471/metaverse-adalah-pengertian-cara-kerja-dan-contoh>

<sup>31</sup> Lulia Vasile, *Ulasan Lengkap Ekosistem Metavers Decentraland (MANA)*, diakses 05 Desember 2022, <https://id.beincrypto.com/belajar/ulasan-lengkap-ekosistem-metaverse-decentraland-mana/#h-apa-itu-decentraland>

menjadi pembeda dengan industri online tradisional *facebook*, *twitter* ataupun video game tradisional.<sup>32</sup>

*Decentraland* membuat pengguna berinteraksi dengan pengguna lain dengan leluasa dan menikmati pengalaman VR sosial yang menyenangkan. Proyek ini menggunakan teknologi *blockchain* untuk menggerakkan segalanya, seperti membeli tanah hingga melakukan segala jenis transaksi yang terdapat dalam *platform*.

*Decentraland* memiliki tujuan utama untuk menyediakan *platform* sumber terbuka (*open-source*) bagi pengguna untuk membuat apapun yang pengguna inginkan dalam ruang virtual ini. Tanah virtual yang tersedia dalam *platform decentraland* merupakan asset digital yang berbentuk NFT (*non fungible token*). Selain tanah, dalam *platform* virtual ini juga menyediakan beberapa hal menarik, seperti casino online, toko virtual, media sosial, sehingga pengguna bisa melakukan pengembangan dalam berbagai bidang.

*Land* (tanah) yang diperjualbelikan dalam *decentraland* mempunyai ukuran 33 kaki x 33 kaki dengan ketinggian yang tidak terbatas.

---

<sup>32</sup> Piti Hanifiah, *Ingin Beli Tanah di Metaverse? Begini caranya, Harganya Fantastis*, diakses 23 Mei 2023, <https://www.rumah.com/panduan-properti/beli-tanah-di-metaverse-63879>

## 2. Sejarah Perkembangan *Decentraland*

*Decentraland* diciptakan sebagai *platform* terdesentralisasi yang berfokus pada kepemilikan dan pengelolaan bidang tanah yang dapat digunakan dalam dunia virtual. Pada awalnya *decentraland* diciptakan oleh Ari Meilich dan Esteban Ordano pada tahun 2015.<sup>33</sup> Kemudian perusahaan ini memperkenalkan NFT pada tahun 2017, yang masing-masing dijual sekitar \$20. Sedangkan token MANA bernilai sekitar \$0,02, serta jumlah tanah sebanyak 90.601 bidang tanah.<sup>34</sup>

*Perkembangan decentraland* terjadi sangat pesat, banyak hal-hal baru yang telah diselesaikan oleh DAO (*decentralized autonomous organization*). DAO merupakan sebuah metode manajemen yang mengandalkan teknologi smart contract dalam mengambil keputusan dan manajemen organisasi.<sup>35</sup> seperti *roadmap* (peta jalan) yang dipublikasikan dalam papan Trello. Pengguna dapat mengusulkan perubahan atau berpartisipasi dalam pemungutan suara dengan memegang token MANA, LAND dan ESTATE. setiap MANA setara dengan 1 hak suara, sedangkan LAND dan ESTATE memberikan masing-masing 2.000unit hak

---

<sup>33</sup> Tim Redaksi, *Mengenal Decentraland, Metaverse Paling Populer dan Cara Memainkannya*, diakses 05 Desember 2022, <https://voi.id/teknologi/131501/mengenal-decentraland-metaverse-paling-populer-dan-cara-memainkannya>

<sup>34</sup> Lulia Vasile, *Ulasan Lengkap Ekosistem Metaverse Decentraland (MANA)*, diakses 07 Januari 2023, <https://id.beincrypto.com/belajar/ulasan-lengkap-ekosistem-metaverse-decentraland-mana/>

<sup>35</sup> Pemula, *Apa itu Decentraland (MANA)?*, diakses 23 Mei 2023, <https://pintu.co.id/academy/post/apa-itu-decentraland#decentraland-dao>



suara. Manajemen organisasi ini menitikberatkan kepada komunitas *decentraland* agar berpartisipasi aktif dalam perkembangan *decentraland*.

Untuk menggambarkan rencana *platform, decentraland* dibagi menjadi empat bagian, yaitu: yang sedang berlangsung, segera, berikutnya dan nanti. Hal ini dikerjakan oleh tim pengembangan dalam menjalankan tujuan dari proyek ini dalam jangka panjang. Beberapa fitur baru yang terdapat dalam *decentraland* yaitu pengontrolan VR untuk avatar dan fitur obrolan yang memungkinkan komunitas yang dapat dikenakan dan juga penyewaan tanah.<sup>36</sup>

*Decentraland* bisa diakses dengan menggunakan beberapa elemen antara lain: token MANA, token LAND, token *estate*. MANA merupakan token ERC20 yang dapat digunakan untuk membeli sebidang tanah dan membayar layanan dalam dunia *metaverse decentraland*. Dalam artian MANA adalah mata uang kripto yang bisa digunakan sebagai alat transaksi dalam *decentraland*.<sup>37</sup>

Sistem dari token ini adalah *decentraland* akan membakar setiap token MANA yang dibayar untuk LAND. Tim

---

<sup>36</sup> Catalina Goanta, *Selling LAND in Decentraland: The Regime of Non-Fungible Tokens on the Ethereum Blockchain Under the Digital Content Directive*, *Journal of Maastricht University*, (2020), diakses 5 November 2022, doi: 10.1007/97830305238798.

<sup>37</sup> Pemula, *Apa itu Decentraland (MANA)?*, diakses 23 Mei 2023, <https://pintu.co.id/academy/post/apa-itu-decentraland#decentraland-dao>

*decentraland* awalnya menjual setiap plot LAND seharga 1.000 MANA. saat ini, LAND dijual dalam pasar sekunder dan mengalami harga yang sangat tajam. Kavling paling murah saat ini sekitar 4.000 MANA, sedangkan daerah yang paling banyak dicari harganya mencapai jutaan MANA. pada bulan November 2021, harga tertinggi sebidang tanah adalah 618.000 MANA.<sup>38</sup>

### 3. Cara Kerja *Decentraland*

Cara memainkan *decentraland* cukup mudah, pertama pengguna harus mengakses *website decentraland* yang mana akan muncul tombol *get started* berwarna merah, selanjutnya terdapat dua *icon* yang muncul “*play using your wallet* dan *play as guest*” pada tahap ini pengguna harus menggunakan aplikasi *wallet metamask* untuk masuk dan izin yang diperlukan. Pengguna perlu membuat avatar sebagai gambaran pengguna untuk melakukan kegiatan dalam *decentraland*.<sup>39</sup>

Pembuatan avatar bisa disesuaikan dengan keinginan pengguna seperti bentuk kepala, tubuh, baju, celana, aksesoris dan atribut lainnya. Setelah selesai menyetel avatar, pengguna perlu mengklik tombol “*Done*” di bagian kiri bawah dan memberikan nama avatar sesuai yang pengguna inginkan. Avatar sudah siap

---

<sup>38</sup> Idham Nur Indrajaya, *Cara Mendapatkan Uang dari Game NFT Decentraland, Mulai dari Jual beli Tanah Virtual sampai Jadi Freelancer*, diakses 7 desember 2022, <https://www.trenasia.com/cara-mendapatkan-uang-dari-game-nft-decentraland-mulai-dari-jual-beli-tanah-virtual-sampai-jadi-freelancer>

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan MR. Ali, sebagai pengguna Decentraland dari Rusia pada tanggal 01 Maret 2023, Pukul 08:01 WIB

untuk menjelajah pada dunia virtual dan akan ditempatkan di genesis plaza.<sup>40</sup>

Untuk menggerakkan avatar pengguna bisa menggunakan tombol “W, A, S, D” pada keyboard komputer pengguna. Genesis plaza terdapat pilar-pilar yang menunjukkan berbagai aktivitas yang dapat dilakukan oleh pengguna. Avatar bisa berpindah-pindah hanya dengan klik tombol “M” sesuai map atau peta yang terdapat dalam *decentraland*.

Bagian kanan bawah, pengguna dapat melihat lokasi avatar, sedangkan bagian atas terdapat menu navigasi yang memungkinkan pengguna memilih berbagai menu. Sebagai contohnya, terdapat menu “*explore*”, Ketika pengguna mengklik tombol ini maka akan diarahkan menuju halaman dimana terdapat berbagai tempat, event dan lainnya. Saat meng klik menu “*explore*” terdapat pilihan “*place*” Ketika pengguna memilihnya terdapat beberapa lokasi yang terkenal dalam *decentraland* akan muncul seperti galeri yang berada di Inggris, *Sotheby* dalam galeri tersebut terdapat lukisan-lukisan karya seniman terkenal.<sup>41</sup>

Untuk menyediakan fasilitas kepada pengguna dalam berinteraksi dengan perangkat lunak, *decentraland* menggunakan

---

<sup>40</sup> Tim Redaksi, *Mengenal Decentraland, Metaverse Paling Populer dan Cara Memainkannya*, diakses 22 Mei 2023, <https://voi.id/teknologi/131501/mengenal-decentraland-metaverse-paling-populer-dan-cara-memainkannya>

<sup>41</sup> Tim Redaksi, *Mengenal Decentraland, Metaverse Paling Populer dan Cara Memainkannya*, diakses 22 Mei 2023, <https://voi.id/teknologi/131501/mengenal-decentraland-metaverse-paling-populer-dan-cara-memainkannya>.

*blockchain Ethereum* dan *smart contract* yang ia miliki untuk melacak siapa yang memiliki lahan digital atau melakukan transaksi lain menggunakan MANA. Pengguna perlu menyimpan token MANA pada dompet Ethereum sebagai sarana untuk memasuki *decentraland*. Namun, *platform* ini juga memungkinkan pengguna untuk memasuki *decentraland* sebagai tamu tanpa perlu mengkoneksikan dompet.<sup>42</sup>

*Decentraland* terdiri dari tiga layer utama yaitu: *konsensus*, *konten* dan *layer real-time*. *Layer konsensus* bertugas menyimpan *ledger* bidang tanah yang dimiliki. Setiap bidang tanah akan mendapatkan koordinat unik di dunia maya, pemilik, dan file referensi yang menjelaskan konten dalam bidang tersebut. *Layer konten* berperan sebagai penanggung jawab atas apa yang terjadi pada setiap kavling dan *layer* ini juga berisi berbagai *file* yang diperlukan untuk merendernya. Diantaranya: *file konten* yang mengacu pada semua audio dan visual yang statis. *File skrip* yang dapat menentukan perilaku dan penempatan konten yang direferensikan serta definisi interaksi yaitu memungkinkan pengguna untuk interaksi *peer to peer* (secara langsung) seperti isyarat, pesan dan obrolan suara.

Selain itu, terdapat beberapa hal yang dapat dilakukan dalam *platform decentraland*. Pemilik LAND dapat menyewakan

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Micheal Drilll, sebagai pemilik tanah virtual dalam *Decentraland* pada tanggal 09 Mei 2023, Pukul 20:37 WIB

lahannya kepada orang lain, membuat acara berbayar dengan cara memproduksi konten, acara berbayar ini bisa dilakukan dengan mengadakan konser, pameran, musik. Pemilik juga bisa memonetisasi *decentraland* dengan cara menjual LAND daam marketplace, karena harga tanah dalam *decentraland* terus mengalami kenaikan setiap tahun karen permintaan LAND semakin meningkat seiring popularitas *decentraland* yang meningkat.<sup>43</sup>

#### 4. Cara Membeli Tanah virtual

Salah satu hal yang membuat *decentraland* diminati adalah kemampuannya untuk melakukan jual beli tanah virtual yang lebih sederhana daripada jual beli tanah dalam dunia nyata. Adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:

##### a. Akses aplikasi *decentraland marketplace*.

Dalam pengaksesan ini pastikan menggunakan komputer desktop. Namun, pengguna terlebih dahulu harus mendaftar akun dompet virtual yang bernama *wallet metamask*. Jika sudah memiliki akun, klik menu “*parcels and estates*” kemudian klik “*view all*”.

##### b. Pilih Tanah Virtual yang diinginkan

*Marketplace* akan menunjukkan berbagai tanah virtual yang bisa dibeli. Pengguna dapat melihat lokasi tanah tersebut dan

---

<sup>43</sup> Pemula, *Apa itu Decentraland (MANA)?*, diakses 23 Mei 2023, <https://pintu.co.id/academy/post/apa-itu-decentraland#decentraland-dao>

memperkirakan jaraknya dengan area yang terkenal. Jika, sudah memilih, klik tanah pilihan untuk melihat informasi tambahan. Langkah selanjutnya klik “Buy” untuk melanjutkan transaksi dan konfirmasi pembayaran menggunakan *wallet metamask*.

c. Lakukan Transaksi

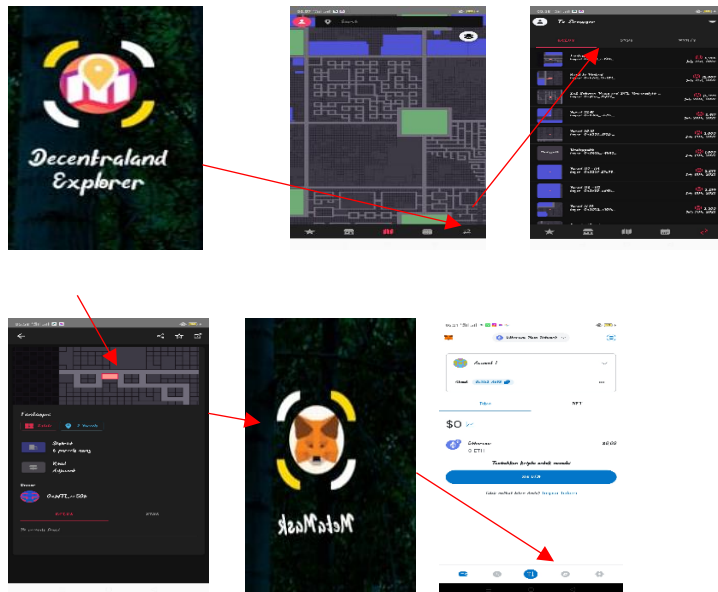
Setelah beralih ke halaman pembayaran, pengguna perlu menghubungkan dompet digital dengan akun *decentraland* supaya pembayaran dapat dilakukan. Tanah virtual yang telah dibayar akan dikirimkan ke dompet digital dalam bentuk NFT.

d. Konfirmasi

Jika transaksi sudah selesai, tanah virtual (*land*) akan berada dalam dompet digital pengguna. Apabila pengguna menggunakan *Trust Wallet*, pengguna bisa melakukan konfirmasi dengan menggunakan *Collectibles*. Sementara jika pengguna menggunakan *metamask* bisa melihat tanah virtual pada menu NFTS.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Panca Saujana, “Cara Membeli Tanah Virtual di Metaverse Decentraland”, diakses 09 Mei 2023, <https://blockchainmedia.id/cara-membeli-tanah-virtual-di-metaverse-decentraland/>



## 5. Potensi Risiko

*Decentraland* mempunyai beberapa risiko diantaranya:

### a. Kompetisies

*Decentraland* merupakan dunia virtual terdesentralisasi yang telah mengembangkan model komunitas dan tata kelola. Namun, terdapat beberapa pesaing dalam dunia digital diantaranya adalah *Axie Infinity*, *Crypto Voxels* dan *Somnium Space*.

### b. Desentralisasi

Desentralisasi organisasi *decentraland* sepenuhnya dilakukan melalui DAO yang meningkatkan kekokohan dikarenakan adanya kekhawatiran mengenai kecepatan inovasi dengan

pengambilan keputusan yang didistribusikan diantara kelompok yang lebih luas.

c. Ekonomi Jaringan

Nilai MANA tidak berkorelasi dengan penggunaan *platform decentraland*, sehingga token MANA tidak menghasilkan arus kas yang digunakan untuk menganalisis arus kas yang di diskon. Sebagai gantinya, token digunakan sebagai media pertukaran dalam *platform*. Namun, menurut beberapa investor token tersebut lebih sulit untuk dinilai.<sup>45</sup>

d. Volatilitas Harga

Aset digital secara historis mengalami perubahan harga intraday dan jangka Panjang yang signifikan. Volatilitas token merupakan potensi yang mempengaruhi minat pengguna pada *decentraland* serta mempengaruhi harga aset dalam game.

e. Konsentrasi Token

Pada saat penulisan, sekitar 86% dari total pasokan disimpan pada 100 alamat teratas.

f. Peraturan

Peraturan dalam *decentraland* telah dinyatakan oleh SEC bahwa aset digital tertentu dapat dianggap sebagai surat berharga dibawah undang-undang sekuritas federal. Sampai

---

<sup>45</sup> Hasil wawancara dengan Aji Bagus (Konten Kreator), sebagai pengguna aplikasi *decentraland* dari daerah Kalimantan Selatan, pada tanggal 23 Februari 2023, pukul 20:15 WIB



saat ini SEC hanya mengidentifikasi dua aset digital, *Bitcoin* dan *Ethereum*, yang mana bisa mengambil posisi bahwa mereka adalah sekuritas, sehingga aset digital lainnya, seperti MANA berisiko dianggap sebagai keamanan yang memiliki konsekuensi material yang merugikan untuk aset digital tersebut.<sup>46</sup>

#### 6. Cara mencairkan MANA ke Rupiah

Setelah aset terjual, langkah yang bisa dilakukan oleh pengguna adalah penarikan dengan cara sebagai berikut:

- a. Pada menu bar yang berada paling bawah, klik menu “transaksi”
- b. Setelah itu pilih menu “Withdraw”
- c. Pilih mata uang Indonesia Rupiah (IDR)
- d. Masukkan jumlah dana yang hendak pengguna tarik. Dalam transaksi ini terdapat jumlah minimum penarikan pada setiap transaksi yaitu Rp 100.000
- e. Masukkan informasi data diri, seperti rekening bank, bank yang digunakan serta nama lengkap. Jika sudah terisi klik “Lanjut”
- f. Setelah itu pengguna akan menerima kode verifikasi yang dikirimkan melalui email, masukkan kode dan klik “lanjut”

---

<sup>46</sup> Grayscale Building Blocks, An Introduction to Decentraland, *journal of Grayscale Investments*. Diakses 5 Desember 2022.

- g. Proses penarikan dana selesai dan nantinya akan segera dikirim ke rekening pengguna.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> <https://zipmex.com/id/learn/apakah-sudah-terlambat-beli-mana/>. Diakses 5 desember 2022.

## BAB IV

### **ANALISIS JUAL BELI TANAH *METaverse* PADA PLATFORM *DECENTRALAND* DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

#### **A. Analisis Kedudukan Tanah Virtual Menurut Hukum Islam**

Perkembangan teknologi memang tidak pernah ada habisnya. Manusia menciptakan berbagai inovasi teknologi dalam rangka mendukung kelangsungan kehidupannya. Faktanya, teknologi memang benar memudahkan aktivitas manusia dari berbagai aspek sehingga segala sesuatunya menjadi lebih mudah. Salah satu bentuk perkembangan teknologi adalah *metaverse*.<sup>1</sup>

*Metaverse* merupakan ruang virtual yang dapat dijelajahi dan diciptakan oleh manusia tanpa pernah bertemu satu sama lain di ruang yang sama. Pada dunia ini, orang-orang akan saling berinteraksi dan bersosialisasi satu sama lain yang diwakilkan melalui penggunaan avatar sebagai fitur profil atau wujud diri mereka pada *metaverse*.<sup>2</sup>

*Metaverse* dapat diakses dengan mudah melalui gawai yang hampir semua orang memilikinya. Di *metaverse*, manusia bisa melakukan kegiatan apapun seperti halnya dalam dunia nyata. Avatar akan melakukan berbagai aktivitas sosial seperti berbisnis, menikmati konser-

---

<sup>1</sup> Crish Skinner, *Manusia Digital revolusi 4.0 melibatkan semua orang*, (Jakarta: Gramedia, 2019) 58

<sup>2</sup> Reta Amaliyah, “*Mengenal Metavers, Dunia Virtual Baru di Masa Depan*”, *Jurnal UNPAS*, diakses pada 9 November 2022.

konser ataupun pertunjukan-pertunjukan, bahkan dapat memiliki aset properti seperti tanah pada dunia tersebut.

Aset dalam *metaverse* disebut juga dengan *Non-Fungible Token* atau NFT yang merupakan aset digital pada *blockchain* yang dapat digunakan untuk mewakili tanah, barang-barang unik, karya seni dan aksesoris avatar. Dimana *blockchain* memungkinkan *cryptocurrency* sebagai alat pembayaran dalam *metaverse*. Hal ini tentu sangat menarik karena berpotensi memunculkan jenis properti digital baru, kepemilikan dan cara baru untuk dapat bertransaksi atau memiliki properti, dimana sebelumnya kepemilikan properti hanya terbatas pada kepemilikan benda-benda yang berwujud saja. Maka dari itu, pembelian properti tidak hanya terjadi di dunia nyata saja, namun saat ini status kepemilikan atas properti tanah virtual diperjualbelikan dalam *metaverse*.

Di Indonesia sendiri, kemunculan *metaverse* sudah mulai tampak. Salah satu perkembangannya diusung oleh Indonesian Leading Entertainment Company, Rans Entertainment, yang dimiliki oleh artis Raffi Ahmad dan Nagita Slavina.<sup>3</sup> Mereka menciptakan sebuah *metaverse* yang diberi nama RANSVerse dengan wujud sebuah pulau berbentuk huruf R yang mana didalamnya akan terdapat ekosistem dari Rans Entertainment yang sangat luas, mulai dari 24 ribu plot tanah yang terdiri dari beberapa *cluster estate* yang dapat diperjualbelikan oleh seluruh

---

<sup>3</sup> Kholida Qothrunnada, *Penampakan RansVerse, Metaverse Milik Sultan Raffi Ahmad*, diakses 20 Mei 2023, <https://finance.detik.com/fintech/d-5941384/penampakan-ransverse-metaverse-milik-sultan-raffi-ahmad>

orang di dunia, klub sepak bola, dan berbagai spot hiburan milik RANS Entertainment.<sup>4</sup>

RANSVerse berhasil menjual sejumlah 537 dari 24.000 lahan yang disediakan hanya dalam kurun 27 menit 20 detik. Dengan ini menunjukkan minat masyarakat Indonesia terhadap perkembangan *metaverse* cukup signifikan melihat dari tingginya atensi terhadap hadirnya RANSVerse tersebut.

Saat ini *marketplace* tanah virtual *metaverse* yang sangat populer adalah *decentraland*. *Decentraland* merupakan ruang virtual yang berdiri diatas *blockchain Ethereum*. Objek yang ada dalam *decentraland* berupa NFT yang bisa diperjualbelikan. Pengguna *decentraland* dapat melakukan aktivitas dengan bebas seperti jual beli, mengikuti berbagai acara bahkan juga melakukan kegiatan-kegiatan sosial lainnya bersama dengan komunitas *decentraland* lainnya.<sup>5</sup>

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

---

<sup>4</sup> Fahmi Ahmad Burhan, “Begini Tampilan Metaverse RANS Entertainment Milik Raffi Ahmad”, diakses 11 Mei 2023, <https://katadata.co.id/desysetyowati/digital/6246e3a4283c2/begini-tampilan-metaverse-rans-entertainment-milik-raffi-ahmad>

<sup>5</sup> Academy, “Apa Itu Decentraland (MANA)?”, diakses 14 Mei 20, <https://pintu.co.id/academy/post/apa-itu-decentraland#definisi-decentraland-mana>

Dari paparan diatas dikaitkan dengan kedudukan tanah virtual *metaverse* merujuk pada hukum Islam bahwa harta (*māl*) merupakan sesuatu yang menyertainya baik berupa benda atau manfaat. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 1 ayat (9) harta (*amwā*) adalah suatu benda yang dapat dimiliki, dikuasai, dikelola dan dialihkan. Baik berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun yang tidak terdaftar, benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan hak-hak yang bernilai ekonomis.<sup>6</sup> Harta bersendi pada dua asas dan dua unsur yaitu *ainiyyah* dan *urf*. *Ainiyah* merupakan harta yang ada wujudnya dalam kenyataan. Sedangkan *urf* adalah benda tersebut dipandang sebagai harta oleh manusia baik secara umum maupun sebagian manusia saja.<sup>7</sup>

Unsur-unsur dapat diklasifikasikan sebagai harta antara lain:

1. Dapat dilabeli hak milik

Virtual properti merupakan suatu benda yang terbentuk dari perkembangan teknologi yang munculnya dari suatu pencipta yang mana penciptaannya muncul dari suatu ide atau gagasan manusia dengan menggunakan kecerdasan intelektual, sehingga bagi siapapun yang menciptakan dunia virtual secara langsung akan memperoleh hak milik atas benda yang diciptakannya.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta), 2

<sup>7</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 60.

<sup>8</sup> Anastasya Putri Salsabila dkk, *Aspek Hukum Kebendaan Virtual Property dalam Real Money Trading ditinjau dari BUKU II KUHPerdara da Akibat Hukumnya Terhadap Para Pihak*, Bandung Conference Series, 249, <https://doi.org/10.29313/bclss.v2i1.905>

Merujuk pada definisi tanah virtual merupakan dunia digital, yang mana pengguna bisa melakukan aktivitas seperti halnya pada dunia nyata. Seperti berbelanja, melakukan kegiatan sosial, nongkrong dengan menggunakan bantuan alat AR dan VR. Hal ini tentunya merupakan hasil dari sebuah ide manusia yang dikembangkan dengan menggunakan kecerdasan intelektual. Oleh karena itu, tanah virtual dapat dikatakan sebagai virtual properti.

Untuk memperoleh hak milik terdapat beberapa cara diantaranya dengan pengakuan, penemuan, pewarisan ataupun transaksi jual beli. Apabila dikaitkan dengan tanah virtual *metaverse* memiliki dua cara yaitu melalui penciptaan dimana kreator menciptakan tanah virtual *metaverse* tersebut. Kedua melalui transaksi jual beli pada *platform decentraland* dengan menggunakan mata uang kripto.

*Decentraland* memiliki ketentuan tertentu mengenai kepemilikan aset yaitu segala hak milik dari setiap LAND dimiliki oleh pemiliknya.<sup>9</sup> Jadi, setiap pemilik tanah virtual dapat memutuskan konten apa saja yang ingin dibangun dalam tanah virtual miliknya serta memberlakukan bagaimana syarat dan kebijakannya sendiri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah virtual dapat dilekati hak milik. Kepemilikan tanah virtual ditandai dengan sebuah sertifikat

---

<sup>9</sup> Decentraland, *Term Of Use Decentraland*,

berbentuk NFT yang mana kepemilikan ini bersifat mutlak dalam artian siapapun yang memiliki NFT mempunyai hak secara penuh.<sup>10</sup>

## 2. Benda Berwujud atau tidak Berwujud

Ketentuan mengenai benda tidak berwujud diatur dalam Pasal 503 KUHPerdota bahwa ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tidak bertubuh.<sup>11</sup> Dalam ketentuan tersebut benda yang tidak bertubuh secara luas diartikan sebagai benda tidak berwujud, sehingga benda diklasifikasikan menjadi benda berwujud dan tidak berwujud.

Menurut Subekti benda dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dapat di haki sedangkan benda secara sempit adalah barang yang dapat dilihat saja.<sup>12</sup> Menurut Munir Fuady benda berwujud atau benda bertubuh adalah semua benda yang dapat dilihat atau diraba. Sedangkan benda yang tidak berwujud adalah segala benda yang tidak ada fisiknya dalam artian fisiknya tidak terlihat atau teraba namun berupa hak-hak atau tagihan.<sup>13</sup>

Menurut Neng Yani Nurhayani benda berwujud adalah semua barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindra sedangkan benda tidak berwujud adalah beberapa hak yang dapat

---

<sup>10</sup> Tim CNBC Indonesia, *Mengenal Apa Itu NFT Lengkap Dengan Membuat dan Menjualnya*, diakses 14 Mei 2023, <https://www.cnbcindonesia.com/tech/20220104135501-37-304468/mengenal-apa-itu-nft-lengkap-dengan-cara-membuat-menjualnya>

<sup>11</sup> Pasal 503 Kitab Undang-Undang Perdata

<sup>12</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005)

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 5015), 30



dijadikan hak milik seperti hak atas bunga, peruntungan, penagihan dan lain sebagainya.<sup>14</sup>

Menurut Michael Abrash seorang peneliti dari reality labs menyatakan bahwa perkembangan terbaru dari penggabungan *virtual reality* dan *augmented reality* membuat seseorang dapat merasakan sensasi melihat, menyentuh dan mendengarkan objek virtual.<sup>15</sup> Perkembangan yang memanfaatkan sarung tangan canggih dan berbagai sensorik lainnya yang memungkinkan pengguna merasakan benda virtual selayaknya merasakan benda di dunia nyata. Hal ini membuktikan bahwa benda tidak serta merta berdasarkan dapat atau tidaknya ditangkap oleh indera. Meskipun tanah virtual dapat ditangkap oleh pancaindera manusia, dimiliki dan dimanfaatkan sejatinya tanah virtual tersebut tidak memiliki wujud fisik di dunia nyata.

Merujuk pada pendapat Subekti, Munir Fuady dan Neng Yani Nurhayani terkait benda berwujud atau tidak berwujud dapat ditentukan berdasarkan dapat atau tidaknya ditangkap oleh pancaindera manusia dan fakta dari Michael Abras tanah virtual tersebut termasuk dalam benda berwujud karena dapat ditangkap oleh pancaindera.

---

<sup>14</sup> Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*,

<sup>15</sup> Adi Robertson, n, *Meta's Sci-Fi Haptic Glove Prototype Lets You Feel VR Objects Using Air Pockets*, *The Verge*, 2021, diakses 25 Januari 2023, <https://www.theverge.com/2021/11/16/22782860/meta-facebook-reality-labs-soft-robotics-haptic-glove-prototype>.

Namun menurut Wian Erlank dalam Bella Ratuwibawa, berpendapat bahwa virtual property merupakan suatu aset tidak berwujud yang termasuk dalam hak kepemilikan. Begitu juga dalam tanah virtual, maka termasuk dalam *virtual property* dikarenakan tanah tersebut mengandung hak kekayaan intelektual di dalamnya.<sup>16</sup>

Hak kekayaan intelektual merupakan benda tidak berwujud karena tidak dapat di tangkap oleh panca indera manusia, namun pengklasifikasian benda berwujud atau tidak berwujud tidak serta merta ditinjau berdasarkan dapat atau tidaknya dilihat oleh pancaindera manusia saja. Karena dikhawatirkan akan menimbulkan perdebatan seiring berkembangnya teknologi yang sangat pesat yang melahirkan produk-produk baru yang belum relevan dengan ketentuan tersebut. Begitu juga keberadaan tanah virtual yang mana tanah virtual tersebut dapat dirasakan oleh panca Indera manusia meskipun tidak memiliki bukti fisisk dalam dunia nyata.

Ditinjau dari unsur-unsur benda tidak berwujud yang mana unsur tersebut muncul dari penjelasan asas-asas hukum benda meliputi: objek hukum, bagian dari pada harta kekayaan, dapat dimiliki, tidak

---

<sup>16</sup> Billa Ratuwibawa Nyimasmukti Dewi Bella Juniarti dan Mustika Setianingrum Wijayanti, *Hak Kebendaan dan Keabsahan Perjanjian Kebendaan Virtual Land di dalam Metaverse ditinjau berdasarkan KUHPerdara*, *Majalah Hukum Nasional* 51 (22):1-22 <https://doi.org/10.33331/mhn.v52i2.176>

memiliki tubuh, berupa hak.<sup>17</sup> Tanah virtual dikatakan sebagai objek hukum karena tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum melalui investasi aset digital, dapat dimanfaatkan untuk membangun bangunan yang mana nantinya bangunan dan tanahnya dapat diperjualbelikan atau disewakan. Maka tanah virtual dapat dikatakan sebagai objek hukum. Tanah virtual dapat ditukarkan dengan sejumlah uang yang berarti tanah virtual memiliki nilai ekonomis, sehingga tanah virtual termasuk bagian dari hak kekayaan. Tanah virtual dapat dimiliki dengan dua cara penciptaan dan transaksi jual beli. Tanah virtual tidak memiliki tubuh atau tidak berwujud secara fisik karena hanya berbentuk peta tanah yang diberikan titik koordinat. Sehingga tidak dapat disentuh menggunakan indera perasa saja karena barang tersebut hanya berada pada dunia internet. Berdasarkan Pasal 499 KUHPerdara yang dimaksud benda tidak berwujud adalah hak. Tanah virtual merupakan hasil dari penciptaan ide atau gagasan pemikiran yang dikembangkan melalui kecerdasan buatan yang berbentuk kode yang dibuat menyerupai tanah pada dunia nyata, dan dunia tersebut hanya ada pada siber saja. Sehingga tanah virtual tidak bisa dikatakan sebagai hak melainkan memiliki bentuk tersendiri yang hanya ada pada dunia siber.

Ditinjau dari unsur-unsur benda tidak berwujud tanah virtual termasuk bagian dari benda yang tidak berwujud walaupun tanah

---

<sup>17</sup> Yafet Febrian Valentino Tololiu Muh Jufri Ahmad, *Kedudukan Barang Virtual Menurut Hukum Benda Indonesia yang diatur dalam KUHPerdara Buku Kedua Tentang Barang*, 3 no.2 (2023) 14-48

virtual tidak memenuhi unsur sebagai hak, namun sudah memenuhi unsu-unsur benda tidak berwujud.

Merujuk pada Pasal 1 ayat 19 Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem Elektronik menyatakan bahwa “*Barang digital adalah setiap barang tidak berwujud yang berbentuk informasi elektronik atau digital meliputi barang yang merupakan hasil konversi atau pengalihwujudan maupun barang yang secara originalnya berbentuk elektronik, tetapi tidak terbatas pada piranti lunak, multimedia, dan atau data elektronik*”.<sup>18</sup>

Merujuk pada Peraturan Pemerintah tersebut, penulis berasumsi bahwa tanah virtual adalah benda tidak berwujud yang termasuk dalam virtual property yang mana merupakan hasil dari ide atau gagasan pemikiran manusia yang dikembangkan menggunakan kecerdasan buatan (*Artificial Intelegence*) yang mana hanya ada pada siber. Dengan demikian tanah virtual dapat dikatakan sebagai barang digital.

### 3. Dapat Dialihkan

Dapat dialihkannya tanah virtual tercantum pada *term of use* yang ada pada *platform decentraland* dijelaskan jika pengguna memilih untuk membeli, memperdagangkan atau menjual *virtual land*, aksesoris avatar atau NFT dan lain sebagainya dengan demikian

---

<sup>18</sup> Pasal 1 Ayat 19 Peraturan Pemerintah Nomor 80 tahun 2019 Tentang Perdagangan Melalui Sistem elektronik.

sudah terlihat jelas bahwa tanah virtual *metaverse* pada *platform decentraland* dapat dialihkan.<sup>19</sup>

Dialihkannya kebendaan dalam Islam sendiri bisa melalui akad, pewarisan dan lainnya yang mana dalam tanah virtual sendiri bisa dialihkan dengan cara akad jual beli atau sewa menyewa dengan cara penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

#### 4. Memiliki Nilai Ekonomis

Suatu benda dapat dikatakan memiliki nilai ekonomis Ketika benda tersebut dapat memberikan manfaat atau kegunaan bagi pemilikinya.<sup>20</sup> Pada umumnya pemilik tanah virtual mengharapkan nilai ekonomis dengan cara mendapatkan *income* dari penarikan kunjungan berbagai konten yang telah ia buat. Namun juga mendapatkan keuntungan melalui jual beli tanah *metaverse* dengan harga yang tertinggi, seperti halnya menjual sebidang tanah dengan harga 4.000 MANA sedangkan menurut kurs MANA pada tanggal 14 Mei 2023, 1 keping MANA setara dengan Rp.6.730,00 apabila dikalkulasikan maka  $4.000 \text{ MANA} \times 6.730 = 26.920.000$ . Maka nilai dari sebidang tanah virtual senilai dengan Rp. 26.920.000,00. Apabila pemilik tanah ingin membelanjakan dalam dunia nyata maka uang yang berbentuk kripto MANA ditukarkan dengan mata uang

---

<sup>19</sup> Decentraland, *Term Of Use Decentraland*.

<sup>20</sup> Indra Rahmatullah, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), 127.

yang telah diakui oleh perdagangan internasional seperti Rupiah, Dollar dsb.

Dengan penjelasan di atas tanah virtual *metaverse* pada *platform decentraland* dapat dikatakan sebagai harta karena telah memenuhi unsur-unsur dan karakteristik harta. Dapat diambil kemanfaatannya melalui adanya pemanfaatan atas tanah virtual dengan dibangun, disewakan bahkan sudah terdapat praktik jual beli sehingga menandakan bahwa tanah virtual tersebut memiliki nilai ekonomis. Atau setidaknya dapat digunakan oleh subjek hukum. Jadi Tanah virtual *metaverse* bisa diakui sebagai harta dalam Islam walaupun tidak berwujud secara nyata, akan tetapi memiliki *value* atau nilai yang diakui oleh masyarakat sehingga menjadi bagian dari harta.

## **B. Analisis Hukum Jual Beli Tanah *Metaverse* pada Platform *Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam.**

Perkembangan dunia digital cukup banyak mempengaruhi kehidupan manusia, termasuk juga mempengaruhi perkembangan transaksi jual beli aset yang dapat dipilih oleh manusia. Disrupsi teknologi dengan kecerdasan akal manusia serta diiringi kemajuan teknologi yang memunculkan suatu instrumen baru yang didasarkan oleh banyaknya pengguna aset digital seperti *decentraland* dan *metaverse*.<sup>21</sup> Kedua aset tersebut telah dijadikan oleh orang-orang sebagai investasi yang disebabkan adanya volatilitas yang tinggi, sehingga bisa memberikan keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan investasi pada umumnya. Hal ini dapat menyebabkan adanya problematika hukum terhadap orang-orang yang telah menjadikan aset digital sebagai instrumen investasi yang utama.

*Metaverse* dan *decentraland*, sejak tahun 2021 telah menjadi trending topik di berbagai dunia termasuk negara Indonesia di dalamnya. *Metaverse* adalah konsep dunia virtual yang dapat dimiliki dan diisi dengan berbagai benda serta kegiatan selayaknya dunia nyata. Konsep ini

---

<sup>21</sup> Crish Skinner, *Manusia Digital revolusi 4.0 melibatkan semua orang*, (Jakarta: Gramedia, 2019) 58.

adalah kombinasi dari beberapa elemen teknologi, diantaranya *virtual reality* (VR) dan *augmented reality* (AR).<sup>22</sup>

*Metaverse* menyajikan kemudahan dalam aktivitas kehidupan sehari-hari manusia dengan cara mensubstitusinya dalam bentuk dunia virtual 3D. *Decentraland* merupakan *platform* realitas virtual yang didukung oleh teknologi mutakhir *blockchain*. *Platform* ini memungkinkan penggunanya untuk membuat, merasakan, dan memonetisasi konten atau aplikasi. Fitur yang ada dalam *decentraland* ini tidak hanya berupa tanah digital saja, sehingga *decentraland* memiliki keunikan tersendiri.<sup>23</sup>

Transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* ditinjau dari rukun dan syarat sudah terpenuhi. Dilihat dari pihak yang bertransaksi penjual dan pembeli tanah *metaverse* yang berkedudukan menjadi penjual adalah creator *metaverse* (biasanya berbentuk perusahaan atau penggabungan beberapa perusahaan yang memutuskan untuk bekerja sama) atau orang yang sebelumnya telah membeli tanah virtual dari kreator *metaverse* pada *platform decentraland*.

Sedangkan pembeli dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* adalah pengusaha atau investor yang membeli aset digital pada *platform decentraland* dengan tujuan untuk dikelola atau

---

<sup>22</sup> Agnes Z Yonatan, *Metaverse adalah: Pengertian, Cara Kerja dan Contoh*, diakses 20 Mei 2023, <https://www.detik.com/bali/berita/d-6591471/metaverse-adalah-pengertian-cara-kerja-dan-contoh>

<sup>23</sup> Lulia Vasile, *Ulasan Lengkap Ekosistem Metavers Decentraland (MANA)*, diakses 05 Desember 2022, <https://id.beincrypto.com/belajar/ulasan-lengkap-ekosistem-metaverse-decentraland-mana/#h-apa-itu-decentraland>



dijual kembali untuk mendapatkan keuntungan. Adapun syarat sahnya *Aqidain* (penjual dan pembeli) antara lain berakal.<sup>24</sup> Dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dilakukan oleh orang yang berakal, harus memenuhi cukup umur sebagaimana syarat tertentu dalam penggunaannya yaitu “*term of use*” dinyatakan bahwa pengguna harus menyatakan dan menjamin bahwa dirinya telah mencukupi umur untuk mengakses ataupun mengelola seluruh konten yang ada dalam *decentraland*. Dengan uraian ini maka membuktikan bahwa syarat sah baligh sudah terpenuhi. Dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* dilakukan tanpa adanya unsur paksaan dalam artian kehendak sendiri.

Dilihat dari *Ma'qud alaih* (Objek akad) disini adalah tanah virtual yang sudah disertakan harga yang tertera dalam *marketplace decentraland* tersebut. Dengan memenuhi syarat sahnya objek jual beli antara lain suci barangnya tidak dikualifikasikan sebagai barang yang najis ataupun barang yang diharamkan, dapat dimanfaatkan sebagai investasi berupa *virtual asset property*.<sup>25</sup>

Tanah *metaverse* pada *platform decentraland* ini mutlak milik penjual atau pihak yang tanah virtual tersebut dari pengembang. Penjual menyerahkan tanahnya dalam bentuk NFT yaitu berupa kode unik sebagai bukti kepemilikan aset yang secara otomatis dan tercatat dalam

---

<sup>24</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar'* terj. Muhammad Afifi, (Jakarta: Almahira, 2012), 620

<sup>25</sup> Taqiyudin Abu Bakar bi Muhammad al Hishni, *Kifayatul Akhyar*, (Dar al Kutub,2004), 235

*blockchain*. Dan tanah *metaverse* pada *platform decentraland* yang berupa NFT berada di tangan penjual tidak dalam penguasaan orang lain.<sup>26</sup>

Dilihat dari *Sighat* (ijab dan qabul) transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* menunjukkan bahwa penjual itu rela menjual tanahnya dan pembeli rela untuk membeli. Transaksi ini dilakukan secara elektronik menggunakan *smart contract*.<sup>27</sup> Tata kerjanya dengan mengunjungi *platform decentraland*. Kemudian pembeli memilih tanah virtual sesuai dengan keinginan. Apabila sudah cocok dari ukuran, harga ataupun letaknya, maka pembeli tinggal menekan fitur *buy* pada aplikasi tersebut. Kemudian membayar tanah sesuai dengan harga yang tertera menggunakan mata uang kripto MANA melalui *metamask*.

Dalam transaksi ini pembeli juga boleh melakukan penawaran kepada penjual dengan cara menekan fitur *bid* lalu memasukkan jumlah MANA yang dikehendaki oleh pembeli serta menetapkan tanggal awal penawaran sampai tanggal penawaran berakhir. Apabila penjual menerima penawaran diantara tanggal yang sudah disediakan, maka penjual tinggal mengklik fitur terima dan konfirmasi pada halaman tersebut. Namun, apabila penjual tidak menerima tawaran sampai dengan tanggal yang sudah ditentukan, maka penawaran akan dibatalkan.

---

<sup>26</sup> Tim Telkomsel, *NFT adalah: Pengertian, Contoh, dan Bagaimana Cara Kerjanya*, diakses 23 Mei 2023, <https://www.telkomsel.com/jelajah/jelajah-lifestyle/nft-adalah-pengertian-contoh-dan-bagaimana-cara-kerjanya>.

<sup>27</sup> Muhammad asy-Syirbini al-Khotib, 3

Dari penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa terjadinya *ijab dan qabul* antara penjual dan pembeli dengan cara mengklik fitur *oke* menunjukkan persetujuan antara penjual dan pembeli atas penawaran penjualan melalui gambar, harga serta kriteria yang ditampilkan pada beranda *platform decentraland*. Kemudian dengan adanya penjual mengklik fitur *konfirmasi* menunjukkan bahwa penjual telah rela memindahkan hak kepemilikannya kepada pembeli.

Dengan adanya *ijab dan qabul* tersebut, maka lahirlah perjanjian serta menciptakan adanya hak dan kewajiban antara pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual harus memberikan tanah virtual dan bukti kepemilikan tanah virtual tersebut. Sedangkan pembeli berkewajiban membayar tanah virtual sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* ini, *ijab dan qabul* bisa dikatakan dalam satu majlis. Yaitu berupa *platform decentraland* dengan berupa jaringan internet yang menghubungkan antara penjual dan pembeli.

Dilihat dari nilai tukar pengganti barang harus memenuhi beberapa syarat diantaranya adalah harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.<sup>28</sup> Nilai tukar pengganti barang harus memenuhi tiga syarat yaitu bisa menyimpan nilai (*story of value*), bisa menilai atau menghargai suatu barang (*unit of account*), bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).

---

<sup>28</sup> Shobirin, *Jual Beli dalam Pandangan Islam*, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam vol.3 no.2 (2016), 239, <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.

Ulama fiqih mengemukakan syarat dari nilai tukar antara lain: harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya. Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, sekalipun secara hukum seperti pembayaran menggunakan cek atau kartu kredit. Apabila jual beli dilakukan secara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan oleh syara' seperti babi dan *khamar*. Karena kedua jenis barang ini tidak bernilai dalam pandangan syara'.<sup>29</sup>

Begitu juga dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* harga tanah sudah tertera jelas yang berada pada *platform decentraland*. Apabila pembeli ingin melakukan penawaran maka pembeli tinggal mengklik fitur *bid* dengan memasukkan harga yang diinginkan. Kemudian penjual bisa mengkonfirmasi harga yang ditawarkan oleh pembeli. Maka dari itu harga jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* ini telah diketahui dengan jelas antara penjual dan pembeli karena adanya persetujuan bersama.

Nilai tukar pengganti barang harus bisa diserahterimakan ketika transaksi jual beli berlangsung. Dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* ini nilai tukar yang digunakan untuk pembayaran adalah mata uang kripto berupa MANA yang secara otomatis akan diserahkan melalui *e-wallet* metamask. Di Indonesia sendiri terjadi pro dan kontra terhadap penggunaan mata uang cryptocurrency sebagai

---

<sup>29</sup> Luthfi Muhammad Rizki, *Penerapan Nilai-Nilai Ekonomi Islam dalam Jual Beli pada Anak Sd Melalui Video Animasi Esectoon*, Jurnal Pendidikan, Sains dan Teknologi vol.9, no. 2 (2022), 341-350, <https://doi.org/10.47668/edusaintek.v9i2.498>.

alat transaksi pembayaran. Hal ini disebabkan cryptocurrency belum memenuhi kriteria sebagai mata uang yang berlaku di Indonesia seperti dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 2011 tentang Mata Uang. Dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa<sup>30</sup>:

- (1) Mata uang adalah uang yang dikeluarkan oleh negara kesatuan republik Indonesia yang selanjutnya disebut rupiah.
- (2) Uang adalah alat pembayaran yang sah.

Selanjutnya Pasal 2 ayat (1) dan (2) dinyatakan:

- (1) Mata Uang negara kesatuan Republik Indonesia adalah rupiah.
- (2) Macam rupiah terdiri atas rupiah kertas dan rupiah logam.

Merujuk pada Undang-undang tentang mata uang diatas, pemerintah Republik Indonesia tegas menyatakan bahwa satu-satunya pembayaran yang sah di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia hanya rupiah.<sup>31</sup>

Bank Indonesia dalam Pernyataan Pers Nomor 16/6/DKom tanggal 6 february 2014 dengan memperhatikan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang menyatakan bahwa *bitcoin* dan *virtual currency* lainnya bukan merupakan mata uang atau alat pembayaran yang sah di Indonesia. Bank Indonesia menghimbau masyarakat untuk berhati-hati terhadap *bitcoin* dan *virtual currency* lainnya. Segala resiko terkait

---

<sup>30</sup> Pasal 1 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang

<sup>31</sup> Pasal 2 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang

kepemilikan atau pengguna *bitcoin* ditanggung sendiri oleh pemilik *bitcoin* dan *virtual currency* lainnya.

Alasan utama pelarangan mata uang virtual oleh Bank Indonesia adalah Risiko sitem pembayaran dan pengelolaan uang rupiah apabila *crypto aset* digunakan sebagai alat pembayaran di Indonesia.

- 1) Risiko *capital outflow* yang dapat memepengaruhi kebijakan moneter bank Indonesia.
- 2) Risiko stabilitas sistem keuangan dalam hal transaksi *crypto aset* semakin membesar dan kompleks serta melibatkan perbankan.
- 3) Risiko pelanggaran prinsip Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme (APU-PPT).
- 4) Risiko pelanggaran perlindungan konsumen dan perlindungan data pribadi untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, menjaga persaingan usaha, risiko pengawasan, perlindungan konsumen, serta pencegahan tindak pidana, seperti pencucian uang pendanaan terorisme, dan menjaga kedaulatan rupiah sebagai alat legitimasi pembayaran di Indonesia.

Namun merujuk pada Fatwa MUI yang mengeluarkan pernyataan mengenai mata uang *cryptocurrency* pada Forum ijtima se-Indonesia ke-VII.

<sup>32</sup> Musyawarah tersebut menghasilkan rumusan sebagai berikut:

1. Penggunaan *Cryptocurrency* sebagai mata uang hukumnya haram, karena mengandung *gharar*, *dharar* dan bertentangan dengan Undang-

---

<sup>32</sup> Muhammad Syamsudin, *Jangan Tertipu, Ini Beda Cryptocurrency Asli dan Cryptocurrency Palsu*, diakses 13 Mei 2023, <https://islam.nu.or.id/ekonomi-syariah/jangan-tertipu-ini-beda-cryptocurrency-asli-dan-cryptocurrency-palsu-eyaKW>

Undang Nomor 7 Tahun 2011 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17 Tahun 2015.

2. *Cryptocurrency* sebagai komoditi/asset digital tidak sah diperjualbelikan karena mengandung *gharar*, *dharar*, *qimar* dan tidak memenuhi syarat *sil'ah* secara *syari'*, yaitu: ada wujud fisik, memiliki nilai, diketahui jumlahnya secara pasti, hak milik dan bisa diserahterimakan ke pembeli.
3. *Cryptocurrency* sebagai komoditi/asset yang memenuhi syarat sebagai *sil'ah* dan memiliki *underlying* serta memiliki manfaat yang jelas hukumnya sah untuk diperjualbelikan.

Penggunaan mata uang kripto di Indonesia sendiri dianggap tidak sah karena bertentangan dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang pada Pasal 1 Ayat 1 dijelaskan bahwa alat pembayaran yang diterima dan dianggap sah di Indonesia hanya mata uang Rupiah. Larangan tersebut juga dipertegas melalui PBI (Peraturan Bank Indonesia) Nomor 18/40/PBI/2016 tentang Penyelenggaraan Pemrosesan Transaksi Pembayaran.<sup>33</sup>

Mata uang sendiri memiliki syarat-syarat yang harus terpenuhi meliputi: mudah dibawa, tahan lama, dapat dipecah menjadi unit-unit yang lebih kecil, dapat distandarisasi, diakui, nilainya stabil.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang

<sup>34</sup> Syahrul Sajidin, *Legalitas Penggunaan Cryptocurrency Sebagai Alat Pembayaran di Indoesia*, *Arena Hukum* 14 No.2 (2021), 45-67, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01402.3>.

*Cryptocurrency* merupakan sebuah sistem yang menggunakan kriptografi untuk melakukan proses pengiriman data secara aman dan untuk melakukan proses pertukaran token digital secara tersebar.<sup>35</sup> *Cryptocurrency* bentuknya tidak berwujud dan penggunaannya menggunakan perangkat keras yang terhubung dalam internet sehingga memenuhi syarat mudah dibawa. Selama *cryptocurrency* dapat diakses dan bertahan dalam ekosistem blockchain maka *cryptocurrency* memenuhi kategori tahan lama. *Cryptocurrency* dapat dipecah menjadi satuan yang lebih kecil. Dapat distandarisasi dapat diartikan oleh pihak berwenang. Dalam konteks ini adalah Bank Indonesia. Sedangkan *cryptocurrency*, tidak memenuhi hal tersebut. dikarenakan *cryptocurrency* merupakan program yang dilakukan secara terbuka dan hanya berpedoman pada algoritma yang dijalankan oleh *blockchain*.

Menurut Bank Indonesia sebagai regulator sistem pembayaran di Indonesia *cryptocurrency* dinilai belum sesuai dengan undang-undang. *Cryptocurrency* memiliki fluktuasi nilai yang cenderung dan tidak dapat dibatasi.

Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa secara syarat-syarat mata uang, *cryptocurrency* tidak memenuhi unsur-unsur syarat mata uang. Mata uang yang digunakan secara resmi di Indonesia adalah rupiah yang

---

<sup>35</sup> Afrizal Marliyah, *Analisis Terhadap Cryptocurrency (Perspektif Mata Uang, Hukum, Ekonomi dan Syariah)*, Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis vol.22, (2021) diakses 23 Mei 2023.



diterbitkan secara khusus oleh Bank Indonesia, dimana Bank Indonesia merupakan pihak yang tersentral untuk memiliki kewenangan mencetak dan mendistribusikan uang Indonesia. Sedangkan *cryptocurrency* tidak ada sebuah negara khusus atau lembaga yang memiliki kewenangan untuk mencetak, mengeluarkan, mendistribusikan mata uang tersebut ditengah masyarakat, melainkan setiap individu dapat melakukan penambangan sendiri.

Selain itu *cryptocurrency* tidak ada lembaga pengawasan atau monitoring dari pemerintahan pusat, sehingga dapat memunculkan kemudharatan yang besar, seperti pencucian uang, tindak pidana teroris dan lain sebagainya. Hal tersebut menjadikan *cryptocurrency* tidak memiliki nilai intrinsik terhadap uang yang dihasilkan karena berbeda dengan uang rupiah yang mana mata uang sangat bergantung pada perkembangan ekonomi Indonesia.

Menurut Wahbah Az-Zuhaili secara umum uang merupakan harga (*Tsaman*) sedangkan barang yang dijual adalah (*musman* atau *mabi*). Apabila tidak menggunakan uang, barang yang dijual adalah *musman* sedangkan penukarnya adalah harta (*tsaman*).<sup>36</sup> Jika kripto ditukarkan tanah virtual maka kripto boleh dijadikan sebagai penukar atas sebidang tanah virtual.

---

<sup>36</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adilatuhu*, terjemahan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), 79

Hal demikian perlu digaris bawahi bahwa kripto yang bisa dijadikan alat tukar adalah kripto yang telah memenuhi syarat *sil'ah* yang mana *sil'ah* tersebut merupakan sesuatu yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia, memiliki berbagai manfaat dan memiliki *underlying*. *Underlying* dari tanah virtual *metaverse* adalah bentuk pertukaran manfaat yang bahannya berupa kriptografi yang bisa ditambang serta tidak bisa dipalsukan oleh siapapun.<sup>37</sup>

Dengan demikian dari Analisa jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* ditinjau dari rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi, namun tidak serta merta akad tersebut menjadi sah dikarenakan masih terdapat beberapa unsur penyempurna yang harus terpenuhi salah satunya sisi objek akad. Objek akad mutlak harus terhindar dari segala cacat seperti *gharar* (ketidakjelasan), *dharar* (kerugian) dan spekulasi. Sedangkan tanah virtual *metaverse* memiliki beberapa resiko antara lain: tidak adanya peraturan dan ketentuan dari berbagai negara sehingga tidak ada jaminan keamanan terhadap investasi tersebut.

Objek tanah virtual dan dompet kripto berpotensi akan hilang apabila terserang virus atau terjadinya pencurian password dan penyerangan siber. Nilai *cryptocurrency* yang digunakan sebagai alat pembayaran mengalami fluktuasi berdasarkan kebutuhan dan penawaran pasar. *Metaverse* rawan

---

<sup>37</sup> Muhammad Syamsudin, *Jangan Tertipu, Ini Beda Cryptocurrency Asli dan Cryptocurrency Palsu*, diakses 13 Mei 2023, <https://islam.nu.or.id/ekonomi-syariah/jangan-tertipu-ini-beda-cryptocurrency-asli-dan-cryptocurrency-palsu-eyaKW>

digunakan sebagai pencucian uang, objek tanah virtual tidak diasuransikan dan rentan terhadap monopoli yaitu bubble economic.<sup>38</sup>

Dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* pembayaran menggunakan mata uang *cryptocurrency* jenis MANA kemudian untuk sertifikat tanahnya berbentuk NFT yang tidak bisa ditukarkan dengan NFT lainnya karena nilainya berbeda. Apabila ditinjau dari prinsip ekonomi Islam, *cryptocurrency* tidak memenuhi kriteria sebagai alat investasi atau nilai tukar yang diperbolehkan oleh Islam karena *cryptocurrency* di desain dengan sistem dan data yang rumit, sehingga hanya pihak-pihak tertentu yang mengerti dan rentan untuk dimanipulasi ataupun dimonopoli oleh pihak-pihak tertentu.

Sebagaimana Fatwa MUI tentang *cryptocurrency* apabila kripto diyakini kedudukannya sebagai barang atau objek jual beli maka kripto dipersamakan dengan kripto yang telah memenuhi sil'ah serta memiliki underlying dan manfaat yang jelas sehingga hukumnya menjadi sah untuk alat tukar. Namun dalam transaksi jual beli tanah *metaverse* pada platform *decentraland* ini *cryptocurrency* digunakan sebagai alat pembayaran bukan sebagai pertukaran.

Fatwa MUI memberikan keputusan haram apabila *cryptocurrency* digunakan sebagai mata uang, karena mengandung *gharar*, *dharar* dan

---

<sup>38</sup> Angga Syahputra dan Khalish Khairina, *Kedudukan Cryptocurrency sebagai Investasi Dalam Ekonomi Islam*, Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam 07, No. 02 (2022), 39-54

bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17 Tahun 2015.<sup>39</sup>

*Gharar* disini menyangkut hal-hal, seperti tidak diketahuinya siapa di balik perangkat lunak *cryptocurrency* sehingga tidak ada yang benar-benar bertanggungjawab atas *cryptocurrency* atau sistem secara keseluruhan. Nilai dari *cryptocurrency* sangat fluktuatif, sehingga memungkinkan adanya manipulasi. Tidak ada kepastian penyelesaian masalah jika dompet elektronik *cryptocurrency* diretas ataupun dicuri.

Oleh karena itu alangkah lebih baiknya untuk lebih selektif dalam melakukan transaksi jual beli *virtual property* dengan memilih platform-platform digital yang tidak menggunakan *cryptocurrency* sebagai alat pembayaran. Namun menggunakan mata uang yang sah sebagai alat pembayaran transaksi jual beli asset virtual.

---

<sup>39</sup> Fatwa MUI Tentang *cryptocurrency*

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dari “Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam”, maka penulis memberikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanah virtual *metaverse* bisa diakui sebagai harta dalam Islam karena telah memenuhi unsur-unsur dan karakteristik harta. Dapat diambil kemanfaatannya melalui adanya pemanfaatan atas tanah virtual dengan dibangun, disewakan bahkan sudah terdapat praktik jual beli sehingga menandakan bahwa tanah virtual tersebut memiliki nilai ekonomis. Jadi Tanah virtual *metaverse* bisa diakui sebagai harta dalam Islam walaupun tidak berwujud secara nyata, akan tetapi memiliki *value* atau nilai yang diakui oleh masyarakat sehingga menjadi bagian dari harta. *Metaverse* termasuk dalam jenis *mal naf'i*.
2. Jual beli tanah *metaverse* pada *platform decentraland* dalam perspektif hukum Islam memerlukan perhatian dalam beberapa aspek. Ditinjau dari rukun dan syarat sah jual beli sudah terpenuhi. Akan tetapi mata uang yang dijadikan sebagai alat pembayaran menggunakan *cryptocurrency* yang mana dihukumi haram oleh MUI karena mengandung unsur *gharar* dan *dharar*. Selain itu, jual beli tanah *metaverse* dapat menimbulkan

kemudharatan karena rentan adanya unsur monopoli yang biasa disebut dengan *bubble economic* berupa percepatan nilai suatu objek terutama kenaikan harga tanah virtual. Sehingga dapat disimpulkan transaksi tersebut tidak sah atau haram. Solusi yang dapat penulis tawarkan yaitu untuk lebih selektif dalam melakukan transaksi jual beli tanah virtual dengan memilih transaksi yang tidak menggunakan mata uang *cryptocurrency* sebagai alat pembayarannya, namun menggunakan *cryptocurrency* yang telah memiliki *sil'ah* dan *underlying* sebagai alat tukar dalam artian barter. Ataupun transaksi yang menggunakan mata uang yang telah di sah kan oleh pemerintah atau penjamin yang bisa dipercaya.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai “Jual Beli Tanah *Metaverse* pada *Platform Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam”, maka penulis dapat memberikan saran untuk mendapatkan hasil penelitian yang lebih baik, maka diharapkan bagi peneliti selanjutnya untuk meningkatkan pengetahuan dan wawasan yang terkait dengan tema jual beli tanah *metaverse*, serta mencoba untuk meneliti objek-objek lain dan variable-variabel lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Buku

- Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab jilid 3*, Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015.
- Abi Ishaq Imam bin Ali bin Ibrohim bin Yusuf, *al Muhazab fi fiqhi al-Imam Asy-Syafi'I*, Semarang: Toha Putra, tt.
- Abu Abdullah Muhammad Ibn Qosim Asy-syafi'i, *Tausyeh 'ala ibn Qasim*, Surabaya: Darr al-Ilmi, tt.
- Abu Bakar Taqiyyudin bin Muhammad al Hishni, *Kifayatul Akhyar*, Dar al Kutub, 2004.
- Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2014.
- Ajib Ghufron, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015.
- an-Nawawi Imam, *Al-Majmu' Syarah Al Muhazab Tahqiq dan Ta'liq: Muhammad Najib Al Muthi'I*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2014.
- Al-Hafidz Ibn Hajar Al-Asqolani, *Bulughul Maraam min Adillati al-Ahkam*, Surabaya: Dar Al-Ilmi, tt
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010.
- Asy-Syirbini Muhammad al-Khotib, *al-Iqna' juz. 2 Kitab Muamalah*, Surabaya: Darul ilmi, 1964
- Departemen Agama, *Al-Qur'anul Karim Tafsir bil Hadis*, Bandung: Cordoba, 2016.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah Special For Women*, Bandung: Sygma, 2009.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008)
- Eko Setyo Budi, *Harta dalam Al-Qur'an untuk Kehidupan Dunia dan Bekal Akhirat*, Jakarta: Guepedia, tt

- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 1/MUNAS/VII/5/2005 Tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual.
- Fuady Munir, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Hasbi Muhammad Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah (Membahas Hukum Pokok dalam Interaksi Sosial-Ekonomi)*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2002.
- Ikit, Ariyanto dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Gava Media, 2018.
- Juwaini Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Jakarta
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- , *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2019.
- , *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015.
- Muhammad Basywar, *Fatwa-Fatwa Transaksi Digital Studi Komparatif Fatwa NU dan Muhammadiyah*, Institut Agama Islam (IAIN) Bone, diakses 07 Februari 2023.
- MUI Digital, *Keputusan Fatwa Hukum Uang Kripto atau Cryptocurrency*, diakses 13 Februari 2023.
- Mujibatun Siti, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012.
- Musa Kamil, *Ahkām al-Muāmalaāt*, Beirut: Muassasah Ar-Risalah, 1994.
- Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Penetapan Daftar Aset Kripto yang Diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto. Diakses 30 Maret 2023.



- Rahman Abdul Ghazaly dan Ghufron Ihsan, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Rahmatullah Indra, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*, Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Rozalinda, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014
- Sahrani Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indah, 2011.
- Sarwat Ahmad, *Fiqh Jual-Beli*, Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018.
- Siyoto Sandu, *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Skinner Crish, *Manusia Digital revolusi 4.0 melibatkan semua orang*, Jakarta: Gramedia, 2019.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sudarmanto Eko dkk, *Metode Riset Kuantitatif dan Kualitatif*, Medan: Yayasan Kita Menulis, 2022
- Sugiharto Alexander, dkk, *NFT & METAVERSE: Blockchain, Dunia Virtual & Regulasi*, Jakarta: Indonesia Legal Study For Crypto Asset and Blockchain, 2022
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010.
- Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.
- Syekh 'Alawi 'Abbas al-Maliki Syekh Hasan Sulaiman al-Nuri, *Ibanah al-Ahkam Syarh Bulughul Maram trans. Nailul Huda, Muthi'uddin*, Kediri: Santri Salaf Pers, 2021
- Tanzeh Ahmad, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Toharudin Moh., *Penelitian Tindakan Kelas Teori dan Aplikasinya untuk Pendidik yang Profesional*, (Klaten: Lakheisha, 2021), 40

Zainuddin ibn Abdul Aziz, *Fath al-Mu'in bisyarhi qurroti al-a'in*, (Surabaya: Imarotullah, tt

Zuhaili Wahbah, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar'* terj. Muhammad Afifi, Jakarta: Almahira, 2012.

-----, *Fiqih Islam wa Adilatuhu, terjemahan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani dkk* Jakarta: Gema Insani, 2011.

### **Sumber Jurnal:**

Amaliyah Reta, “Mengenal Metavers, Dunia Virtual Baru di Masa Depan”, *Jurnal UNPAS*, diakses pada 9 November 2022.

Angga Syahputra dan Khalish Khairina, *Kedudukan Cryptocurrency sebagai Investasi Dalam Ekonomi Islam*, *Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* 07, No. 02 (2022),

Asnaini, Riki Aprianto, “Kedudukan Harta dan Implikasinya dalam Perspektif Al-Qur'an dan Hadis”, *Jurnal Al-Intaj Vol 5* (2019)

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

Grayscale Building Blocks, An Introduction to Decentraland, *journal of Grayscale Investments*. Diakses 5 Desember 2022.

Hendry, “*Analisis Hukum Atas Transaksi yang Menggunakan Media Elektronik untuk Jual Beli Apartemen dan Villa (Studi Putusan NO.169/PDT.G/2015/PN.DPS)*”, (Tesis. Universitas Sumatera Utara. 2018).

Hermansyah, Achmad Fathoni, “Kedudukan Harta dalam Perspektif Al-Qur'an dan Hadits”, *Jurnal Tahkim Vol 2* (2018)

Irwansyah, “Konsep Harta dan Kepemilikannya Menurut Hukum Islam”, *Jurnal Dusturiah Vol 8* (2018)

- Kendrick Lau, *Non-Fungible Tokens A Brief Introduction and History*, Jurnal research crypto.com, diakses 23 Mei 2023.
- Luthfi Muhammad Rizki, *Penerapan Nilai-Nilai Ekonomi Islam dalam Jual Beli pada Anak Sd Melalui Video Animasi Esectoon*, Jurnal Pendidikan, Sains dan Teknologi vol.9, no. 2 (2022), 341-350, <https://doi.org/10.47668/edusaintek.v9i2.498>.
- Maranisya Ulfi, Sanny Sutanto, “Efektivitas Metaverse Tourism Sebagai Sarana Promosi Wisata Alam Hiu Paus di Taman Nasional Teluk Cenderawasih, *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7, (2022).
- Marliyah Afrizal, *Analisis Terhadap Cryptocurrency (Perspektif Mata Uang, Hukum, Ekonomi dan Syariah)*, Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis vol.22, (2021) diakses 23 Mei 2023
- Misno, “Virtual Property Pada Game Online Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, *Jurnal Al Maal 3 (2021)*, diakses pada 12 Agustus 2022 doi. 10.31000/almaal.v3i1.4699
- Muhammad Romli, “Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata”, Tahkim XVII No. 2 (20121)
- Muthmainnah, “Konsep Harta dalam Pandangan Ekonomi Islam”, *Jurnal Bilancia Vol 10* (2016)
- Rif’ah Dawwir, “Jual Beli Akun Game Online Dalam Perspektif Maqashid Asy-Syari’ah”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8 (2022), diakses 02 Agustus 2022 doi: 10.29040/jiei.v8i1.4265.
- Rizal, “Eksistensi Harta dalam Islam”, *Jurnal Penelitian Vol 9* (2015), 95.
- Sanata Sajida Islam dan iffatin Nur, E-Money Perspektif Maqashid Syariah Fii al-Muamalah, *Jurnal Penelitian Ekonomi*, vol.6 (2021), diakses 06 Desember 2022.
- Shobirin, *Jual Beli dalam Pandangan Islam*, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam vol.3 no.2 (2016), 239, <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.

Sisca Ferawati Burhanudin, *Transaksi Cryptocurrency: Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Islam Memandang?*, Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan vol. 4 (2022) Universitas Pasundan.

Sopiandi Ii dan Deffy Susanti, “Menganalisis Informasi Metaverse Pada Game Online Roblox Secara Garis Besar” *Jurnal Petisi*. 3(2022), diakses pada 18 Agustus 2022

Syahrul Sajidin, *Legalitas Penggunaan Cryptocurrency Sebagai Alat Pembayaran di Indoesia*, Arena Hukum 14 No.2 (2021), 45-67, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01402.3>.

Yafet Febrian Valentino Tololiu Muh Jufri Ahmad, *Kedudukan Barang Virtual Menurut Hukum Benda Indonesia yang diatur dalam KUHPerdara Buku Kedua Tentang Barang*, 3 no.2, 2023.

Yashinta Shalza Mayseliandra, “Harta dalam Perspektif Ekonomi Islam”, *Jurnal Adz Dzahab Vol 6* (2021)

#### **Sumber Lain:**

Hasil wawancara dengan Aji Bagus (Konten Kreator), sebagai pengguna aplikasi *decentraland* dari Kalimantan Selatan, pada tanggal 23 Februari 2023, pukul 20:15 WIB

Hasil wawancara dengan MR. Ali, sebagai pengguna Decentraland dari Rusia pada tanggal 01 Maret 2023 Pukul 08:01 WIB

Hasil wawancara dengan Micheal Drilli, sebagai pemilik tanah virtual dalam decentraland pada tanggal 09 Mei 2023 pukul 20:37 WIB

Agnes Z Yonatan, *Metaverse adalah: Pengertian, Cara Kerja dan Contoh*, diakses 20 Mei 2023, <https://www.detik.com/bali/berita/d-6591471/metaverse-adalah-pengertian-cara-kerja-dan-contoh>

Allianz Indonesia, “Memahami Apa Itu Cryptocurrency Beserta Kelebihan dan Kekurangannya”, diakses 11 Mei 2023, <https://www.allianz.co.id/explore/memahami-apa-itu-cryptocurrency-beserta-kelebihan-dan-kekurangannya.html>

Andi Syafriadi, “Decentraland (MANA) Berpeluang Jadi Metaverse Besar, Apa Istimewanya?”, diakses 05 Desember 2022, <https://akurat.co/decentraland-mana-berpeluang-jadi-metaverse-besar-apa-istimewanya>.

Andre Oliver, “*Mengenal NFT: Art, Cara Kerja, Contoh Penerapan dan Alasan Sebelum Membeli*”, Diakses 23 Mei 2023, <https://glints.com/id/lowongan/nft-adalah/#apa-itu-nft>

Binance Academy, “Apa itu Metaverse?”, diakses 05 Desember 2022, [https://academy.binance.me/id/articles/what-is-the-metaverse?utm\\_campaign=googleadsxacademy&utm\\_source=googleadwords\\_int&utm\\_medium=cpc&ref=HDYAHEES&gclid=Cj0KCQiAkMGcBhCSARIsAIW6d0B5Huu-Lche4lzlrbgm\\_xX0F9PJrhf8XxyKD-bUU48Dw0QyDLpzuJsaAqv-EALw\\_wcB](https://academy.binance.me/id/articles/what-is-the-metaverse?utm_campaign=googleadsxacademy&utm_source=googleadwords_int&utm_medium=cpc&ref=HDYAHEES&gclid=Cj0KCQiAkMGcBhCSARIsAIW6d0B5Huu-Lche4lzlrbgm_xX0F9PJrhf8XxyKD-bUU48Dw0QyDLpzuJsaAqv-EALw_wcB)

Binus University, Metaverse Adalah Realitas Virtual yang dibicarakan, Seperti Apa Itu?, diakses 16 April 2023, <https://graduate.binus.ac.id/2022/07/29/metaverse-adalah-realitas-virtual-yang-ramai-dibicarakan-seperti-apa-itu/#:~:text=Dr.%20Arief%20sendiri%20menjelaskan%20kalau,%E2%80%9D%20atau%20%E2%80%9Cmelebihi%20semesta%E2%80%9D>

Dewi Ambarwati, *Urgensi Pembaharuan Hukum di Era Metaverse*, diakses 21 Mei 2023, 151-156.

Fahmi Ahmad Burhan, “Begini Tampilan Metaverse RANS Entertainment Milik Raffi Ahmad”, diakses 11 Mei 2023, <https://katadata.co.id/desysetyowati/digital/6246e3a4283c2/begini-tampilan-metaverse-rans-entertainment-milik-raffi-ahmad>

Fajar Fauziah, *Sejarah Meataverse dan Perkembangannya Terus Berlanjut*, di akses 18 Mei 2023, <https://www.lampung.co/teknoinet/sejarah-metaverse/#:~:text=Istilah%20“metaverse”%20pertama%20kali%20diperkenalkan,dengan%20avatar%20dan%20melakukan%20berbagai>

Fitra Moerat Ramadhan, “Mengenal Investasi Metaverse: Peluang dan Risikonya”, diakses 05 Desember 2022, <https://grafis.tempo.co/read/2946/mengenal-investasi-metaverse-peluang-dan-risikonya>.

- Fitrianingsih, “*Cara Beli Tanah di Metaverse, Harga, dan Marketplace*”, Diakses 17 November 2022, <https://www.qoala.app/id/blog/keuangan/investasi/cara-beli-tanah-di-metaverse/>.
- Geofanni Nerissa Arviana, Mengenal Cryptocurrency: Arti, Fungsi, Jenis-jenis, Kelebihan dan Kekurangan”, diakses 11 Mei 2023, <https://glints.com/id/lowongan/cryptocurrency-adalah/#.ZFxpTepBypZ>
- Goanta Catalina, Selling LAND in Decentraland: The Regime of Non-Fungible Tokens on the Ethereum Blockchain Under the Digital Content Directive, *Journal of Maastricht University*, (2020), diakses 5 November 2022, doi: 10.1007/97830305238798.
- Harahap Khairunnisa, Tutu Anggraini dan Asmuni, *Cryptocurrency dalam Perspektif Syariah: Sebagai Mata Uang atau Aset Komoditas*, Jurnal NIAGAWAN vol.11. 1 (2022)
- <https://indodax.com/market/MANAI DR>, Diakses 16 November 2022.
- <https://zipmex.com/id/coin-info/mana-id/>, diakses 16 November 2022
- Ii Sopiandi, Deffy Susanti, “Menganalisis Informasi Metaverse Pada Game Online Roblox Secara Garis Besar”, *Jurnal Petisi 3* (2022), diakses 04 Januari 2023.
- Imanuel Kristianto, “Jenis Mata Uang Kripto yang Populer di Indonesia”, diakses 11 Mei 2023, <https://bmoney.id/blog/jenis-mata-uang-kripto-117015>
- Kholida Othrunnada, *Penampakan RansVerse, Metaverse Milik Sultan Raffi Ahmad*, diakses 20 Mei 2023, <https://finance.detik.com/fintech/d-5941384/penampakan-ransverse-metaverse-milik-sultan-raffi-ahmad>
- Maksum , M Ali, “Apa itu Metaverse? Penjelasan, Cara Kerja dan Contohnya”, diakses 09 April 2023, <https://www.dewaweb.com/blog/apa-itu-metaverse/>
- Muhammad Syamsudin, “Jangan Tertipu, Ini Beda Cryptocurrency Asli dan Cryptocurrency Palsu”, diakses 13 Mei 2023, <https://islam.nu.or.id/ekonomi-syariah/jangan-tertipu-ini-beda-cryptocurrency-asli-dan-cryptocurrency-palsu-eyaKW>

- Nur Idham Indrajaya, “Cara Mendapatkan Uang dari Game NFT Decentraland, Mulai dari Jual beli Tanah Virtual sampai Jadi Freelancer”, diakses 7 desember 2022, <https://www.trenasia.com/cara-mendapatkan-uang-dari-game-nft-decentraland-mulai-dari-jual-beli-tanah-virtual-sampai-jadi-freelancer>
- Pintu, “Apa itu NFT (Non-Fungible Token)?”, diakses 14 Mei 2023, <https://pintu.co.id/academy/post/nft-adalah#apa-itu-non-fungible-token-nft>
- Ranti Soffya, “Apa itu Metaverse dan apa saja yang bisa dilakukan?” diakses 05 Desember 2022, <https://tekno.kompas.com/read/2022/02/15/10310027/apa-itu-metaverse-dan-apa-saja-yang-bisa-dilakukan-?page=all>
- Saujana Panca, “Cara Membeli Tanah Virtual di Metaverse Decentraland”, diakses 09 Mei 2023, <https://blockchainmedia.id/cara-membeli-tanah-virtual-di-metaverse-decentraland/>
- Tim CNBC Indonesia, “Mengenal Apa Itu NFT Lengkap Dengan Membuat dan Menjualnya”, diakses 14 Mei 2023, <https://www.cnbcindonesia.com/tech/20220104135501-37-304468/mengenal-apa-itu-nft-lengkap-dengan-cara-membuat-menjualnya>
- Tim Litbang MPI, 5 Teknologi yang diperlukan dalam Mengoperasikan Metaverse, diakses 12 April 2022, <https://techno.okezone.com/read/2021/12/28/572351/5-teknologi-yang-diperlukan-dalam-mengoperasikan-metaverse>
- Tim Redaksi, *Mengenal Decentraland, Metaverse Paling Populer dan Cara Memainkannya*, diakses 05 Desember 2022, <https://voi.id/teknologi/131501/mengenal-decentraland-metaverse-paling-populer-dan-cara-memainkannya>.
- Tim Redaksi, *Mengenal Decentraland, Metaverse Paling Populer dan Cara Memainkannya*, diakses 05 Desember 2022, <https://voi.id/teknologi/131501/mengenal-decentraland-metaverse-paling-populer-dan-cara-memainkannya>

- Tim Telkomsel, *NFT adalah: Pengertian, Contoh, dan Bagaimana Cara Kerjanya*, diakses 23 Mei 2023, <https://www.telkomsel.com/jelajah/jelajah-lifestyle/nft-adalah-pengertian-contoh-dan-bagaimana-cara-kerjanya>.
- Tommy Simatupang, *Mengenal Investasi Real Estate Virtual yang Tengah Populer di Kalangan Anak Muda*, diakses 19 Mei 2023, <https://medan.tribunnews.com/2021/12/11/mengenal-investasi-real-estate-virtual-yang-tengah-populer-di-kalangan-anak-muda>
- Vasile Lulia, “Ulasan Lengkap Ekosistem Metaverse Decentraland (MANA)”, diakses 05 Desember 2022, <https://id.beincrypto.com/belajar/ulasan-lengkap-ekosistem-metaverse-decentraland-mana/#h-apa-itu-decentraland>.
- Vasile Lulia, Ulasan Lengkap Ekosistem Metavers Decentraland (MANA), diakses 05 Desember 2022, <https://id.beincrypto.com/belajar/ulasan-lengkap-ekosistem-metaverse-decentraland-mana/#h-apa-itu-decentraland>





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
PASCASARJANA**

Jl. Walisongo 3-5, Semarang 50185, Indonesia, Telp.- Fax: +62 24 7614454,  
Email: [pascasarjana@walisongo.ac.id](mailto:pascasarjana@walisongo.ac.id), Website: <http://pasca.walisongo.ac.id/>

**PENGESAHAN PROPOSAL TESIS**

Proposal tesis yang ditulis oleh:


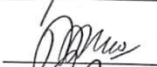

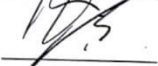
Nama lengkap : **Uswatun Chasanah**

NIM : 2000018035

Judul Penelitian : **Jual Beli Tanah Metaverse pada Platform  
Decentraland dalam Perspektif Hukum Islam.**

Telah dilakukan revisi sesuai saran dalam Seminar Proposal Tesis pada tanggal 19 Januari 2023 dan dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan penelitian dan penulisan tesis untuk persyaratan meraih gelar magister dalam bidang Ilmu Agama Islam

Disahkan oleh:

Nama lengkap & Jabatan	tanggal	Tanda tangan
<b>Prof. Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag</b> Ketua Sidang/Penguji	22/2/23	
<b>Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag</b> Sekretaris Sidang/Penguji	20/2/23	
<b>Dr. Rokhmadi, M.Ag</b> Pembimbing/Penguji	20/2/23	
<b>Prof. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag</b> Penguji	17/2/23	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
**PASCASARJANA**

Jalan Walisongo Nomor 3-5 Semarang 50185 Telp./Faks. (024) 7614454,  
Email: pasca@walisongo.ac.id, website : <http://pasca.walisongo.ac.id>

**SURAT KETERANGAN TURNITIN**

Nomor: 754/Un.10.9/D/DA.00/05/2023

Sehubungan dengan kewajiban Tes Turnitin dengan *similarity check maximal 25%* sebagai salah satu kelengkapan persyaratan ujian:

**Ujian Akhir Tesis**

Dengan ini, Direktur Pascasarjana UIN Walisongo Semarang menerangkan bahwa:

Nama : Uswatun Chasanah

NIM : 2000018035

Program Studi : S2 Ilmu Agama Islam

Judul : Jual Beli Tanah Metaverse pada Platform *Decentraland* dalam Perspektif Hukum Islam

Nomor HP : 082225592379

Adalah benar telah dilakukan Tes Turnitin, dan dinyatakan lulus dengan hasil *similarity check* sebesar: 13 %.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 31 Mei 2023  
Direktur



  
ABDUL GHOFUR

## LAMPIRAN

### 2. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor: 110/DSN-MUI/IX/2017

#### Memutuskan

**Menetapkan : Fatwa Tentang Akad Jual Beli**

**Pertama : Ketentuan Umum**

- a. Akad Jual Beli adalah akad antara penjual (*al-Bai' - البائع*) dan pembeli (*al-Musyitari-المشتري*) yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan obyek yang dipertukarkan (barang [*mabi' / mutsman-المبيع/ الثمن*] dan harga [*tsaman*])
- b. Penjual (*al-Ba'i'*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*syakhsiyah thabi'iyah الطبيعية الشخصية / natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhsiyah i thibariah/ syakhsiyah hukmiyah-الحكمية / الشخصية الاعتبارية الشخصية- / recht person*).
- c. Pembeli (*al-Musyitari*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*syakhsiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang

dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhsiyah i'tibariyah/ syakhsiyah hukmiyah/-rechtperson*).

- d. *Wilayah ashliyyah* (الولاية الأصلية) adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
- e. *Wilayah niyabiyyah* (الولاية النيابية) adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
- f. *Mutsman/mabi'* adalah barang atau hak yang dijual; *mutsmān/mabi'* merupakan imbalan atas *tsaman* yang dipertukarkan.
- g. *Tsaman/harga* adalah harga sebagai imbalan atas *mutsmān* yang dipertukarkan.
- h. *Bai' al-musawamah* (بيع المسومة) adalah jual beli dengan harga yang disepakati melalui proses tawar-menawar dan *ra'sul mal-nya* (harga perolehan ditambah biaya-biaya yang diperkenankan) tidak wajib disampaikan oleh penjual kepada pembeli. *Bai Al-musawamah*

sering disebut dengan jual beli biasa (*bai' al-adiyy*- البيع العادي)

- i. *Bai' al-amanah* (بيع الأمانة) adalah jual beli yang ra'sul mal-nya wajib disampaikan oleh penjual kepada pembeli.
- j. *Bai' al-muzayadah* (بيع المزايدة) adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (tsaman) tersebut dilakukan melalui tawar menawar.
- k. *Bai' al-muna pqashah* (بيع المناقصة) adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga (tsaman) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
- l. *Al-bai' al-hal* (البيع الحال) terkadang disebut juga dengan *al-bai' al-muajjal naqdan* (البيع نقدا/البيع المعجل) adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
- m. *Al-Bai' al-muajjal* (البيع المؤجل) adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tangguh.
- n. *Al-Bai' bi al-taqshith* (البيع بالتقسيط) adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur/bertahap.

- o. *Bai' al-salam* (بيع السلم) adalah jual beli dalam bentuk pemesanan atas suatu barang dengan kriteria tertentu yang harganya wajib dibayar tunai pada saat akad.
- p. *Bai' al-istishna'* (بيع الاستصناع) adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembentukan suatu barang dengan kriteria tertentu yang pembayaran harganya berdasarkan kesepakatan antara (pembeli/mustashni' -المستصنع) dan penjual (pembuat/shani' -الصانع)
- q. *Bai' al-murabahah* (بيع المراجعة) adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

**Kedua : Ketentuan terkait *Shighat al-Aqd***

- a. Akad jual beli harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli.
- b. Akad Jual Beli boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/Tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Ketiga : Ketentuan Terkait Para Pihak**

- a. Penjual (*al-Ba'i'*) dan pembeli (*al-Musyitari*) boleh berupa orang atau yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Penjual (*al-Ba'i'*) dan pembeli (*al-Musyitari*) wajib cakap hukum (*ahliyah*) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Penjual (*al-Ba'i'*) dan pembeli (*al-Musyitari*) wajib memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah*, seperti wakil.

**Keempat : Ketentuan terkait *Mutsman (Mabi')***

- a. *Mutsman/mabi'* boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak, serta milik penjual secara penuh (*al-milk al-tam-*)
- b. *Mutsman/mabi'* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) serta boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. *Mutsman/mabi'* harus wujud, pasti/tentu (), dan dapat diserahterimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad jual beli dilakukan, atau pada waktu yang disepakati jika akad yang dilakukan menggunakan akad jual beli *salam* atau akad jual beli *istishna'*.
- d. Dalam hal *mabi'* berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor 1/MUNAS VII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kelima : Ketentuan terkait Tsaman**

- a. Harga dalam akad jual beli harus sudah dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar (*bai' al-musawamah*), lelang (*bai' al-muzayyadah*), atau tender (*bai' al-munaqashah*).
- b. Harga perolehan wajib disampaikan oleh penjual hanya dalam jual beli *amanah* seperti jual beli *murabahah*, dan tidak wajib dalam selain jual beli *amanah*.
- c. Pembayaran harga dalam jual beli boleh dilakukan secara tunai (*al-bai' al-hal*),



Tanggung (*al-bai' al-mu'ajjal*), dan angsur/bertahap (*al-bai' bi al-taqsih*).

- d. Harga dalam jual beli yang tidak tunai (*bai' al-mu'ajjal/bai' al-taqsih*) boleh tidak sama dengan harga tunai (*al-bai' al-hal*).

**Keenam : Ketentuan Kegiatan dan Produk**

- a. Dalam hal akad jual beli dilakukan dalam bentuk pembiayaan *murabahah*, maka berlaku *dhawabith* dan *hudud* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- b. Dalam hal ini jual beli dilakukan dengan akad jual beli *salam*, maka berlaku *dhawabith* dan *hudud* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Salam*.
- c. Dalam hal jual beli dilakukan dengan akad jual beli *istishna'*, maka berlaku *dhawabith* dan *hudud* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'* dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *Jual Beli Istishna'* Paralel.

**Ketujuh : Ketentuan Penutup**

- a. Setiap akad jual beli wajib memenuhi rukun dan syarat-syaratnya: apabila tidak terpenuhi rukun dan/atau syarat-syaratnya, maka perjanjiannya batal.
- b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- c. Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah dan memperhatikan fatwa-fatwa DSN-MUI terkait.
- d. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

**Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi  
Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Penetapan Daftar Aset Kripto  
yang Diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.**

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan : PERATURAN BADAN PENGAWAS  
PERDAGANGAN BERJANGKA KOMODITI  
TENTANG PENETAPAN DAFTAR ASET KRIPTO  
YANG DIPERDAGANGKAN DI PASAR FISIK  
KRIPTO.

Pasal 1

- 1) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto hanya dapat memperdagangkan Aset Kripto yang daftarnya telah ditetapkan oleh Kepala Bappebti dalam daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.
- 2) Sebelum ditetapkan setiap daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlebih dahulu dinilai dan hasilnya harus memenuhi persyaratan sebagai Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Bappebti yang mengatur mengenai Pedoman

Penyelenggaraan Perdagangan Pasar Fisik Aset Kripto di Bursa Berjangka.

- 3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijabarkan dalam pedoman penetapan Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.
- 4) Pedoman penetapan Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari pedoman umum penilaian kesesuaian Aset Kripto, dan pedoman teknis pelaksanaan penilaian Aset Kripto yang memuat prinsip-prinsip umum dan kriteria penetapan Aset Kripto sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Peraturan Badan ini.
- 5) Daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto yang ditetapkan berdasarkan pedoman penetapan Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran II Peraturan Badan ini.

#### Pasal 2

- 1) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto dapat menyampaikan usulan penambahan dan/atau pengurangan Aset Kripto dalam daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di

Pasar Fisik Aset Kripto kepada Bappebti melalui Bursa Berjangka Aset Kripto untuk ditetapkan dalam di Pasar Fisik Aset Kripto.

- 2) Usulan Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dikaji bersama terlebih dahulu oleh Bursa Berjangka Aset Kripto dan Komite Aset Kripto dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (4).
- 3) Usulan penambahan dan/atau pengurangan Aset Kripto dalam daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto yang telah dikaji oleh Bursa Berjangka Aset Kripto dan Komite Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan oleh Bursa Berjangka Aset Kripto kepada Bappebti dalam bentuk rekomendasi hasil ujian.

### Pasal 3

- 1) Bursa Berjangka Aset Kripto dan Komite asset Kripto wajib melakukan evaluasi dengan mengkaji secara berkala dan berkelanjutan terhadap Aset Kripto yang telah ditetapkan dalam daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun dan melaporkan hasilnya kepada Bappebti.

- 2) Evaluasi yang dilakukan oleh Bursa Berjangka Aset Kripto dan Komite Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengacu pada persyaratan dan pedoman penetapan Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (4).
- 3) Dalam hal berdasarkan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat daftar Aset Kripto yang telah ditetapkan dalam daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset kripto tidak lagi memenuhi persyaratan dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip umum dan kriteria, Bappebti dapat mencabut jenis Asset Kripto tertentu dari daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.

#### Pasal 4

- 1) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto yang memperdagangkan jenis Aset Kripto tertentu yang telah dicabut dalam penetapan daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), wajib melakukan penghentian perdagangan Aset Kripto dalam

jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterbitkan Peraturan Bappebti tentang Penetapan Daftar Aset Kripto yang Diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.

- 2) Setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlampaui, calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto dilarang memfasilitasi perdagangan Aset Kripto tertentu yang telah dicabut dalam penetapan daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.
- 3) Terhadap jenis Aset Kripto tertentu yang telah dicabut dalam penetapan daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto, maka calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan Langkah penyesuaian sebagai berikut:
  - a) Meminta kepada Pelanggan untuk melikuidasi Aset Kripto yang dimilikinya; atau
  - b) Melakukan pemindahan Aset Kripto milik Pelanggan ke dompet atau *wallet* milik Pelanggan.

- 4) Langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib disampaikan oleh calon Pedagang Fisik Aset Kripto kepada Pelanggan dengan dicantumkan dalam dokumen tata cara aturan perdagangan (*trading rules*).
- 5) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto tetap bertanggung jawab dalam menyimpan seluruh jenis Aset Kripto tertentu yang telah dicabut dalam penetapan daftar Aset Kripto yang dapat diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto hingga pelanggan melakukan penarikan Aset Kripto dari calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto.

#### Pasal 5

- 1) Dalam hal Bursa Berjangka Aset Kripto dan/atau Komite Aset Kripto belum terbentuk, pelaksanaan pengkajian usulan penambahan dan/atau pengurangan Aset Kripto serta evaluasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 ayat (1) dilakukan oleh Tim Penilaian Daftar Aset Kripto.
- 2) Tim Penilaian Daftar Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
  - a) Bappebti



- b) Asosiasi di bidang perdagangan Aset Kripto;  
dan
  - c) Pelaku usaha di bidang Perdagangan Pasar Fisik Aset Kripto yang telah terdaftar di Bappebti.
- 3) Susunan Tim Penilaian Daftar Aset Kripto ditetapkan dalam Keputusan Kepala Bappebti.
  - 4) Tim Penilaian Daftar Aset Kripto menetapkan prosedur teknis tata cara penyampaian usulan penambahan dan/atau pengurangan daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.

#### Pasal 6

- 1) Tim Penilaian Daftar Aset Kripto mempunyai tugas melakukan pengkajian terhadap jenis Aset Kripto yang diusulkan oleh masing-masing calon Pedagang Fisik Aset Kripto dan menyampaikan rekomendasi hasil kajiannya kepada Kepala Bappebti.
- 2) Rekomendasi hasil atas kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada Kepala Bappebti paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pengkajian selesai dilakukan.

- 3) Bappebti menetapkan daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto dalam Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak rekomendasi hasil kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterima oleh Bappebti.

#### Pasal 7

Dalam hal sebelum Peraturan Badan ini ditetapkan, bagi calon Pedagang Fisik Aset Kripto yang telah memperdagangkan jenis Aset Kripto yang tidak masuk daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana ditetapkan dalam lampiran II Peraturan Badan ini, maka langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 berlaku mutatis mutandis terhadap jenis Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto.

#### Pasal 8

- 1) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto yang berencana memperdagangkan salah satu jenis Aset Kripto yang telah ditetapkan dalam daftar Aset kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II Peraturan Badan ini, wajib terlebih dahulu

menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Kepala Bappebti paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanggal dimulainya memperdagangkan daftar Aset Kripto dimaksud.

- 2) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto yang berencana tidak lagi memperdagangkan salah satu jenis Aset Kripto yang telah ditetapkan dalam Daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II Peraturan Badan ini, wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Kepala Bappebti paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sebelum tanggal berhenti memperdagangkan daftar Aset Kripto yang dimaksud.
- 3) Pemberitahuan tertulis kepada Kepala Bappebti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memuat paling sedikit informasi terkait:
  - a. Alasan pemberitahuan dan/atau rencana mitigasi;
  - b. Jumlah Pelanggan dan Jumlah Aset Kripto yang dimiliki per tanggal diberhentikan; dan

- c. Total nilai Aset Kripto per tanggal diberhentikan (dalam IDR).
- 4) Dalam hal calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto yang berencana untuk tidak lagi memperdagangkan salah satu jenis Aset Kripto yang telah ditetapkan dalam daftar Aset Kripto yang diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto sebagaimana dimaksud pada ayat (2), calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto wajib melakukan Langkah penyelesaian sebagai berikut;
  - a. Meminta kepada Pelanggan untuk melikuidasi Aset Kripto yang dimilikinya; atau
  - b. Melakukan pemindahan Aset Kripto milik Pelanggan ke dompet atau *wallet* milik Pelanggan.
- 5) Calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto tetap bertanggung jawab dalam menyimpan seluruh jenis Aset Kripto tertentu yang tidak lagi diperdagangkan oleh calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto hingga Pelanggan melakukan penarikan Aset Kripto dari calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto.

- 6) Langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib disampaikan oleh calon Pedagang Fisik Aset Kripto atau Pedagang Fisik Aset Kripto kepada Pelanggan dan dicantumkan dalam dokumen tata cara aturan perdagangan (*trading rules*)

#### Pasal 9

Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Bappebti berwenang mengenakan sanksi administratif terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Peraturan Badan ini berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Denda yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
- c. Pembekuan kegiatan usaha.
- d. Pembatalan pendaftaran sebagai calon Pedagang Fisik Aset Kripto; dan/atau
- e. Pembatalan persetujuan

#### Pasal 10

Pada saat Peraturan Bappebti ini mulai berlaku, Peraturan Badan pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 7 Tahun 2020 tentang Penetapan Daftar Aset Kripto yang Dapat Diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

## Pasal 11

Peraturan Badan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Penetapan Daftar Aset Kripto yang Diperdagangkan di Pasar Fisik Aset Kripto. Diakses 30 Maret 2023.

**Link tentang *Metaverse***

1. [https://youtu.be/fW4\\_kJ8Yv08](https://youtu.be/fW4_kJ8Yv08)
2. <https://youtu.be/ef4pDczX9-c>
3. <https://youtu.be/BLBJ6JhyJnw>
4. <https://youtu.be/9kfuDLInmPU>
5. <https://youtu.be/qSxfXoz0u98>
6. <https://youtu.be/caoq97WcHzU>
7. [https://youtu.be/BIwXmLI\\_zIE](https://youtu.be/BIwXmLI_zIE)
8. <https://youtu.be/6bHKR6lZ02k>
9. <https://youtu.be/zytYz30LyEY>

**Link tentang *Decentraland***

1. <https://youtu.be/oYxF-T5tD4Y>
2. <https://youtu.be/4mY7HIS4PF4>
3. <https://youtu.be/SNM4ZSwu2K8>
4. <https://youtu.be/11PmMKNj2gY>
5. <https://youtu.be/vgXWYTCvPw0>
6. <https://youtu.be/c4HhZDftyaQ>

**PEDOMAN WAWANCARA**

(Tidak Terstruktur)

Pertanyaan bisa dikembangkan di lapangan sesuai dengan  
jawaban narasumber

**WAWANCARA DENGAN PENGGUNA *DECENTRALAND*****DATA RESPONDEN**

Nama : Mr. Ali  
Negara : Rusia  
Waktu : Selasa, 28 Februari 2023

1. Do you know about decentraland?
2. Are you also a land owner in decentraland?
3. What do you think about decentraland applications?
4. What are the advantages and disadvantages of decentraland?
5. What is decentraland vulnerable to cyber attacks?



## **PEDOMAN WAWANCARA**

(Tidak Terstruktur)

Pertanyaan bisa dikembangkan di lapangan sesuai dengan jawaban narasumber

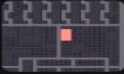













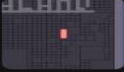



### **WAWANCARA DENGAN PENGGUNA *DECENTRALAND***

#### **DATA RESPONDEN**

Nama : Aji Bagus  
Asal : Kalimantan Selatan, Indonesia  
Status : Konten Kreator  
Waktu : Kamis, 9 Juni 2022

1. Apa *decentraland* menurut anda?
2. Apa yang melatarbelakangi anda menggunakan aplikasi *decentraland*?
3. Menurut anda apakah kelebihan dan kelemahan aplikasi *decentraland*?
4. Bagaimana tatacara melakukan transaksi pada aplikasi *decentraland*?
5. Menurut anda, apakah transaksi termasuk investasi yang menjanjikan?
6. Apakah ada aplikasi pendukung yang digunakan untuk melakukan transaksi pada aplikasi *decentraland*?
7. Bagaimana cara kita mencairkan kembali mata uang yang telah ditukar dengan mata uang kripto?
8. Apa resiko terbesar yang akan dialami pengguna?
9. Bagaimana tanggapan anda ketika mendengar kerugian yang dialami pengguna?

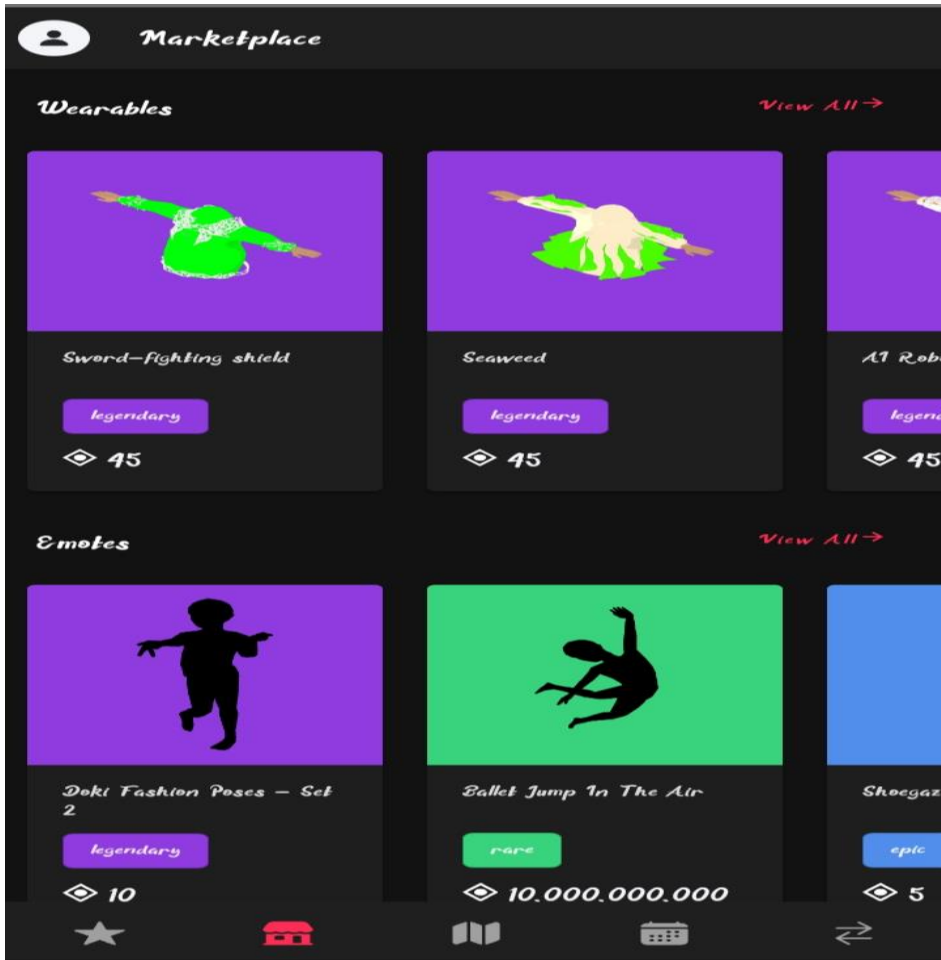
## Daftar Tanah Dalam Penjualan

Tx Browser		
SALES	BIDS	MINTS
	Exhibition Showroom estate buyer: 0x16cf.d00e2...	 28,000 March 29th, 2023
	Mr Trololo Place buyer: 0x095d...5a0a3...	 2,485 March 28th, 2023
	2x2 District Estate close to Plaza + Main... buyer: 0xc727...2e2db...	 13,920 March 28th, 2023
	Chalngeek buyer: 0x0f90...3fe8a...	 3,585 March 27th, 2023
	Huo Shi Christ Church @ Wuhan buyer: 0xcf2e...f9b17...	 5,400 March 27th, 2023
	Roadside Parcel+Free NFT Gallery! buyer: 0xae43...28d05...	 3,599 March 25th, 2023
	Tero 131-13 buyer: 0x7c94...f91d9...	 2,567 March 24th, 2023
	Centiverse buyer: 0x3089...f37b8...	 19,900 March 24th, 2023
	Overlooking the Plaza! (@favid#5317 on dl... buyer: 0xfabe...3475d...	 13,000 March 24th, 2023

## Daftar Tanah Dalam Penawaran

Tx Browser		SALES	BIDS	MINTS
	<i>Fashion Plaza</i> bidder: 0x16ef...d00e2... <i>expired</i>			28,000 exp. March 29th, 2023
	<i>Parcel 96,-104</i> bidder: 0x1393...86312... <i>open</i>			2,000 exp. April 5th, 2023
	QQ群: 800428 bidder: 0x5ce2...5eec6... <i>open</i>			7,500 exp. April 26th, 2023
	<i>Exhibition Showroom estate</i> bidder: 0x16ef...d00e2... <i>expired</i>			25,000 exp. March 29th, 2023
	<i>3x3 right on Fashion Plaza</i> bidder: 0xd5a9...98f0e... <i>open</i>			37,500 exp. April 27th, 2023
	<i>Fashion Plaza</i> bidder: 0xd5a9...98f0e... <i>open</i>			25,000 exp. April 27th, 2023
	<i>Facing Metaverse Fashion Week Arena</i> bidder: 0xd5a9...98f0e... <i>open</i>			8,000 exp. April 26th, 2023
	<i>Fashion Plaza 5x4 Estate</i> bidder: 0xd5a9...98f0e... <i>open</i>			46,000 exp. April 26th, 2023
	<i>land8</i> bidder: 0x5ce2...5eec6... <i>open</i>			12,000 exp. April 24th, 2023

### Daftar Aksesoris dalam Penjualan



## Jumlah Pengguna Decentraland

Decentraland Faucet

Points 0.00000000 MANA

DECENTRALAND FAUCET

Important Announcements  
Notified at: 3/29/2023 [Read](#)

Spinner 0.00000010 MANA	Basic Scratch 0.00000020 MANA
Silver Scratch 0.00000030 MANA	Gold Scratch 0.00000040 MANA
Diamond Scratch 0.00000050 MANA	Check Price 0.00000060 MANA
Weekly GiveAway 0.00000070 MANA	Other Events 0.00000070 MANA
Daily Bonus 0.00000080 MANA	Number Game 0.00000080 MANA

Join Telegram Group  
check out the payment proofs [Telegram](#)

Total Users 10000 Users

## Ketentuan Decentraland



### Policies

#### Privacy Policy

The Developer of the App built the Decentraland Faucet as a fun app for Earning Decentraland. This SERVICE is provided by Jwngma Sasumatary and his team and is intended for use as is. This page is used to inform visitors regarding my policies with the collection, use, and disclosure of Personal Information if anyone decided to use my Service. If you choose to use my Service, then you agree to the collection and use of information in relation to this policy. The Personal Information that I collect is used for providing and improving the Service. I will not use or share your information with anyone except as described in this Privacy Policy. The terms used in this Privacy Policy have the same meanings as in our Terms and Conditions, which is accessible at Decentraland Faucet unless otherwise defined in this Privacy Policy.

#### Information Collection and Use

For a better experience, while using our Service, I may require you to provide us with certain personally identifiable information. The information that I request will be retained on your device and is not collected by me in any way. The app does use third party services that may collect information used to identify you. Link to privacy policy of third party service providers used by the app

1. Google Play Service
2. Google Analytics for Firebase
3. Firebase Crashlytics
4. Facebook

#### Log Data

I want to inform you that whenever you use my Service, in a case of an error in the app I collect data and information (through third party products) on your phone called Log Data. This Log Data may include information such as your device Internet Protocol ("IP") address, device name, operating system version, the configuration of the app when utilizing my Service, the time and date of your use of the Service, and other statistics.

#### Cookies

Cookies are files with a small amount of data that are commonly used as anonymous unique identifiers. These are sent to your browser from the websites that you visit and are stored on your device's internal memory. This Service does not use these "cookies" explicitly. However, the app may use third party code and libraries that use "cookies" to collect information and improve their services. You have the option to either accept or refuse these cookies and know when a cookie is being sent to your device. If you choose to refuse our cookies, you may not be able to use some portions of this Service.

#### Service Providers

I may employ third-party companies and individuals due to the following reasons:

1. To facilitate our Service;
2. To provide the Service on our behalf;
3. To perform Service-related services; or
4. To assist us in analyzing how our Service is used.

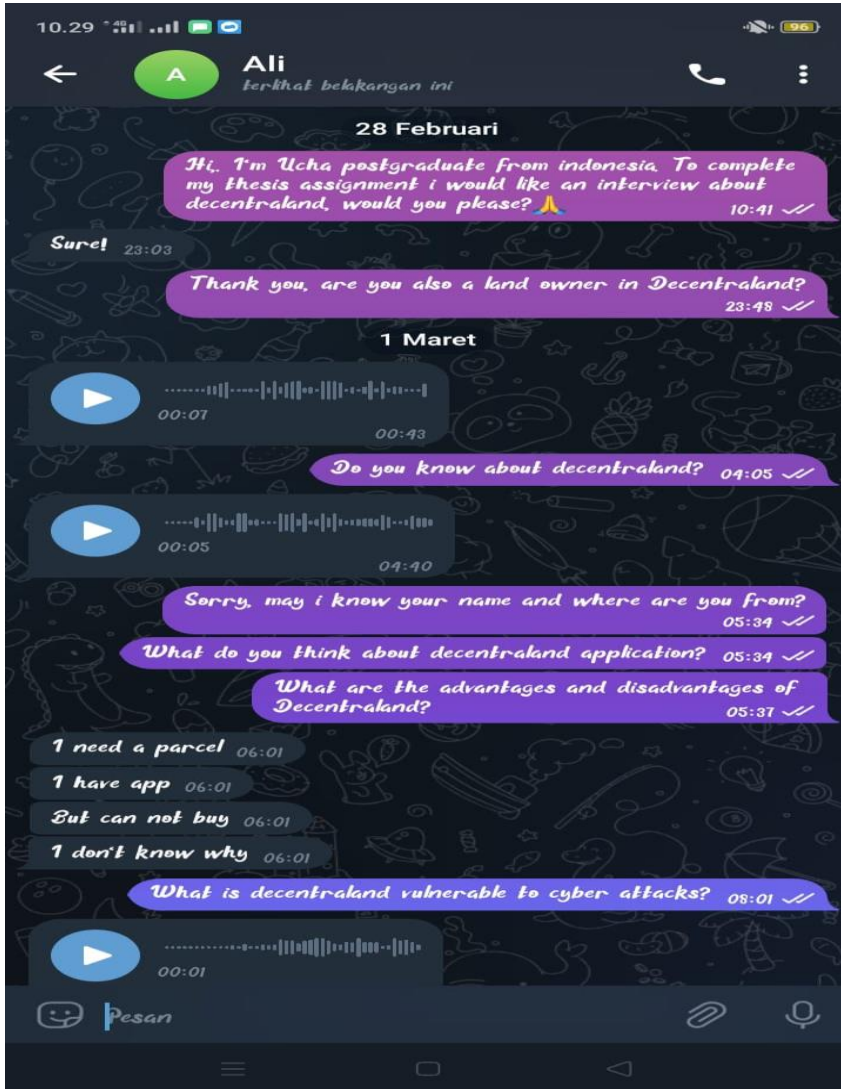
I want to inform users of this Service that these third parties have access to your Personal Information. The reason is to perform the tasks assigned to them on our behalf. However, they are obligated not to disclose or use the information for any other purpose.

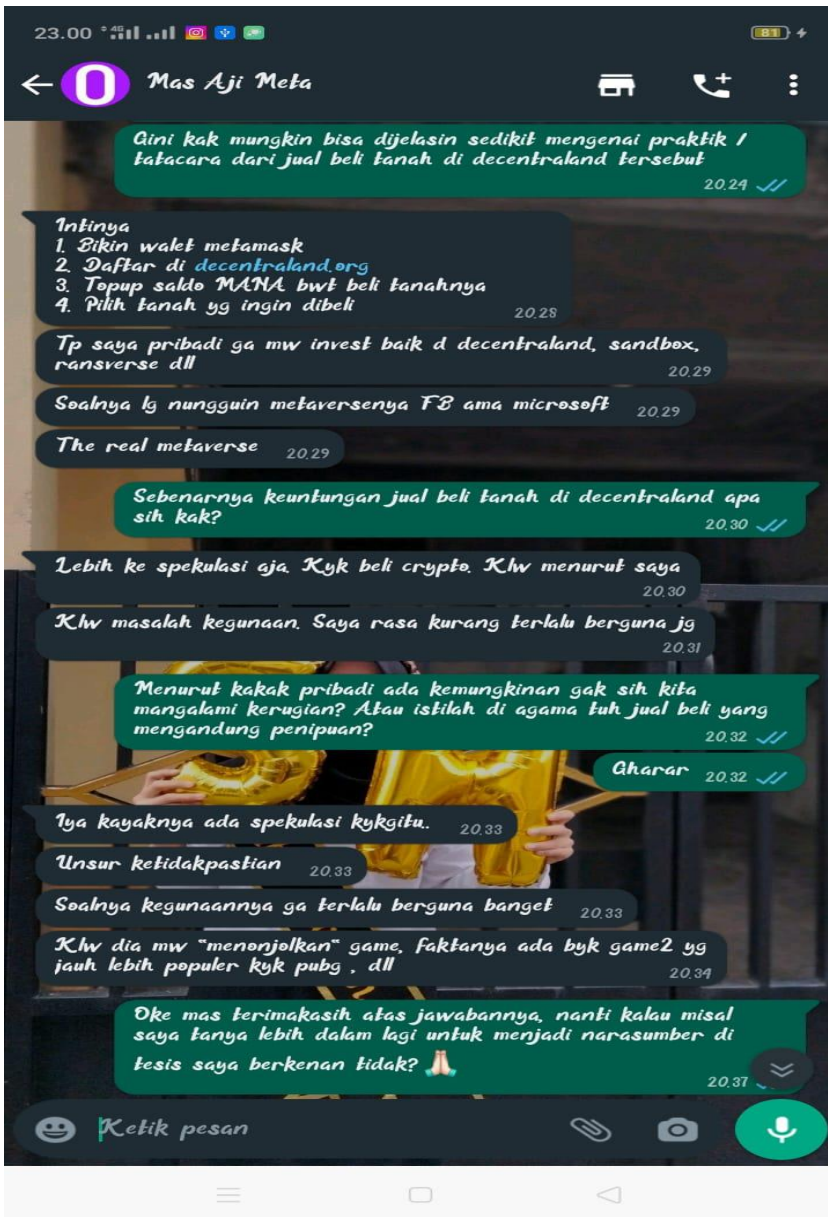
#### Security

I value your trust in providing us your Personal Information, thus we are striving to use commercially acceptable means of protecting it. But remember that no method of transmission over the internet, or method of electronic storage is 100% secure.

## DOKUMENTASI

### Kegiatan Wawancara dengan Pengguna *Decentraland*







## Kegiatan Wawancara dengan Pelaku *Decentraland*

### Komunitas Pengguna *Decentraland*



10.34 4G

89

Chart **Statistik** Komunitas Berita Tentang

## Statistik Decentraland

Kap pasar ⓘ ▼ 8.84% Rp11T  
#55

Volume (24j) ⓘ > ▼ 36.01% Rp1T  
#46

Volume/Kap pasar (24 jam) ⓘ 9.98%

Suplai beredar ✓ ⓘ 1,878,271,531.83 MANA

Suplai total ⓘ 2,193,179,327.32 MANA

Suplai maksimum ⓘ -- ⓘ

Kapitalisasi pasar terdiluasi penuh ⓘ Rp13,483,851,910,577

Performa harga 24j ▾

Rendah Tinggi  
**Rp6,148.08** **Rp6,752.80**

Tertinggi sepanjang masa Rp87,...04.85  
 Nov 25, 2021 (2 years ago) -93.01%

Terendah sepanjang masa Rp117.40  
 Oct 14, 2017 (6 years ago) +5136.66%

### Popularitas

Dalam daftar pantauan ⓘ 934,571x  
107th / 10.4K

Tampilkan Lebih Sedikit

## Komunitas Decentraland



10.33  89 **CoinMarketCap**

Mata Uang Kripto: 25.559    Bursa: 638    Kap Pasar: Rp16,342,155,555,316,47

[Chart](#)[Statistik](#)[Komunitas](#)[Berita](#)[Tentang](#) **Harga Decentraland** MANA**Rp6,092.05**

▼ 9.67% (1h)

**Grafik Decentraland ke IDR**

1D

7D

1M

1Y

SEMUA



LOG



2018

2020

2022

Mar

Harga

Kap Pasar



Bandingkan dengan

 TradingView

x

**Gunakan Aplikasi CoinMarketCap**

Dapatkan pengalaman pengguna yang lebih baik dan lebih komprehensif

**KLIK**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

Nama : Uswatun Chasanah  
 Tempat dan Tanggal Lahir : Grobogan, 24 Mei 1995  
 Alamat : Mlowokarangtalun, Pulokulon, Grobogan  
 Jenis Kelamin : Perempuan  
 Agama : Islam  
 No Hp : 082225592379  
 Email : [Uswahchasanah42@gmail.com](mailto:Uswahchasanah42@gmail.com)

### B. Riwayat Pendidikan

No	Nama Sekolah	Tahun Lulus
1.	TK Dharma Wanita Mlowokarangtalun	2000
2.	SD N 1 Mlowokarangtalun	2006
3.	MTs Al Wahhab Kradenan	2009
4.	SMK Al Wahhab Kradenan	2012
5.	MTs Al Fadhilah Kaliwungu	2014
6.	MA Al Fadhilah Kaliwungu	2017
7.	S1 UIN Walisongo Semarang	2020
8.	S2 UIN Walisongo Semarang	2023

Semarang, 24 Mei 2023  
Penulis

Uswatun Chasanah  
NIM: 2000018035