

Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Virtual di Metaverse

Saddam Fajar Islami^{*}, Redi Hadiyanto, Zia Firdaus Nuzula

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

saddamfajar3@email.com, redihadiyanto@unisba.ac.id, ziafirdaus@unisba.ac.id

Abstract. The advancement of digital technology has led to the emergence of virtual land trading within metaverse platforms such as The Sandbox, using blockchain systems and NFTs as proof of ownership. This phenomenon raises legal questions in Islamic law, as the traded object is intangible (virtual), creating concerns about the validity of the al-bai' contract. This study aims to analyze the practice of virtual land transactions from the perspective of Islamic law, particularly based on the pillars and legal conditions of sale and purchase according to the four classical schools of thought and contemporary scholars. The research uses a qualitative method with a normative and descriptive approach. The object of research is the practice of virtual land transactions in The Sandbox. Data were collected through literature review and in-depth interviews with virtual landowners, then analyzed using inductive reasoning and content analysis. The results show that as long as virtual land has clear benefits, identifiable characteristics, ownership by the seller, and can be transferred, its sale and purchase can be justified under Islamic law. However, caution is still required due to the potential for *gharar* if there is a lack of clarity regarding the benefit or the contract.

Keywords: *Virtual Land, Metaverse, Islamic Sale and Purchase.*

Abstrak. Perkembangan teknologi digital telah memunculkan fenomena jual beli tanah virtual dalam platform metaverse, seperti The Sandbox, yang menggunakan sistem blockchain dan aset NFT sebagai bukti kepemilikan. Fenomena ini menjadi problematika dalam perspektif hukum Islam karena objek yang diperdagangkan bersifat tidak nyata (virtual), sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan akad al-bai'. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik jual beli tanah virtual dalam tinjauan hukum Islam, khususnya berdasarkan rukun dan syarat sah jual beli menurut empat mazhab serta pendapat ulama kontemporer. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan normatif dan deskriptif. Objek penelitian adalah praktik jual beli tanah virtual di The Sandbox. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara mendalam dengan pemilik tanah virtual, kemudian dianalisis dengan pendekatan induktif dan analisis isi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa selama tanah virtual memiliki manfaat, diketahui sifatnya, dimiliki oleh penjual, dan dapat diserahterimakan, maka praktik jual belinya dapat dibenarkan secara syariah. Namun demikian, tetap diperlukan kehati-hatian karena potensi *gharar* masih mungkin terjadi apabila tidak ada kejelasan manfaat atau akad.

Kata Kunci: *Tanah Virtual, Metaverse, Jual Beli dalam Islam.*

A. Pendahuluan

Perkembangan teknologi digital sekarang ini telah membawa perubahan besar terhadap berbagai aspek kehidupan manusia, termasuk dalam sektor ekonomi dan transaksi jual beli. Salah satu inovasi yang kini menjadi sorotan global adalah hadirnya *metaverse*, ruang virtual berbasis internet dan teknologi *blockchain* yang memungkinkan pengguna untuk berinteraksi, memiliki aset digital, dan melakukan transaksi ekonomi secara *real-time* (Michael Heim, 1993). Konsep *metaverse* bukan lagi fiksi ilmiah, melainkan telah menjadi bagian dari realitas ekonomi baru yang berkembang pesat. Platform seperti *Decentraland*, *The Sandbox*, dan *Axie Infinity* menawarkan pengalaman virtual di mana pengguna dapat memiliki tanah digital (virtual land) dalam bentuk *Non-Fungible Token* (NFT), membangunnya, bahkan menjualnya kembali sebagai instrumen investasi (Sri Handayani & Asep Ramdan Hidayat, 2022).

Menurut laporan Nonfungible.com (2022), nilai transaksi aset NFT secara global pada tahun 2021 mencapai lebih dari USD 17 miliar, yang mencakup penjualan aset seperti seni digital, avatar, dan tanah virtual. Fenomena ini menunjukkan antusiasme pasar terhadap aset tak berwujud yang diakui secara hukum digital. Di sisi lain, platform seperti *The Sandbox* memungkinkan kepemilikan properti virtual yang dapat dijual, disewakan, atau dikembangkan secara kreatif. Hal ini membuka peluang ekonomi baru, namun sekaligus menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya dalam perspektif hukum Islam (Nurwan Darmawan, 2020).

Transaksi jual beli (*al-bai'*) dalam hukum Islam diatur dengan syarat-syarat tertentu untuk menghindari unsur penipuan, ketidakjelasan (*gharar*), dan riba. Objek jual beli harus jelas keberadaannya, dapat dimiliki dan diserahkan, serta memberikan manfaat yang sah menurut syariah (Zuhaily, 2011). Ketika objek jual beli berupa tanah virtual yang tidak memiliki wujud fisik, muncul pertanyaan mendasar mengenai kesesuaian transaksi tersebut dengan prinsip-prinsip akad dalam fikih muamalah (Muhamad Ikhsan Gunawan Mubarak et al., 2024).

Masalah ini semakin kompleks ketika jual beli tanah virtual dilakukan di pasar terbuka yang tidak sepenuhnya diawasi oleh otoritas keuangan syariah. Transaksi dilakukan secara anonim, lintas negara, dan menggunakan mata uang kripto seperti *Ethereum*, yang nilai tukarnya sangat fluktuatif. Selain itu, NFT sebagai bukti kepemilikan bersifat unik dan hanya tercatat dalam sistem *blockchain*, bukan dalam lembaga otoritas negara. Fenomena ini menuntut kajian mendalam untuk memastikan keabsahan akad dan objek jual beli dalam ranah digital.

Rumusan masalah dalam penelitian ini mencakup dua aspek utama: (1) bagaimana praktik jual beli tanah virtual di *metaverse*, khususnya *The Sandbox*; dan (2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jual beli tanah virtual di *metaverse*. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan akad jual beli tanah virtual dari sudut pandang hukum Islam serta memberikan landasan konseptual bagi pengambilan keputusan dalam transaksi digital yang sesuai syariah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif dan deskriptif. Objek penelitian adalah praktik jual beli tanah virtual di platform *The Sandbox*. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, analisis dokumen digital, serta wawancara dengan pelaku transaksi, yaitu pemilik tanah virtual. Data dianalisis menggunakan pendekatan induktif dan *content analysis*, dengan menyesuaikan pada prinsip-prinsip dasar dalam hukum Islam dan teori-teori akad dalam fikih (Rahmi Kurniadi et al., 2023).

Landasan teori dalam penelitian ini merujuk pada pendapat empat mazhab utama (Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Hanbali), yang menetapkan bahwa jual beli sah apabila memenuhi rukun: penjual, pembeli, objek yang diperjualbelikan (*ma'qud alaihi*), serta ijab dan qabul (Zuhaily, 2011). Objek yang sah menurut syariah harus memiliki wujud, manfaat, dapat diserahkan, dan diketahui secara jelas. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pandangan kontemporer dari (Yusuf Al-Qaradawi, 2021), yang menyatakan bahwa transaksi modern dapat dikategorikan sah apabila memenuhi *maqashid* syariah, yaitu kejelasan, keadilan, dan kemaslahatan.

Secara teoritis, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu fikih muamalah yang adaptif terhadap teknologi informasi. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan oleh lembaga fatwa, praktisi keuangan syariah, serta masyarakat umum dalam memahami transaksi digital yang sesuai dengan nilai-nilai syariah. Kebaruan (*novelty*) dalam penelitian ini terletak pada pengkajian terhadap objek transaksi yang sepenuhnya digital, serta analisis terhadap keabsahan akad dalam ekosistem yang tidak berlandaskan sistem ekonomi konvensional.

Urgensi penelitian ini sangat tinggi mengingat meningkatnya popularitas *metaverse* dan aset

digital dalam kehidupan sehari-hari, serta keterlibatan masyarakat Muslim dalam ekosistem tersebut. Tanpa pemahaman hukum yang tepat, umat Islam dapat terjebak dalam transaksi yang meragukan secara syariah. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi titik awal pembahasan yang lebih luas mengenai hukum Islam terhadap transaksi berbasis teknologi digital.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif normatif. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis ketentuan hukum Islam yang mengatur praktik jual beli (*al-bai'*) dan konsep kepemilikan dalam Islam sebagaimana tertuang dalam Al-Qur'an, hadis, pendapat para ulama dari empat mazhab, serta pandangan ulama kontemporer seperti Wahbah az-Zuhaili dan Yusuf al-Qaradawi (Yusuf Al-Qaradawi, 2021; Zuhaili & Al-Kattani, 2011). Pendekatan deskriptif normatif juga digunakan untuk memahami bagaimana fenomena jual beli tanah virtual di metaverse—khususnya dalam platform The Sandbox—dipahami dan dijalankan oleh masyarakat Muslim, serta bagaimana praktik tersebut dikaitkan dengan ketentuan syariah yang telah ada.

Objek dalam penelitian ini adalah praktik jual beli tanah virtual di platform The Sandbox, yaitu sebuah ekosistem metaverse berbasis teknologi blockchain yang menggunakan NFT sebagai bukti kepemilikan digital. Pemilihan objek dilakukan secara purposif karena The Sandbox merupakan salah satu platform metaverse pionir yang aktif dan menyediakan sistem jual beli tanah virtual secara terbuka dan terukur. Subjek penelitian terdiri dari pelaku transaksi, yaitu pemilik tanah virtual yang berdomisili di Indonesia dan telah memiliki pengalaman dalam melakukan jual beli aset digital melalui platform tersebut.

Data primer dikumpulkan melalui wawancara semi-terstruktur yang dilakukan secara daring melalui aplikasi Zoom dan Google Meet. Wawancara ini dirancang untuk menggali persepsi pelaku terhadap kepemilikan aset digital, proses transaksi yang mereka lalui, manfaat ekonomi yang mereka rasakan, serta pandangan mereka terkait kesesuaian transaksi tersebut dengan prinsip-prinsip syariah. Untuk melengkapi data primer, penelitian ini juga menggunakan metode dokumentasi sebagai sumber data sekunder, berupa regulasi syariah terkait transaksi digital, jurnal-jurnal ilmiah dalam bidang fikih muamalah kontemporer, serta dokumentasi teknis seperti bukti kepemilikan NFT, smart contract, dan deskripsi dari situs resmi The Sandbox. Data pendukung lainnya berasal dari artikel ilmiah, laporan industri, dan publikasi akademik (Hidayat, 2015).

Seluruh data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan melalui tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data dikategorikan berdasarkan tema tertentu seperti objek akad, manfaat tanah virtual, serta keabsahan akad dalam Islam, kemudian diinterpretasikan dengan merujuk pada teori akad *al-bai'* dan prinsip-prinsip *maqāṣid al-syarī'ah*, khususnya dalam aspek perlindungan harta (*ḥifẓ al-māl*) dan perlindungan agama (*ḥifẓ al-dīn*) (Kamali Mohammad Hashim, 2000). Kerangka analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan induktif, yaitu menarik kesimpulan dari praktik nyata di lapangan yang kemudian dikaji secara normatif dalam hukum Islam (Aully Grashinta, 2020). Penelitian ini dilaksanakan dalam kurun waktu April hingga Juni 2025, sehingga hasil yang diperoleh bersifat normatif sekaligus kontekstual dan dapat memberikan gambaran aplikatif terhadap tantangan serta peluang transaksi digital berbasis syariah di era metaverse.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah virtual yang dilakukan di platform *metaverse* seperti *The Sandbox* dipahami dan dijalankan oleh pelaku transaksi, serta bagaimana praktik tersebut ditinjau dari perspektif hukum Islam, khususnya akad *al-bai'* menurut empat mazhab dan pemikiran kontemporer. Data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan pelaku transaksi tanah virtual yang berdomisili di Indonesia dan telah melakukan jual beli tanah di *The Sandbox*. Data juga diperoleh melalui dokumentasi dan studi pustaka terhadap akad yang tercantum dalam sistem *blockchain* dan *smart contract*.

Hasil Temuan Pertama: Praktik Jual Beli Tanah Virtual di Metaverse Platform The Sandbox

Hasil penelitian pertama diperoleh dari wawancara terhadap dua informan yang merupakan pemilik aset tanah virtual pada platform *The Sandbox*. Dari hasil wawancara tersebut, diketahui bahwa praktik

jual beli dilakukan sepenuhnya secara digital, tanpa tatap muka, dan tidak melibatkan proses *ijab qabul* secara verbal atau tertulis secara langsung antar penjual dan pembeli. Transaksi dilakukan menggunakan mata uang kripto *SAND* dan dicatat dalam sistem *blockchain* melalui token NFT (*Non-Fungible Token*), sehingga bukti kepemilikan bersifat permanen dan tidak dapat diubah.

Informan pertama menjelaskan bahwa ia membeli tanah virtual melalui marketplace *The Sandbox* setelah melakukan analisis terhadap potensi kenaikan harga aset digital. Tanah virtual tersebut ia gunakan sebagai investasi, dengan harapan nilainya akan meningkat di masa depan. Ia menyatakan bahwa proses jual beli sangat mudah dan hanya memerlukan koneksi dompet digital (*wallet*) serta persetujuan harga. Kepemilikan aset otomatis tercatat sebagai NFT yang dapat diperjualbelikan kembali atau dikembangkan untuk kebutuhan dunia virtual seperti event, promosi produk, hingga iklan (Informan A, 2025).

Informan kedua menyampaikan bahwa ia memiliki dua bidang tanah virtual di platform yang sama. Menurutnya, tanah tersebut memiliki potensi ekonomi yang menjanjikan karena dapat digunakan untuk membangun game atau ruang interaktif virtual. Namun, ia juga mengakui bahwa transaksi dilakukan tanpa kejelasan akad secara syar'i, dan hingga saat ini belum ada kepastian hukum Islam mengenai status jual beli semacam ini. Ia mengatakan bahwa meskipun merasa aman secara teknis, dirinya masih belum yakin apakah transaksi tersebut sah dalam pandangan syariah (Informan B, 2025).

Dari kedua wawancara tersebut, diperoleh gambaran bahwa praktik jual beli tanah virtual di platform *The Sandbox* lebih didorong oleh kepentingan ekonomi, investasi, dan eksplorasi teknologi. Namun, sebagian besar pelaku belum mempertimbangkan aspek hukum Islam dalam transaksinya. Mereka menganggap bahwa karena sistemnya terdesentralisasi dan berjalan otomatis melalui teknologi, maka sudah cukup aman dan sah menurut hukum umum.

Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun transaksi tampak sederhana dan efisien, terdapat kekosongan pemahaman tentang akad dan sahnya objek jual beli dalam perspektif syariah. Objek yang dijual dalam bentuk tanah virtual belum memenuhi syarat sebagai *ma'qūd 'alayh* yang nyata, dapat diserahkan secara fisik, dan diketahui secara rinci oleh kedua belah pihak, sebagaimana disyaratkan dalam fikih klasik. Namun, dari sisi manfaat, tanah virtual memiliki nilai ekonomi dan daya guna dalam dunia digital yang tidak dapat diabaikan.

Hasil Temuan Kedua: Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Jual Beli Tanah Virtual di Metaverse Platform *The Sandbox*

Salah satu rukun utama akad jual beli dalam hukum Islam adalah adanya *ijab* dan *qabul* yang dilakukan secara jelas oleh penjual dan pembeli. Pada praktik jual beli tanah virtual di *The Sandbox*, proses *ijab qabul* dilakukan melalui sistem otomatis berbasis *smart contract*, tanpa adanya interaksi langsung maupun pernyataan verbal antara pihak yang bertransaksi.

Hal ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai keabsahan akad menurut hukum Islam. Dalam kitab-kitab fikih klasik, *ijab* dan *qabul* harus dilakukan dengan *shighat* yang jelas dan bisa dalam bentuk ucapan atau tulisan, tetapi tetap harus menunjukkan kehendak yang sah dari kedua belah pihak. Pandangan mazhab Syafi'i dan Hanbali cenderung mensyaratkan adanya kejelasan dalam bentuk pernyataan dan kehadiran langsung para pihak, agar akad bisa dianggap sah (Zuhaili & Al-Kattani, 2011).

Ulama kontemporer, seperti Wahbah az-Zuhaili dan Yusuf al-Qaradawi, memandang bahwa bentuk akad dalam transaksi modern dapat diberi kelonggaran, terutama dalam praktik transaksi non-tunai dan berbasis digital. Mereka menyatakan bahwa selama kedua belah pihak menyadari, menyetujui, dan memahami isi akad yang dilakukan secara sistem elektronik, maka transaksi tersebut tetap sah secara syar'i. Dalam hal ini, sistem *smart contract* bisa dianggap sebagai pernyataan *ijab qabul* digital yang sah, asalkan tidak mengandung unsur penipuan atau ketidakjelasan (*gharar*).

Hasil wawancara terhadap informan A dan B menunjukkan bahwa mereka memahami transaksi sebagai sebuah kesepakatan yang terjadi secara otomatis saat mereka menyetujui harga tanah virtual dan menekan tombol konfirmasi dalam platform. Walaupun tidak ada komunikasi langsung dengan penjual, sistem mencatat transaksi dan mengalihkan kepemilikan secara permanen ke akun pembeli.

Keabsahan akad dalam perspektif syariah tetap mensyaratkan adanya kesepakatan yang sah (*tarāḍin*), kejelasan objek transaksi, dan tidak mengandung unsur *gharar*, meskipun bentuk transaksi mengalami perkembangan. Dalam kasus tanah virtual, masih terdapat keraguan karena objek yang diperjualbelikan bersifat digital, tidak dapat disentuh atau diserahkan secara fisik, dan masih belum

ada standar yang diakui dalam hukum Islam tentang mekanisme kepemilikan digital semacam NFT.

Temuan kedua penelitian ini mengindikasikan bahwa akad jual beli tanah virtual di platform *The Sandbox* mengandung unsur baru yang belum memiliki penjelasan komprehensif dalam fikih klasik. Meskipun dari sisi sistem teknologi akad tampak berjalan dengan baik dan transparan, namun dari sudut pandang hukum Islam, masih terdapat perbedaan pendapat terkait keabsahannya. Hal ini menunjukkan perlunya ijtihad baru dari para ulama dan institusi fatwa agar dapat memberikan kepastian hukum terhadap transaksi berbasis teknologi ini.

Analisis dan Pembahasan

Al-bai' atau jual beli merupakan salah satu akad muamalah dalam Islam yang memiliki rukun dan syarat tertentu sesuai ketentuan syariah. Menurut mayoritas ulama dari mazhab Syafi'i, Hanafi, Maliki, dan Hanbali, terdapat empat rukun dalam jual beli yaitu: adanya pihak yang berakad (penjual dan pembeli), objek akad (*ma'qūd 'alayh*), sighat ijab dan qabul, serta kesesuaian syarat sah akad (Zuhaili & Al-Kattani, 2011).

Dari sisi objek, hukum Islam mensyaratkan bahwa barang yang diperjualbelikan harus nyata (*mawjud*), dapat dimiliki (*milk*), memiliki nilai (*taqawwum*), dan diketahui dengan jelas. Dalam konteks tanah virtual, objek yang diperjualbelikan tidak memiliki eksistensi fisik. Ia hanya berupa representasi digital dalam bentuk NFT yang ditautkan dengan sistem blockchain. Oleh karena itu, menurut pandangan fikih klasik yang konservatif, tanah virtual tidak memenuhi unsur objek akad yang sah karena bersifat *ghayr mawjud* dan *ghayr musyahadah* (tidak ada dan tidak bisa dilihat langsung secara fisik).

Imam Malik dari mazhab Malikiyah termasuk di antara ulama klasik yang membolehkan jual beli manfaat (*manfa'ah*), seperti penyewaan rumah atau kebun, asalkan manfaat tersebut dapat ditentukan dan diserahkan. Dengan merujuk pada pandangan ini, objek tanah virtual yang menawarkan manfaat digital seperti ruang iklan, pameran, atau interaksi virtual dapat dikategorikan sebagai *manfa'ah* yang memiliki nilai ekonomi dan sah untuk diperdagangkan.

Ulama kontemporer seperti Wahbah az-Zuhaili dan Yusuf al-Qaradawi memberikan ruang yang lebih terbuka terhadap praktik jual beli modern, selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar syariah seperti kejelasan, kejujuran, dan tidak adanya unsur penipuan atau spekulasi berlebihan. Dalam pandangan mereka, keberadaan aset digital seperti saham, obligasi, bahkan NFT dapat diterima dalam sistem muamalah Islam jika struktur dan tujuannya jelas. Tanah virtual dalam *The Sandbox* memberikan manfaat ekonomi melalui kepemilikan yang bisa dimanfaatkan untuk iklan, pertemuan virtual, hingga pembangunan dunia digital. Selain itu, hak kepemilikannya juga bisa dipindahtangankan melalui sistem NFT yang aman dan transparan. Dengan demikian, dalam perspektif kontemporer, objek tanah virtual dapat dianggap memiliki nilai dan manfaat sehingga bisa memenuhi syarat objek dalam akad jual beli.

Jual beli tanah virtual di platform *The Sandbox* dilakukan melalui akad yang berlangsung secara digital, tanpa tatap muka langsung, melainkan melalui sistem otomatis berbasis teknologi *blockchain* dan *smart contract*. Pembeli menyetujui harga tanah yang ditawarkan, lalu menghubungkan dompet digital untuk menyelesaikan pembayaran. Setelah proses selesai, sistem mencatat transaksi dan memindahkan NFT kepemilikan ke akun pembeli. Meskipun tidak ada ijab qabul verbal, proses ini dapat dikategorikan sebagai bentuk *sighat fi'liyyah* (ijab qabul perbuatan) yang diterima dalam fikih muamalah kontemporer.

Meskipun efisien, pelaksanaan akad secara otomatis tanpa interaksi langsung antar pihak menimbulkan perdebatan mengenai keabsahannya dalam perspektif hukum Islam. Jika merujuk pada syarat *tarāḍin* (kerelaan kedua belah pihak) dalam QS. An-Nisa: 29, maka akad tersebut dapat sah selama kedua pihak benar-benar memahami dan menyetujui transaksi tersebut. Dalam hal ini, sistem digital harus menjamin transparansi harga, objek, serta kepastian kepemilikan agar tidak menimbulkan *gharar*.

Transaksi digital, termasuk jual beli tanah virtual, memiliki potensi *gharar* atau ketidakjelasan, terutama bagi pengguna awam. Berdasarkan wawancara, ditemukan bahwa sebagian pelaku tidak memahami sepenuhnya bagaimana sistem NFT bekerja, apa konsekuensinya, dan bagaimana perlindungan kepemilikannya. Hal ini menunjukkan adanya celah risiko yang harus dikaji secara serius dari perspektif syariah. Fikih Islam menetapkan bahwa *gharar fāḥish* atau ketidakpastian yang bersifat berat dapat membatalkan keabsahan suatu akad. Oleh karena itu, sistem transaksi dalam *The Sandbox*

harus memberikan edukasi, transparansi, dan perlindungan hukum agar pelaku tidak merasa tertipu atau dirugikan. Di sisi lain, pelaku juga harus meningkatkan literasi digital dan muamalah agar tidak melakukan transaksi yang hanya berlandaskan tren atau spekulasi tanpa pemahaman.

Prinsip *maslahat* (kemaslahatan) dalam transaksi menjadi tolok ukur penting dalam *maqāṣid al-syarī'ah*. Segala bentuk muamalah harus mengarah pada kemanfaatan dan menghindarkan dari mudarat. Dalam konteks jual beli tanah virtual, bentuk dan eksistensinya memang tidak nyata secara fisik, tetapi dapat memberikan manfaat ekonomi dan sosial bagi pelaku transaksi. Selama tidak melanggar prinsip-prinsip syariah, praktik ini patut dipertimbangkan. Pandangan (Qardhawi, 1995) menegaskan bahwa syariah tidak membatasi bentuk transaksi selama substansi akad tidak bertentangan dengan nilai-nilai Islam. Transaksi tanah virtual dapat dianalisis sebagai akad *istibdāl* atau pertukaran nilai. Tanah virtual yang diperdagangkan dengan mata uang kripto menyerupai akad *mu'āwadh māliyyah*, yaitu transaksi pertukaran harta. Aset digital dalam bentuk NFT memiliki nilai dan diterima oleh pelaku sebagai komoditas yang layak dipertukarkan. Mata uang kripto seperti Ethereum dan SAND meskipun belum diakui oleh sebagian negara, dapat dianggap sah selama kedua pihak menyepakati nilainya serta bebas dari unsur spekulasi berlebihan (Mahsun, 2025).

Transaksi tanah virtual belum memiliki ketentuan hukum syariah yang rinci dan komprehensif. Fatwa atau regulasi khusus mengenai jual beli tanah virtual dalam bentuk NFT belum diterbitkan secara eksplisit oleh lembaga seperti MUI atau DSN-MUI. Ketidakpastian ini berpotensi menimbulkan kebingungan dan keraguan di kalangan masyarakat Muslim dalam bertransaksi di ruang digital. Perumusan regulasi dan fatwa yang relevan sangat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pelaku transaksi.

Ketiadaan standar hukum syariah dalam transaksi berbasis blockchain juga berdampak pada perlindungan hak-hak konsumen Muslim. Transaksi digital tanpa panduan hukum berisiko menimbulkan ketidakadilan, manipulasi harga, hingga kerugian akibat lemahnya perlindungan kepemilikan digital. Keterlibatan para ahli fikih, regulator, dan pengembang teknologi menjadi keharusan dalam membangun sistem transaksi yang adil, aman, dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Fenomena jual beli tanah virtual mencerminkan tantangan *ijtihad* kontemporer dalam fikih muamalah. Tanah virtual tidak hanya mewakili pergeseran objek fisik ke digital, tetapi juga menguji adaptabilitas hukum Islam terhadap perubahan zaman. Syariah Islam yang responsif terhadap inovasi dapat memperluas cakupan kehalalan transaksi digital modern. Peran ulama dan lembaga fatwa sangat krusial dalam memastikan bahwa perkembangan ekonomi digital tetap selaras dengan *maqāṣid al-syarī'ah*.

D. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah virtual di platform *The Sandbox* merupakan bentuk transaksi digital modern yang semakin populer sebagai instrumen investasi. Transaksi ini dilakukan secara otomatis melalui sistem berbasis *blockchain* dan menggunakan mata uang kripto serta *Non-Fungible Token* (NFT) sebagai bukti kepemilikan. Dari sisi praktik, jual beli tersebut dilakukan tanpa interaksi langsung antara penjual dan pembeli serta tanpa pernyataan *ijab qabul* secara verbal. Hal ini menimbulkan persoalan hukum dalam perspektif Islam, karena salah satu rukun akad dalam *al-bai'* adalah adanya *ijab qabul* yang sah.

Menurut pandangan mazhab fikih klasik, objek tanah virtual belum dapat dikategorikan sebagai objek akad yang sah karena tidak memiliki bentuk fisik, tidak dapat diserahkan secara nyata, dan masih bersifat abstrak. Namun, ulama kontemporer memberikan pandangan lebih terbuka, bahwa selama transaksi dilakukan secara sadar, transparan, dan objeknya memiliki manfaat serta tidak mengandung unsur *gharar*, maka bisa diterima secara *syar'i*.

Oleh karena itu, status hukum jual beli tanah virtual di metaverse masih tergolong *zhannī*, sehingga dibutuhkan *ijtihad* yang berkelanjutan guna merespons perkembangan teknologi secara *syar'i*. Praktik ini belum bisa dipastikan halal atau haram secara mutlak, melainkan bergantung pada pemenuhan rukun dan syarat jual beli serta konteks akad yang terjadi. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang lebih hati-hati dan partisipasi ulama, ahli fikih, serta lembaga fatwa untuk memberikan panduan yang jelas terhadap fenomena transaksi digital ini.

Ucapan Terimakasih

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Redi dan Bapak Zia selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta dukungan penuh selama proses penyusunan Skripsi, yang mana atas selesainya skripsi tersebut penulis dapat membuat artikel ini. Segala masukan dan koreksi yang diberikan sangat membantu dalam penyempurnaan hasil penelitian ini.

Daftar Pustaka

- Aully Grashinta. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif (Teori & Panduan Praktis Analisis Data Kualitatif)*.
- Budianto, Eka Wahyu Hestya. *Akad Jizaf dalam Fikih Muamalah: Kajian Turats dan Kontemporer*. PT. Afanin Media Utama, 2025.
- Citriadin, Yudin. *Metode penelitian kualitatif (suatu pendekatan dasar)*. Sanabil Creative, 2020.
- Fauzia, Ika Yunia. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah*. Kencana, 2014.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: kencana, 2010
- Hidayat, E. (2015). *Fiqh Jual Beli* (1st ed.). Remaja Rosda Karya.
- Jajuli, M. Sulaeman, dan Abd Misno. *Fiqh Muamalah: Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah di Indonesia*. Penerbit A-Empat, 2024.
- Kamali Mohammad Hashim. (2000). *Islamic Commercial Law*. Islamic Texts Society.
- Mardani, Dr. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. PT. RajaGrafindo Persada - Rajawali Pers, 2017.
- Mahsun. (2025). *Fikih Transaksi Digital (Kajian Teori dan Praktik)*. Penerbit Lawwana.
- Michael Heim. (1993). *The Metaphysics of Virtual Reality*. Oxford University Press.
- Mohammad Hashim, Kamali. *Islamic Commercial Law*. Islamic Texts Society, 2000.
- Mubarak, Ahmad Zaki. *Moderasi Islam di Era Disrupsi*. zakimu.com, 2018.
- Mufid, Moh. *Kaidah Fikih Ekonomi Dan Keuangan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis. Edisi kedua*. Prenada Media, 2021.
- Muhamad Ikhsan Gunawan Mubarak, Udin Saripudin, & Zia Firdaus Nuzula. (2024). Perbedaan Harga pada Toko Online dan Offline Perspektik Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 39–44. <https://doi.org/10.29313/jres.v4i1.3669>
- Nurwan Darmawan. (2020). *Fiqh Ringkas Jual Beli*. Abu Muslim.
- Qardhawi, Y. (1995). *Hadyul Islam Fatawi Mu"ashiroh*. Gema Insani Press.
- Qudamah, Ibn. *Al-Mughni*. Vol. 4. Riyadh: Darul 'Aalim al-Kutub, 1997.
- Rahmi Kurniadi, A., Permana, I., Firdaus Nuzula, Z., & Hukum Ekonomi Syariah, P. (2023). *Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung* (Vol. 1, Issue 1). <https://journal.sbpubliher.com/index.php/imsak>

Sri Handayani, & Asep Ramdan Hidayat. (2022). Tinjauan Fiqih Muamalah dan Perilaku Konsumen dalam Islam terhadap Transaksi Jual Beli Rumah dengan Sistem Borongan. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 61–68. <https://doi.org/10.29313/jres.v2i1.807>

Syariah (PPHIM), Pusat Pengkajian Hukum Ekonomi. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Prenada Media, 2019.

Yahya ibn Sharaf, *Al-Nawawi. Al-Majmu' Syarh al-Muhadzdzab*. Dar al-Fikr, 1995.

Yusuf Al-Qaradawi. (2021). *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'asirah*. Maktabah Wahbah.

Zuhaili, W., & Al-Kattani, A. H. (2011). *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (1st ed.). Jakarta : Gema Insani.

Zuhaily, W. A. (2011). *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid V*. Gema Insani Darul Fikir.