



---

## **Analisis Rukun Dan Syarat Akad Pada Jual Beli Tanah Virtual Dalam Platform *Metaverse***

### **Analysis of the Terms and Conditions of Contracts for Buying and Selling Virtual Land on the Metaverse Platform**

**Mega Silvia<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jawa Barat, Indonesia

Email: <sup>1</sup>[Megasillvia9f@gmail.com](mailto:Megasillvia9f@gmail.com)

#### **Abstrak**

Artikel ini bertujuan untuk menjelaskan dan menganalisis rukun dan syarat akad pada jual beli tanah virtual dalam platform *Metaverse*. Munculnya *Metaverse* atau yang lebih dikenal sebagai meta semesta yang berkaitan dengan dunia digital, memungkinkan banyak orang untuk melakukan aktivitas secara virtual, termasuk memiliki tanah. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis. Metode ini bermaksud untuk membuat pencadangan mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian. Terkait persoalan rukun dan syarat akad, maka pada jual beli tanah virtual di platform *Metaverse* juga harus dipenuhi sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara. Shighat dalam jual beli tanah virtual berupa syarat dan kondisi yang disetujui oleh pembeli. Adapun rukun dan syarat akad bagi para pihak yang mengadakan akad meliputi tamyiz dan berbilang. Rukun dan syarat tersebut harus sesuai dengan pernyataan niat serta terdapat kesatuan majelis antara ijab dan qabul yang harus dipenuhi. Hal ini untuk memastikan bahwa akad yang dibuat adalah sah dan berlaku bagi kedua belah pihak.

**Kata Kunci:** Akad, Jual Beli, Metaverse, Rukun, Syarat.

#### **Abstrack**

*This article aims to explain and analyze the pillars and terms of contracts on buying and selling virtual land in the Metaverse platform. The emergence of the Metaverse or better known as the meta universe related to the digital world. Allows many people to perform activities virtually, including owning land. The method used in this study is a descriptive method of analysis. This method intends to make a distinction about situations or events. Related to the issue of getting along well and the terms of the contract, then on the sale and purchase of virtual land on the Metaverse platform must also be fulfilled so that the sale and purchase can be said to be valid by the syara. Shighat in buying and selling virtual land in the form of terms and conditions approved by the buyer. As for the pillars and conditions of the contract for the parties who hold the contract include tamyiz and multiple. The pillars and conditions must be in accordance with the statement of intention and there is a unity of the assembly between ijab and qabul that must be fulfilled. This is to ensure that the contract made is valid and applies to both parties.*

**Keyword:** Contract, Buy and Sell, Metaverse, Get Along Well, Terms.

## **PENDAHULUAN**

Islam ialah agama yang mendunia mengajarkan umatnya mengenai semua bagian kehidupan mereka, termasuk ibadah, akhlak, serta tata cara hidup sehari-hari yang disebut muamalah. Namun, sebagai salah satu aspek paling penting pada kehidupan muslim, ketentuannya tidak secara tepat serta jelas dinyatakan pada Al-Qur'an, sehingga memerlukan penjelasan yang lebih luas serta mendalam melalui ijtihad berbagai ulama.

Sebelum revolusi literatur kehidupan, tindakan manusia dalam bermualah masih dapat diakses serta diawasi oleh aturan yang diatur oleh para ulama fiqh saat itu, serta juga dapat dijelaskan secara sederhana oleh para mujtahid yang berasal dari nash. Akan tetapi, mengingat operasi zaman yang semakin praktis serta canggih, serta dampak teknologi. Para ulama fiqh berupaya menyesuaikan hukum melalui pengqiyasan berbagai hukum yang dikendalikan oleh para ulama fiqh saat itu melalui aktivitas ekonomi saat ini yakni melalui berbagai prinsip sesuai aturan para ulama fiqh (Syaikhu, 2020).

Perkembangan teknologi di era digital yang semakin pesat kini telah membawa berbagai perubahan di masyarakat. Seperti munculnya *Metaverse* atau yang lebih dikenal sebagai meta semesta yang berkaitan dengan dunia digital. Mengutip dari Johanna Gani, CEO Grant Thornton Indonesia mengatakan bahwa *Metaverse* mempunyai peluang besar di Indonesia karena dapat diterapkan di berbagai bidang seperti pariwisata Indonesia, pendidikan, sosial, perdagangan, dan banyak bidang lainnya.

Ditambah jumlah penduduk Indonesia yang besar juga dapat memperkuat potensi *Metaverse* di Indonesia, jika sekitar 30% saja penduduk Indonesia aktif di *Metaverse* dapat dibayangkan perputaran ekonomi digital di sana pasti akan luar biasa. Perkembangan telekomunikasi 4G menuju ke 5G dan juga industri keuangan Indonesia yang sudah mulai menerapkan digitalisasi keuangan menjadi faktor pendukung berkembangnya *Metaverse* di Indonesia (Anis, 2010).

*Metaverse* memungkinkan banyak orang untuk melakukan aktivitas secara virtual, termasuk memiliki tanah. Seperti yang kita ketahui, aset properti seperti tanah atau lahan merupakan salah satu yang populer di dunia. Tanah atau lahan tentu menjadi aset yang bernilai cukup tinggi karena kebutuhannya yang makin tinggi. Biasanya, tanah *Metaverse*. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka artikel ini akan menjelaskan dan menganalisis rukun dan syarat akad pada jual beli tanah virtual dalam platform *Metaverse*.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis (*descriptive analysis*). Melalui metode ini, penulis berusaha memaparkan secara jelas berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan. Metode deskriptif analisis merupakan metode yang bermaksud untuk membuat pencadaran (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.

Menurut Sugiyono, yang dimaksud metode deskriptif analisis adalah metode yang

digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2013) dan hasil yang diperoleh dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang dinyatakan dalam kata-kata. Adapun teknik pengumpulan data data berupa *library research* (studi literatur) melalui buku-buku/artikel yang berhubungan dengan objek penelitian untuk dijadikan sumber dan landasan dalam memecahkan masalah yang diajukan.

## **PEMBAHASAN**

### **Definisi Akad**

Berlandaskan KBBI, akad didefinisikan perjanjian atau kontrak (Bahasa, 2008). Sementara pada bahasa arab, akad bersumber dari kata: *'aqada, ya'qidu-aqdan*, sinonimnya yakni: Pertama, *Ja'ala 'uqdatan*, yakni: menjadikan ikatan. Kedua, *Akkada*, yakni: memperkuat. Ketiga, *Lazima*, yakni menetapkan (Anis, Al Mu'jam Al Wasith, Juz 2, dikutip oleh Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalah, 2010).

Akad didefinisikan *al-aqdatun* yakni sambungan serta *al-ahdun* yakni janji (Syafei, 2001). Sementara itu, syariat mengakui akad sebagai sarana mendapatkan harta pada kehidupan sehari-hari. Akad ialah cara yang diridhoi Allah serta harus dipergunakan pada muamalah. Seperti termuat pada surah Al-Maidah ayat 1, yakni: *"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki."* (Soenarjo, 2002)

Wahbah Zuhaili mengemukakan akad didefinisikan (Zuhaili, 1997) *"korelasi antara dua perkara, baik nyata serta maknawi, dari satu atau dua segi"* Sementara itu, Hasbi Ash-Shiddieqy mengemukakan akad yakni *"perikatan antara ijab serta qabul melalui cara yang sesuai dengan syariah" yang menentukan keridhoan kedua belah pihak* (Shiddiqy, 2012).

Berlandaskan pemaparan di atas, akad atau ijab qabul didefinisikan perbuatan atau pernyataan yang dimaksudkan guna memperlihatkan keridhoan bertransaksi antara dua individu atau lebih guna mencegah terjalinnya ikatan tanpa berlandaskan syara' (Syafei, 2001). Ikatan terjalin antara kedua belah pihak ketika dimana satu mengatakan ijab serta lainnya mengatakan qabul, yang mengakibatkan implikasi hukum yakni hak serta kewajiban antara para pihak.

### **Rukun serta Syarat Akad**

Jika akad jual beli tersebut memuat rukun serta syarat yang harus dipenuhi, maka akad jual beli dianggap sah berlandaskan syara'. Ahli fuqaha dan ushul mengemukakan rukun ialah: *"Segala sesuatu yang memungkinkan tegaknya serta adanya sesuatu"*

## ***Analisis Rukun Dan Syarat Akad Pada Jual Beli Tanah Virtual Dalam Platform Metaverse***

*sementara ia bersifat atas sesuatu yang ditegakkannya.” (az-Zarqa, 1967) Sementara itu, syarat ialah “Segala sesuatu yang dikaitkan pada tiadanya sesuatu yang lain, tidak pada adanya sesuatu yang lain, sedang ia bersifat eksternal” (az-Zarqa, 1967).*

Berbagai syarat harus dipenuhi guna menetapkan sahnya suatu akad. Syarat ini berkorelasi pada individu yang melakukan akad, tujuan akad, serta sighat. Persyaratan pada akad, yakni (Ascarya, 2007):

Pertama, Syarat berlakunya akad (*In'iqad*), persyaratan *In'iqad* bersifat umum serta khusus. Syarat umum ialah kehadiran pelaku, objek, serta sighat pada tiap akad. Akad tidak dilarang melainkan berharga. Sementara itu, syarat khusus akad yakni kehadiran minimal dua orang saksi pada akad nikah.

Kedua, Syarat sahnya akad (*Shihah*), yakni berbagai syarat yang dianggap menurut syariah agar akad berdampak sama dengan akad perdagangan yakni harus bebas cacat.

Ketiga, Syarat terealisasinya akad (*Nafaḥ*), terdapat dua syarat *nafaḥ* yakni kepemilikan objek (kekuasaan penuh atas objek) serta kekuasaan atas tindakan hukum pada objek.

Keempat, Syarat *Lazim*, yakni akad harus dilaksanakan jika tidak ditemukan cacat. Selain persyaratan di atas, muncul perbedaan pemikiran antara ulama Hanafiyah serta jumhur ulama mengenai rukun jual beli. Berlandaskan pemikiran ulama Hanafiyah, rukun akad ialah *ijab* serta *qabul*. Orang yang melaksanakan akad atau aspek lain yang mengakibatkan berlangsungnya akad, tidak dianggap sebagai rukun, sebab terjamin keberadaannya. *Ijab* dan *Qabul* didefinisikan sebagai berikut:

1. *Ijab* didefinisikan penentuan tindakan tertentu yang memperlihatkan adanya keridhaan serta disampaikan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan atau menerima.
2. *Qabul* didefinisikan ucapan/ perkataan yang memperlihatkan adanya keridhaan pada ucapan orang pertama. Hal-hal di luar selain *ijab* serta *qabul* yang mendukung berlangsungnya akad, menurut ulama Hanafiyah tidak dianggap sebagai rukun sebab kehadirannya sudah pasti (Soemitra, 2019).

Selain ulama Hanafiyah, jumhur ulama juga mengemukakan rukun serta syarat akad yakni:

### **Rukun dan Syarat *In'iqad* Para Pihak: *Al-Aqidain* (Para Pihak yang Berakad)**

*Al-Aqidain* ialah pihak yang mengadakan akad, kehadirannya dianggap penting sebab tidak ada akad tanpa *aqid* (orang yang berakad). Umumnya *Al-Aqidain* disyaratkan harus ahli serta berkemampuan guna melaksanakan akad atau bertindak pada kapasitas orang lain jika ia menjadi wakil. *Al-Aqidain* terdiri atas dua pihak yakni, penjual (*bai*) serta pembeli (*musytari*).

Syarat akad berlandaskan ulama Malikiyah serta Hanafiyah yakni harus berakal, sudah *mumayyiz*, anak yang agak besar yang mampu dipahami pembicaraannya serta jawabannya, serta anak berusia setidaknya tujuh tahun. Ulama Syafi'iyah serta ulama Hambali mengemukakan syarat *aqid* yakni harus baligh, berakal, mampu memelihara

agama serta hartanya.

**Pertama, *Sighat (Ijab Qabul)*.** *Shighat al-aqd* yakni *ijab* serta *qabul*, *ijab* (pernyataan pemberian barang) yakni awal dari penjelasan yang diucapkan oleh salah satu pihak yang mengadakan akad sebagai deskripsi keinginan melaksanakan *akad*, serta *qabul* (penerimaan) yakni pernyataan oleh pihak yang mengadakan akad juga serta diucapkan setelah *ijab*. Dalam praktiknya, *ijab qabul* didefinisikan menukar sesuatu dengan yang lain sehingga pedagang serta pembeli tidak harus saling berhadapan saat membeli sesuatu.

Hendi Suhendi di dalam bukunya *Fiqih Muamalah*, mengemukakan *Shighat al-aqd*, yakni *ijab qabul*. *Ijab* yakni pernyataan awal salah satu pihak yang akan melaksanakan *akad*, serta *qabul* yakni pernyataan penerimaan pihak kedua. Pada pengalaman masa kini, *ijab qabul* didefinisikan pertukaran sesuatu dengan yang lain sehingga penjual serta pembeli tidak harus saling bertemu saat membeli sesuatu, atau pernyataan yang memperlihatkan kesepakatan dua pihak, misalnya berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui wesel, serta pembeli menerima majalah dari kantor pos (Hendi, 1997).

Sebagian ulama lain mengemukakan *ijab* didefinisikan pernyataan yang dibuat oleh orang yang memberikan atas suatu barang, baik pada orang pertama maupun kedua, tetapi *qabul* didefinisikan pernyataan orang yang menerima barang tersebut. Pendapat ini ialah kepercayaan yang dianut secara luas bahwa *ijab* yakni ucapan yang disampaikan oleh orang yang memberikan barang (penjual pada jual beli), serta *qabul* yakni ucapan yang dibuat oleh penerima barang.

*Ijab* serta *qabul* sebagai substansi akad tidak dapat dipenuhi tanpa kehadiran *al-'aqidain* (kedua belah pihak pembuat *akad*). Berlandaskan pemikiran Syamsul Anwar, kedewasaan serta tamyiz pada konteks ibadah harus dipisahkan dari kedewasaan serta tamyiz pada konteks hukum harta benda (*muamalat maliyah*). *Ijab* serta *qabul* diumumkan ketika mereka mencapai usia tamyiz, yakni ketika mereka mampu menyadari serta memahami substansi perkataannya, hingga pernyataannya menyampaikan keinginan hatinya secara benar. Oleh sebab itu, *ijab* serta *qabul* dimunculkan dari mereka yang berwenang secara hukum untuk bertindak.

**Kedua,** Berbilang. Syarat kedua yakni harus berbilang atau lebih dari satu pihak agar akad dapat dipenuhi, sebab akad pada hakekatnya yakni pertemuan *ijab* suatu pihak serta *qabul* pada pihak lain. Akad tidak dapat dipenuhi oleh satu pihak, sebab tiap kontrak membutuhkan dua pihak. Namun, seseorang dapat membuat kontrak dengan menunjuk pihak lain untuk mewakilinya atau mendelegasikan wewenang pada pihak lain guna memenuhi kontrak atas namanya. Demikian pula, individu dapat bertindak sebagai perwakilan atau kuasa bagi orang lain guna menyelesaikan suatu perjanjian.

Sebagai akibatnya, seseorang dapat mengadakan akad dengan dirinya sendiri baik sebagai pihak asal (prinsipal) serta sebagai wakil dari pihak lain, bahkan sebagai wakil

## ***Analisis Rukun Dan Syarat Akad Pada Jual Beli Tanah Virtual Dalam Platform Metaverse***

kedua belah pihak pada penyelesaian perjanjian. Versi kedua dari akad perwakilan ini tidak sah, sebab hukum Islam melarang seseorang membuat perjanjian dengan dirinya sendiri kecuali ayah atau kakek mewakili anak atau cucu di bawah asuhannya (Kamali, 1996). Ini diakibatkan tindakan tersebut menimbulkan konflik kepentingan, sebab individu yang sama secara bersamaan menjadi kreditur serta debitur, serta pemberi serta penerima pada waktu yang bersamaan. Seorang individu tidak dapat menjadi subjek atas hak-hak yang kontradiktif (Anwar, 2010).

### **Rukun dan Syarat In'iqad Ijab Qabul: Pernyataan Kehendak**

Sering disebut sebagai *sighat* akad, yakni pernyataan para pihak pada akad melalui *ijab* serta *qabul*. *Ijab* didefinisikan janji atau tawaran yang dibuat oleh pihak yang memprakarsai guna melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu. *Qabul* didefinisikan pernyataan penerimaan oleh pihak kedua atas tawaran pihak pertama. *Ijab* serta *qabul* merupakan istilah perizinan (*ridha*, persetujuan) yang mendeskripsikan persetujuan serta kesediaan kedua belah pihak guna menerima hak serta kewajiban akad. Dua aspek diperlukan agar *ijab* serta *qabul* ini mempunyai implikasi hukum. Pertama, ada kesesuaian (*tawafuq*) antara *ijab* serta *qabul*, yang menandakan kesesuaian kehendak yang diperlukan bagi realisasi kesepakatan. Kedua, kesesuaian kehendak harus ditentukan pada rapat yang sama (persatuan majelis).

Pertama, Persesuaian *Ijab* dan *Qabul*. Pernyataan *qabul* menuntut agar pernyataan itu selaras atau sesuai dengan persetujuan pada berbagai hal. Jawaban yang bertentangan dengan *ijab* tidak disebut *qabul*. Contohnya seorang penjual buku menjual buku seharga Rp. 50.000, serta pembeli mengatakan *qabul* yakni Rp. 30.000, dengan demikian akad tidak terbentuk pada kasus ini. Demikian pula kecocokan *qabul* harus beragam. Sebagai contoh, jika salah satu pihak sepakat menjual sebidang kebun kemudian *qabul* menyatakan setengahnya, maka akad tersebut batal hingga pihak lain menyetujuinya (Mas'adi, 2002).

Sebagai salah satu asas akad pada Islam, perjanjian merupakan pernyataan lahir bukan kehendak batin. *Ijab* serta *qabul* didefinisikan manifestasi lahiriah atau penegasan kehendak batin, di mana kehendak batin tidak dapat diketahui kecuali melalui manifestasi lahiriah berupa kata-kata atau cara-cara lain yang mampu mengungkapkan kehendak batin. Kehendak nyata ini berfungsi sebagai pegangan kontrak, kecuali jika keadaannya tidak jelas, pada hal ini kehendak batin berfungsi sebagai pegangannya. Ungkapan atau hal lain dari kehendak batin disebut sebagai *sighat* akad.

Pada hukum perjanjian Islam, pernyataan kehendak dinyatakan pada berbagai bentuk, yakni (Basyir, 2004):

- a. Pernyataan kehendak secara lisan, yakni para pihak menyatakan kehendaknya secara jelas pada kata-kata. Pada hal ini, *ijab* serta *qabul* akan menjadi sangat jelas.
- b. Pernyataan akad melalui tulisan. Selain secara lisan, akad juga dilaksanakan

- secara tertulis. Akad tulisan mempunyai fungsi serta kekuatan yang sama dengan akad lisan pada kapasitasnya sebagai pernyataan kehendak. Akad semacam ini sangat ideal bagi akad yang berlangsung pada jangka waktu yang lama serta di beberapa lokasi. Akad dapat dilaksanakan secara tertulis serta melalui penerapan utusan. Hal ini dinyatakan pada kaidah fikih: “*Tulisan untuk orang yang hadir sama dengan ucapan lisan orang tersebut*” (az-Zarqa, 1967).
- c. Penyampaian *ijab* melalui tulisan, yakni seseorang mengirimkan orang lain pada pihak kedua guna menyatakan penawarannya secara lisan secara keseluruhan. *Ijab* dianggap telah terjadi jika hal itu disampaikan secara tertulis/surat serta penerima surat menyatakan menerima tawaran itu. Jika penerima surat tidak mengatakan penerimaannya di majelis tempat surat itu diterima, maka penawaran itu tidak batal, tetapi tetap berlaku selama surat itu dimiliki oleh penerima (Anwar, 2010).
  - d. Pernyataan kehendak dengan isyarat. Suatu perjanjian dapat dibuat tidak hanya oleh orang normal, tetapi juga oleh seorang penyandang cacat melalui penerapan suatu isyarat, asalkan tujuannya jelas serta isyarat mampu memperlihatkan maksud guna membuat suatu perjanjian.
  - e. Pernyataan kehendak secara diam-diam (*at-ta'ati*). Seiring dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat, akad dapat segera dipenuhi, tanpa perlu kata-kata, tulisan, atau isyarat guna menyampaikan maksudnya. Misalnya, jual beli yang terjadi di supermarket, tanpa adanya tawar menawar. Pelanggan mengetahui harga barang sesuai dengan yang tertera pada barang. Ketika pembeli melanjutkan ke meja kasir serta menyerahkan uang, ini memperlihatkan kedua belah pihak telah memberikan persetujuan masing-masing sehingga akad berlangsung.

Para fuqaha mempunyai pendapat lain yang bertentangan dengan pernyataan ini. Kelompok Hanafiah menganggap akad secara keseluruhan sah jika telah menetapkan norma sosial, tetapi harga produknya harus disebutkan secara eksplisit. Menurut kelompok Malikiyah, akad *ta'ati* ini harus mencantumkan indikator yang sangat eksplisit dari kesediaan masing-masing pihak, terlepas dari apakah sudah menjadi adat atau tidak. Sementara itu, kelompok Syafi'iyah mengemukakan akad tidak bisa dilaksanakan secara *ta'ati*.

Kedua, Kesatuan Majelis Akad. Berlandaskan pemikiran para fuqaha, salah satu syarat akad yakni harus diselesaikan pada satu majelis akad. Lokasi serta waktu kedua belah pihak selama proses negosiasi, diawali penyerahan persetujuan serta berlanjut selama mereka tetap fokus pada masalah pembahasan kesepakatan serta diakhiri melalui berpalingnya mereka dari negosiasi, disebut sebagai majelis akad. Teori majelis akad bertujuan guna mengidentifikasi kapan serta di mana akad terjadi, serta khususnya kapan

## ***Analisis Rukun Dan Syarat Akad Pada Jual Beli Tanah Virtual Dalam Platform Metaverse***

serta di mana *qabul* dapat diberikan, serta memberikan kesempatan bagi kedua belah pihak guna memeriksa akad. Sebagai temuan dari gagasan majelis akad ini, lahirlah *khiyar qabul*, *khiyar penarikan (khiyar ar ruju')*, serta *khiyar majelis (khiyar al-majelis)* (Anwar, 2010).

Kesatuan majelis tidaklah memperlihatkan kesatuan tempat serta waktu, sebab ini tidak mungkin diterapkan pada kehidupan saat ini, ketika transaksi dapat dilakukan melalui metode komunikasi yang tidak menempatkan peserta di lokasi yang sama. Kesatuan majelis akad mengacu pada kesatuan waktu, bukan kesatuan lokasi fisik, di mana para pihak tetap fokus pada kesepakatan yang dicapai. Ketika salah satu pihak mengalihkan fokusnya, maka majelis akad dianggap selesai. Oleh sebab itu, akad dengan *ijab* melalui telepon atau cara komunikasi lainnya merupakan suatu majelis, karena *ijab* dilakukan melalui telepon atau surat disampaikan hingga pihak lain menanggapi. *Ijab* dianggap telah selesai ketika topik perdebatan diubah sebelum deklarasi *qabul* (az-Zuhaili, 2008).

### **Jual Beli Tanah Virtual dalam Platform Metaverse**

Istilah *Metaverse* berasal dari penggabungan dua kata yakni *meta* dan *universe* yang merujuk sebuah dunia virtual yang dibuat untuk memudahkan siapapun saling terhubung. Di mana, kita dapat bertemu dengan siapapun, bekerja, bermain hingga melakukan transaksi jual beli di dunia tersebut sama seperti di dunia nyata. Namun semua kegiatan tersebut dilakukan secara virtual.

Salah satu transaksi yang kini hanga diperbincangkan yakni jual beli tanah virtual. Tanah virtual pada dasarnya adalah aset berupa area di dunia virtual. Mirip seperti di tanah dunia nyata, pemilik tanah virtual bisa membangun properti di atas tanah tersebut, menyewakannya ke orang lain, atau sekadar memilikinya dengan harapan harga akan terus naik. Konsep tanah virtual ini menjadi relevan seiring kenaikan popularitas *Metaverse*. Mengutip keyakinan Meta (Facebook), Microsoft, dan beberapa perusahaan teknologi lain, kehidupan manusia di masa depan akan melebar ke dunia *Metaverse*. Aktivitas yang kita lakukan di dunia nyata, nantinya juga akan dilakukan di dunia *Metaverse*. Contohnya seperti nongkrong bareng teman, belanja, nonton film, transaksi dan aktivitas lainnya.

Di sinilah daya tarik investasi di tanah virtual. Jika memiliki tanah virtual, kita dapat menjadi tuan rumah dari aktivitas banyak orang di dunia *Metaverse*. Bisa dengan membuka toko online, membangun bioskop, sampai menyewakan tempat pamera atau menunggu orang/perusahaan yang berani membeli tanah virtual kita dengan harga tinggi karena tertarik dengan potensinya. Namun, ada perbedaan signifikan antara tanah di dunia nyata dan di dunia *Metaverse*. Di dunia nyata, kita hanya bisa membeli tanah di bumi. Sementara di dunia *Metaverse*, ada banyak “bumi” yang menawarkan tanah untuk dibeli.

Saat ini platform *Metaverse* yang paling besar (setidaknya dari sisi *market size*)

adalah *Decentraland*. Di sana, ada 92.615 LAND yang bisa dibeli. LAND sendiri adalah satuan tanah virtual *Decentraland* yang berukuran 16x16 meter persegi. Untuk membeli tanah di *Decentraland*, dapat menggunakan mata uang crypto resmi *Decentraland* yang bernama MANA. Karena menggunakan mata uang crypto, harga tanah di *Decentraland* memang fluktuatif. Namun untuk membeli satu LAND, setidaknya harus merogoh kocek 3477 MANA, atau sekitar Rp.122 juta (Komputer, 2002). Bentuk tanah virtual ini akan memiliki kepemilikan berupa *Non Fungible Token* (NFT) yang dapat mencegah aset disalin dan diperbanyak.

### **Analisis Rukun dan Syarat Akad pada Jual Beli Tanah Virtual dalam Platform Metaverse**

Saat ini jual beli tanah virtual dalam platform *Metaverse* dapat dijadikan salah cara untuk melakukan investasi digital, yaitu dengan cara memperjualbelikan tanah virtual yang terdapat dalam platform *Metaverse*. Di dalam transaksi jual beli, tidak terlepas dari beberapa rukun dan syarat akad yang perlu diperhatikan sebagai peraturan yang berlandaskan syariah. Sehingga transaksi tersebut dapat menjadi sah sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Sedangkan transaksi jual beli dalam Islam telah ditentukan oleh para kalangan ulama dengan mengacu pada nash Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah SAW. Rukun dan syarat jual beli merupakan hal yang perlu diketahui dan diterapkan, agar para pihak penjual dan pembeli tidak terjerumus dalam transaksi yang dilarang oleh syariat, sehingga dalam transaksi jual beli terjalin suatu transaksi yang memenuhi syariatnya. Terkait persoalan rukun dan syarat akad, maka pada jual beli tanah virtual pada platform *Metaverse* juga harus dipenuhi sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara.

Ada perbedaan pendapat terkait rukun jual beli, menurut ulama Hanafiyah rukun jual beli hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dan menjual). Sedangkan jumhur ulama' berpendapat bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu: *Al-muta'qidain* (penjual dan pembeli), *Sighat* (lafal ijab dan qabul), *Ma'qud 'alaih* (barang yang dibeli) dan Nilai tukar pengganti barang.

Dalam pelaksanaannya, pihak pihak yang berakad dalam jual tanah virtual sudah jelas yaitu ada yang bertindak sebagai penjual dan ada yang bertindak sebagai pembeli. *Sighat* dalam jual beli tanah virtual berupa syarat dan kondisi yang disetujui oleh pembeli. Syarat dan kondisi yang dipahami dapat disetujui sebagai sebuah *sighat* yang harus dipahami baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Bentuk *sighat* yang dilakukan adalah dengan cara tulisan. Contohnya apabila kita membeli tanah virtual pada platform *Metaverse* yang tersedia dalam sebuah market place, kita dapat memilih tanah mana yang akan dibeli. Setelah mendapatkan harga dan lokasi yang cocok. Maka akan ada pilihan bahwa pembeli telah membaca dan menyetujui aturan dan perjanjian yang telah dibuat. Syarat dan kondisi ini merupakan *sighat* yang harus dipahami baik oleh penjual maupun

## ***Analisis Rukun Dan Syarat Akad Pada Jual Beli Tanah Virtual Dalam Platform Metaverse***

pembeli. Dalam hal ini, penjual harus menulis kondisi dan syarat apa saja yang terdapat dalam transaksi tersebut, sehingga terdapat keterbukaan antara penjual dan pembeli.

Namun, dalam hal objek yang terjadi pada jual beli tanah virtual tersebut tidak ada fisik tanah yang dimiliki dan objek nyatanya tidak jelas. Karena di platform metaverse, hanya dapat membeli tanah virtual dalam wujud digital, sehingga setelah membeli tanah virtual tersebut tidak dapat dihuni layaknya tanah pada umumnya di dunia nyata.

Oleh karena itu, dalam pelaksanaan jual beli tanah virtual pada platform *metaverse* harus memenuhi rukun dan syarat akad bagi para pihak yang mengadakan akad meliputi *tamyiz* dan berbilang (lebih dari satu). Serta rukun dan syarat tersebut harus sesuai dengan pernyataan niat (*shighat*) serta terdapat kesatuan majelis antara *ijab* dan *qabul* yang harus dipenuhi. Hal ini untuk memastikan bahwa akad yang dibuat adalah sah dan berlaku bagi kedua belah pihak. Karena jika rukun dan syarat tidak terpenuhi, transaksi yang dilakukan tidak sah.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan di atas, terkait analisis rukun dan syarat akad pada jual beli tanah virtual dalam platform *Metaverse*. Keberadaan rukun dan syarat jual beli merupakan hal yang perlu diketahui dan diterapkan, agar para pihak penjual dan pembeli tidak terjerumus dalam transaksi yang dilarang oleh syariat, sehingga dalam transaksi jual beli dapat terjalin suatu transaksi yang memenuhi syariatnya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan jual beli tanah virtual pada platform *Metaverse* harus memenuhi rukun dan syarat akad bagi para pihak yang mengadakan akad meliputi *tamyiz* dan berbilang (lebih dari satu). Serta rukun dan syarat tersebut harus sesuai dengan pernyataan niat (*shighat*) serta terdapat kesatuan majelis antara *ijab* dan *qabul* yang harus dipenuhi. Hal ini untuk memastikan bahwa akad yang dibuat adalah sah dan berlaku bagi kedua belah pihak. Karena jika rukun dan syarat tidak terpenuhi, transaksi yang dilakukan tidak sah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Syaikh. ( 2020). *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialketika Kontemporer*. Yogyakarta: , : K-Media.
- Anis, I. (2010). *Al Mu'jam Al Wasith, Juz 2 dikutip oleh Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalah.* Jakarta: Amzah.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Bahasa, P. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departement Pendidikan Nasional.
- Anis, I. (2010). *Al Mu'jam Al Wasith, Juz 2, dikutip oleh Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Syafei, R. (2001). *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

- Soenarjo, d. (2002). *Al-Quran dan Terjemahnya*. Jakarta: Departemen Agama.
- Zuhaili, W. (1997). *Al Fiqh Al Islamiyah Wa Adillatuh Juz IV*. Beirut: Dar al Fikr.
- Shiddiqy, H. A. (2012). *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.
- az-Zarqa, M. (1967). *al-Madkhal al-Fiqh al-am*. Dar al-Fikr: Bairut.
- Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Soemitra, A. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah: Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana.
- Hendi, S. (1997). *Fiqh Muamalah*. Bandung: PT Raja Grafindo Persada,.
- Kamali, M. H. (1996). *Prinsip dan Teori-teori Hukum Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Anwar, S. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mas'adi, G. A. (2002). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Basyir, A. A. (2004). *Asas-asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Pres.
- az-Zuhaili, W. (2008). *al-Fiqh al-Islami*. Dar al Fikr al 'Arabi.
- Komputer, I. (2002, April 02). Diambil kembali dari <https://infokomputer.grid.id/read/123122867/jual-beli-tanah-digital-investasi-menjanjikan- di-era-metaverse?page=all>