

Jual Beli Tanah Di *Sandbox Metaverse* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Ai Wati¹, Iman Lukmanul Hakim²
STAI Al Musaddadiyah Garut
ai.wati@stai-musaddadiyah.ac.id
iman.lukman.1913@stai-musaddadiyah.ac.id
[DOI : 10.37968/jhesy.v2i1.437](https://doi.org/10.37968/jhesy.v2i1.437)

Abstrak

Bukti dari kemajuan teknologi yaitu adanya dunia baru secara *online*, yang dimana membangun dunia *virtual* bernama *Metaverse*. “*Metaverse* merupakan aspek sosial, *game*, *augmented reality* (AR), *virtual reality* (VR), dan mata uang digital yang memungkinkan individu untuk berinteraksi satu sama lain secara *virtual*, salah satunya dari *Metaverse* itu adalah *Sandbox*. Layaknya di dunia nyata, kita bisa jual beli tanah secara virtual di dalam *Sandbox Metaverse*, yang dimana tanah tersebut bisa menjadi investasi dan potensi cuan kenaikan harga, akan tetapi dibalik itu memiliki risiko yaitu ketika *platform* ini gulung tikar yang bisa saja akan kehilangan nilai tersebut, dan bagaimana tinjauan hukum islam dalam menghadapi jual beli yang tidak memiliki wujud ini. Rumusan masalah pada penelitian ini yaitu : Bagaimana mekanisme jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*? Serta, Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah tentang jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*? Sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian kualitatif dengan melakukan pendekatan dengan teknik wawancara, kepustakaan dan dokumentasi. Dari data tersebut dianalisis melalui tahap reduksi data, penyajian data, kemudian penarikan kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* yang kemudian dikorelasikan dengan teori hukum ekonomi syariah dan jual teori aset, jual beli tersebut telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, namun tidak terpenuhinya unsur penyempurna dalam objek akad dari segi siatnya sehingga akad tersebut menjadi fasad, dan tanah di *Sandbox Metaverse* termasuk ke dalam aset tak berwujud.

Kata kunci: Hukum Ekonomi Syariah, Jual Beli, *Metaverse*, *Sandbox*, Tanah Virtual

Abstract

Evidence of technological progress is the existence of a new world online, which is building a virtual world called Metaverse. "Metaverse is an aspect of social, gaming, augmented reality (AR), virtual reality (VR), and digital currencies that allow individuals to interact with each other virtually, one of which is the Metaverse is the Sandbox. Like in the real world, we can buy and sell land virtually in the Sandbox Metaverse, where the land can be an investment and potential for price increases, but behind that has the risk that when this platform goes out of business it could lose value, and how to review Islamic law in dealing with buying and selling that does not have this form. The formulation of the problem in this study is: What is the mechanism for buying and selling land in the Metaverse Sandbox? Also, What is the perspective of sharia economic law on buying and selling land in the Metaverse Sandbox? So this study aims to determine the sale and purchase of land in the Metaverse Sandbox in the perspective of sharia economic law. This research is included in the type of qualitative research by approaching interviews, literature and documentation techniques. From the data is analyzed through the stages of data reduction, data presentation, then drawing conclusions. Based on the results of this study that the sale and purchase of land in the Metaverse Sandbox which is then correlated with Islamic economic law theory and selling asset theory, the sale and purchase has fulfilled the pillars and conditions for the formation of the contract, but the completion element in the object of the contract is not fulfilled in terms of siat so that the contract becomes a façade, and land in the Metaverse Sandbox is included in intangible assets.

Keywords: Sharia Economic Law, Buying and Selling, Metaverse, Sandbox, Virtual Land

1 Pendahuluan

Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia cenderung akan melakukan transaksi muamalah, aspek yang terpenting dalam muamalah di lingkungan masyarakat yaitu berhubungan dengan jual beli. Menurut istilah jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta yang berimplikasi pada pemindahan milik dan kepemilikan (Oktasari, 2021). Sebagaimana dalam firman Allah SWT surah Al-Baqarah ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya : “Dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.” (Q.S Al-Baqarah: 275).

Suatu akad jual beli dikatakan sah apabila jual beli itu memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, akan tetapi seiring berkembangnya zaman teknologi yang semakin canggih menyebabkan beberapa aspek di dalam kehidupan semakin melekat dengan teknologi salah satunya yaitu jual beli. Hari ini manusia dapat dengan mudah menjual atau membeli tanpa

harus mengantri atau berdesakan di pasar, hanya dengan mengklik melalui gadget atau komputer kita transaksi jual beli bisa dilakukan dengan mudah transaksi pun selesai. Dengan majunya teknologi jual beli juga semakin berkembang salah satunya yaitu jual beli tanah virtual yang dimana tanah tersebut tidak berwujud layaknya di dunia nyata, akan tetapi tanah tersebut memiliki nilai jual yang menguntungkan seperti jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*. Di dalam *Metaverse* kita bisa melakukan apapun seperti di dunia nyata, mulai dari bekerja, olahraga, bermain dan lain-lain. (*Mengenal Metaverse, Dunia Virtual Baru Di Masa Depan - Universitas Pasundan, n.d.*). akan tetapi dimana ada keuntungan pasti ada kerugian, kerugian dalam jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* yaitu ketika *platform* ini gulung tikar kita mungkin saja akan kehilangan dari nilai jual tanah di *Sandbox Metaverse*, selain itu juga interoperabilitas ini dapat didasarkan pada blockchain, seperti Ethereum. Ini menempatkan lebih banyak tanggung jawab pada pengguna akhir untuk menjaga identitas dan properti digital mereka tetap aman karena *blockchain* saat ini, menurut definisi, tidak memiliki otoritas pusat.

Ketentuan dalam jual beli akan sah apabila jual beli itu memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Akan tetapi pada era digitalisasi ini transaksi jual beli ini semakin berkembang seperti membeli tanah secara *virtual* di *Sandbox Metaverse* yang dimana kerealitasan barang tersebut tidak bisa dirasakan secara langsung, tetapi memerlukan perangkat komputer dan perangkat lainnya untuk merasakannya secara langsung. Dapat diuraikan yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana mekanisme jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*?
2. Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah tentang jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*
2. Untuk mengetahui perspektif hukum ekonomi syariah dalam jual beli tanah di *Sandbox Metaverse*

2 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif, yaitu penelitian riset yang memiliki sifat deskripsi, lebih cenderung menggunakan analisis dan menonjolkan makna (Fitria, 2022). Penelitian kualitatif sering disebut juga dengan metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*), disebut juga sebagai metode etnograf karena pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian bidang antropologi budaya, dan juga disebut sebagai metode kualitatif karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif (Sugiyono, 2019). Penelitian ini bersifat alamiah yang akan mendeskripsikan data serta fakta dalam berbagai temuan di lapangan sehingga menghasilkan yang terarah, konkret, dan bertujuan untuk kemaslahatan bersama.

3 Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Perkembangannya zaman terus berkembang semakin modern, hal ini dibuktikan dengan berkembangnya teknologi yang semakin canggih, dan manusia terus berkembang

juga dengan mengikuti perkembangan teknologi tersebut, salah satunya yaitu praktik jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* yaitu sebuah transaksi yang dilakukan secara *virtual*, dimana tanah tersebut memiliki nilai jual yang bisa saja menjadi aset dimasa depan, akan tetapi dibalik keuntungan tersebut memiliki kerugian yaitu ketika *platform* tersebut gulung tikar kita akan kehilangan nilai tersebut, selain itu juga jual beli tanah *virtual* ini bergantung kepada pasar yang dimana ketika permintaan menurun maka harga ikut menurun.

Pada prinsipnya islam telah menghalalkan dan membolehkan praktik jual beli hal ini dibuktikan dengan firman Allah SWT Q.S Al-Baqarah ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ.....

Arinya : : “....Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (Qs. Al-Baqarah [2] :275)

Dari ayat diatas jelas bahwa allah SWT membolehkan manusia untuk saling bertransaksi melakukan jual beli dengan satu sama lain. Jual beli yang diperbolehkan dalam islam tentunya jual beli yang sempurna dan terpenuhi semua rukun dan syaratnya dan tidak ada sesuatu yang mengharamkan jual beli tersebut. Sebagaimana kiadah yang berbunyi “hukum asal dalam segala bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”(Permana, 2020). Rukun dalam jual beli menurut para ulama yaitu adanya penjual dan pembeli, ijab dan qabul, barang atau benda. Dalam jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* pihak yang menjadi penjual adalah pengembang pertama tanah di tanah *Sandbox Metaverse* atau pihak lain yang sebelumnya membeli tanah tersebut. Yang menjadi pembeli adalah para pengusaha *real estate* atau investor yang akan mengelola dan mengembangkan untuk kepentingannya dan dapat dilakukan secara individu yang ingin memiliki tanah virtual untuk digunakan secara pribadi di *metaverse*. Adapun syarat yang menjadi terbentuknya akad (*syurut al-in'iqad*)(Anwar, 2010) yaitu berakal dan cakap hukum, transaksi jual beli tanah di *sandbox metaverse* dilakukan antara dua orang yang berbeda terdiri dari penjual dan pembeli, pada umumnya mereka adalah orang yang sudah baligh dan berakal, hal ini menunjukkan bahwa syarat bagi *aqidain* telah terpenuhi.

Kedua, mengenai ijab dan qabul (*shigat*). Shigat akad merupakan ungkapan persetujuan dari ijab dan qabul, para ulama sepakat bahwa untuk terjadinya suatu akad ialah munculnya suatu perilaku yang menunjukkan persetujuan atau kehendak kedua belah pihak untuk memenuhi kewajiban di antara mereka(Sartika et al., 2022). Transaksi jual beli tanah di *sandbox metaverse* dilakukan dengan mengunjungi marketplace dari platform *Sandbox* atau bisa di halaman land yang ada di *sandbox metaverse*, setelah itu pembeli tinggal mengklik fitur *buy* ketika hendak membeli tanah yang diinginkan, kemudian melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang tertera menggunakan mata uang *crypto* atau yang berlaku di *sandbox metaverse*. Selain itu juga pembeli dapat mengajukan penawaran terhadap harga tanah yang ingin dibeli, ketika harga sesuai dengan kesepakatan maka selanjutnya yaitu untuk mengkonfirmasi transaksi dan selanjutnya tinggal menunggu hak kepemilikan diserahkan kepada pihak pembeli. Hal ini menunjukkan terjadinya ijab qabul diantara kedua pihak, keabsahan klik konfirmasi menunjukkan sebuah persetujuan dari pembeli atas penawaran penjual melalui gambar dan informasi detail tanah yang di tampilkan di beranda

marketplace atau di halaman land. Begitu juga sebaliknya, klik konfirmasi yang dilakukan oleh penjual juga menunjukkan kerelaannya untuk memindahkan barang kepemilikannya kepada si pembeli.

Ketiga, berkaitan dengan objek akad (*ma'qad 'alaih*). Jual beli adalah penukaran antara barang yang dijual (*mustman*) dan harga (*tsaman*) (Tuasikal, 2020). Dalam jual beli tanah di *sandbox metaverse*, yang berkedudukan sebagai *mustman* adalah tanah virtual sedangkan mata uang *kripto* sebagai *tsaman* kedua objek tersebut merupakan benda/aset tidak berwujud. Transaksi Jual Beli tanah di *Sandbox Metaverse* merupakan akad pertukaran yang objek akadnya sama-sama berupa benda atau aset tidak berwujud, sebagaimana pembahasan diatas bahwa aset tidak berwujud boleh dijadikan sebagai objek akad.

Keempat, mengenai tujuan akad (*maudu' al aqd*) (Hukum et al., 2018), yaitu untuk melakukan suatu perjanjian dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dalam rangka melaksanakan suatu muamalah, adapun yang menentukan akibat hukum dari suatu kontrak adalah *al musyarri''* (yang menetapkan syariat, yakni Allah sendiri). Dengan kata lain, akibat hukum dari suatu perjanjian harus diketahui melalui *syara''* (hukum Islam) dan harus sejalan dengan *kehendak syara''*, sehingga apabila tujuannya bertentangan dengan *syara''* adalah tidak sah sehingga tidak menimbulkan akibat hukum. Jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* melibatkan pemindahan kepemilikan aset dari pihak pengembang/pemilik tanah virtual (penjual) kepada perusahaan atau individu (pembeli). Pengalihan kepemilikan itu dibuktikan dengan menyerahkan sertifikat tanah virtual (NFT) sebagai bukti kepemilikan aset dalam bentuk kode unik yang tidak setara dengan aset lainnya. Pembeli memiliki kewenangan penuh atas aset tanah virtual di *Sandbox Metaverse* untuk digunakan sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya. Pengalihan tanah yang dilakukan merupakan penyerahan secara non-fisik. Adapun penyerahan tersebut boleh dilakukan, karena standar syariahnya adalah terjadinya pemindahan kepemilikan aset/tanah.

Berdasarkan hasil Analisa yang dipaparkan bahwa jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad jual beli, namun dalam tinjauan hukum ekonomi syariah selain harus memenuhi syarat terbentuknya akad (Susiwati et al., n.d.), objek akad juga memerlukan unsur-unsur penyempurnaan agar jual beli tersebut dapat dikatakan sah. Objek akad harus terhindar dari *gharar*, (Djajuli, n.d.) pemaksaan, pembatasan waktu, kerugian dan beresiko/spekulasi. Oleh karena itu meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad telah terpenuhi, maka akad tersebut akan *fasid* (rusak). Akad fasid menurut kompilasi hukum ekonomi syariah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya tetapi terdapat segi atau hal lain yang menyebabkan rusaknya akad tersebut karena pertimbangan masalah.

4 Kesimpulan

Dalam melakukan transaksi jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* kita harus terlebih dahulu mempunyai akun, apabila telah mempunyai akun ketika kita ingin membeli tanah di *Sandbox Metaverse* harus terlebih dahulu melihat detail informasi mengenai tanah tersebut seperti ukuran tanah, lokasi, dan kepemilikannya. Untuk mencari tanah yang akan dibeli pengguna bisa mencarinya di fitur pencarian atau browsing, jika telah menemukan tanah yang cocok

dengan apa yang pengguna inginkan, kita dapat menawar harga tanah tersebut dan jika sudah disepakati, Langkah selanjutnya yaitu pengguna harus mengirimkan *cryptocurrency* ke penjual atas tanah yang dibeli, setelah itu penjual harus mengkonfirmasi bahwa pembayaran telah diterima, maka selanjutnya kepemilikan tanah akan di pindahkan ke pembeli.

Praktik jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* dibolehkan karena memenuhi rukun dan syaratnya akad, akan tetapi unsur penyempurna dalam objek akad tidak terpenuhi sehingga sifat akad tersebut menjadi fasad, Transaksi jual beli tanah di *Sandbox Metaverse* lebih besar madharatnya ketimbang dengan manfaatnya, banyak sekali risiko terhadap penggunaanya yang mana transaksi tersebut masih bersifat spekulasi (untung-untungan) dan merupakan bagian dari investasi *asset kripto* yang dianggap berupa *bubble economic* yang sewaktu-waktu dapat menurun bahkan tidak bernilai. Selain itu juga mengingat dalam jual beli tanah di *metaverse* yang menjadi alat pembayarannya adalah mata uang kripto MUI menyatakan mata uang kripto tetap sah atau diperbolehkan selama dijadikan sebagai aset atau investasi dan bukan sebagai alat pembayaran. Hal ini sesuai dengan pendapat dari Majelis Ulama Indonesia (MUI). pada Forum Ijtima Ulama se-Indonesia ke-VII, dimana berdasarkan hasil musyawarah, MUI mengharamkan penggunaan mata uang kripto atau *cryptocurrency* sebagai mata uang untuk transaksi jual-beli dikarenakan mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) dan *dharar* (merugikan salah satu pihak).

5. Daftar Pustaka

- Anwar, S. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Cet. ke. 2). Grafindo.
- Djajuli, A. (n.d.). *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan masalah-masalah yang Praktis*.
- fitria, tira nur. (2022). *Menulis Proposal TA & Skripsi dengan menggunakan metode Kualitatif*. 101.
- Hukum, J., Vol, S., & Tahun, A. (2018). *Elman Johari*. 2(1).
- Mengenal Metaverse, Dunia Virtual Baru di Masa Depan - Universitas Pasundan*. (n.d.). Retrieved November 8, 2022, from <https://www.unpas.ac.id/mengenal-metaverse-dunia-virtual-baru-di-masa-depan/>
- Oktasari, O. (2021). al-khiyar dan implementasi dalam jual beli online. *AGHINYA STIESNU BENGKULU*, 4. orin@stiesnu-bengkulu.ac.id
- Permana, I. (2020). Penerapan Kaidah-Kaidah Fiqh Dalam Transaksi Ekonomi Di Lembaga Keuangan Syariah. *Tahkim : Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam*, Vol. 3 No., h. 21.
- Sartika, S., Siti, I., & Maulida, R. (2022). *Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Jual Beli Bahan Pokok di XY*. 55–60.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (19th ed.). ALFABETA, CV.
- Susiawati, W., Islam, U., & Syarif, N. (n.d.). *Jual beli dan dalam konteks kekinian*. 8(November 2017), 171–184.
- Tuasikal, H. (2020). *Karakteristik Perikatan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. 90–98.