

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Akad atau perjanjian memiliki kedudukan sentral dalam lalu lintas perekonomian di antara manusia (muamalah). Karena dengan akad akan menggambarkan posisi hak dan kewajiban para pihak dan bagaimana merealisasikan objek perjanjian yang menjadi tujuan para pihak bertransaksi. Akad dibuat dan disepakati untuk dilaksanakan bukan untuk dilanggar bahkan diabaikan. Karena akad memiliki sifat mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.<sup>1</sup> Sehingga akad merupakan komitmen bersama yang dijadikan rujukan dasar, ketika terjadi sengketa di antara keduanya. Dengan kata lain, akad sebagai undang-undang yang memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Pertukaran merupakan bagian dari jenis akad *mu'āwāḍat* (tujuan komersial) yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun dari segi waktunya atau disebut sebagai akad *natural certainty contracts*.<sup>3</sup> Dalam akad ini, para pihak saling menukarkan sesuatu, baik mempertukarkan antara barang dengan

---

<sup>1</sup> Muhammad Abdul Wahab. *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*. (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 13.

<sup>2</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin. *Fikih Mu'amalah Maliyyah: Prinsip-Prinsip Perjanjian*. (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), 47.

<sup>3</sup> Awang Darmawan Putra dan Rina Desiana, "Pertukaran dan Percampuran dalam Ekonomi Islam," *Muamalatuna: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, V 12 (1) (2020), 124-140.

barang, maupun barang dengan manfaat. Adapun yang termasuk kategori akad ini adalah akad jual beli, sewa menyewa/upah mengupah (*ijārah*) dan akad *ju'alah*.<sup>4</sup>

Aktivitas jual beli dan sewa menyewa merupakan bentuk transaksi yang dilakukan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Jual beli dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup manusia atas kepemilikan benda/barang secara sempurna. Sedangkan sewa menyewa dilakukan sebagai salah satu alternatif masyarakat terhadap kepemilikan suatu benda/barang yang tidak disertai dengan kemampuan untuk memilikinya secara penuh. Maka dengan sewa menyewa, masyarakat yang memiliki kondisi seperti itu dapat menikmati manfaat dari benda/barang dengan membayar harga sewa dalam jangka waktu yang disepakati.

Jual beli merupakan pertukaran harta dengan harta. Harta yang dipertukarkan adalah barang yang dijual (*musman*) dan harga (*saman*). Sedangkan sewa menyewa merupakan salah satu makna dari akad *ijārah* yang objeknya berupa manfaat dari suatu benda. Manfaat tersebut dipertukarkan dengan harga sewa, sehingga *ijārah* juga dimaknai sebagai jual beli manfaat.<sup>5</sup> Dengan kata lain, *ijārah* dengan makna sewa menyewa merupakan pertukaran antara *manfa'ah* dengan *ujrah*. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad jual beli<sup>6</sup> dan akad *ijārah*.<sup>7</sup> sah dilakukan, karena memiliki

---

<sup>4</sup> Muhamad Izazi Nurjaman, Doli Witro dan Sofian Al-Hakim, "Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi," *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum*, V 19 (1) (2021), 24-35.

<sup>5</sup> Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 115.

<sup>6</sup> Rizki Abdurrahman. *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Bandung: Insan Rabbani, 2018), 39.

<sup>7</sup> Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 97.

manfaat bagi kehidupan manusia. Namun pada praktiknya, dalam melakukan kedua akad tersebut harus memperhatikan kaidah-kaidah atau prinsip-prinsip yang menjadi pondasi utama dalam bermuamalah, yaitu transaksi yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah. Selain itu juga, hal yang harus diperhatikan dalam melaksanakan kedua akad tersebut adalah harus memenuhi syarat dan rukunnya.

Secara umum, rukun jual beli<sup>8</sup> dan *ijārah* terdiri dari: Pertama, para pihak (*al-muta'āqidain*) yaitu penjual dan pembeli bagi akad jual beli dan pemberi sewa dan penerima sewa bagi akad *ijārah*. Kedua, objek akad (*al-ma'qūd 'alaih*) yaitu barang (*mušman*) dan harga (*šaman*) bagi akad jual beli dan *maḥāl al-manfā'ah*/tempat terjadinya manfaat), *manfā'ah* (manfaat barang atau jasa seseorang) dan *ujrah* (imbalan atas jasa) bagi akad *ijārah*. Ketiga, *ijab* dan *qabul* (*Šigat*) yaitu pernyataan penawaran dan penerimaan jual beli dan sewa menyewa. Adapun berkaitan dengan *al-ma'qūd 'alaih* pada akad *ijārah*, jumhur ulama tidak menyatakan bahwa barang yang disewa atau tenaga kerja yang menjual jasanya (*ma'qūd 'alaih*) termasuk dalam rukun *ijārah*.<sup>9</sup> Namun, kedudukan *ma'qūd 'alaih* yang dapat dipergunakan manfaatnya menjadi salah satu unsur yang harus ada dalam akad *ijārah*.<sup>10</sup> Karena mustahil ada *manfā'ah* kalau tidak ada sesuatu yang dapat menimbulkan *manfā'ah* itu sendiri.

<sup>8</sup> Ahmad Sarwat. *Fiqh Jual Beli*. (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 10-11.

<sup>9</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin. *Fikih Muamalah Maliyah Akad Ijārah dan ju'alah*. (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), 12-13.

<sup>10</sup> Akhmad Farroh Hasan. *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer*. (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), 51.

Adapun yang menjadi perhatian adalah seiring perkembangan teknologi informasi yang semakin pesat, jual beli mengalami perkembangan yang signifikan. Hadirnya *E-commerce* dan *marketplace* memudahkan manusia melakukan transaksi jual beli, kapan dan di mana saja tanpa adanya batasan waktu dan tempat. Peristiwa transaksi itu disebut dengan transaksi jual beli online. Orang dapat melakukan transaksi, setelah melihat gambar, kriteria, ukuran, warna dan spesifikasi barang yang ditampilkan. Kemudian membayar harga, baik dilakukan di awal melalui transfer atau bersamaan dengan datangnya barang (*cash on delivery/COD*) yang akan diantarkan penjual melalui jasa ekspedisi atau bahkan melalui cicilan dengan jangka waktu yang disepakati. Sehingga para pihak dalam jual beli tersebut tidak saling mengenal dan bertatap muka dalam satu majelis melainkan disambungkan oleh jaringan internet.<sup>11</sup>

Transaksi online melalui *E-commerce* merupakan salah satu bagian dari perkembangan industri 4.0. Walaupun *E-commerce* berdiri sebelum industri 4.0, namun memiliki hubungan dan kesinambungan dengan industri 4.0, yaitu industri 4.0 memfokuskan pada perkembangan industri manufaktur terotomatis cerdas dalam berbagai sektor. Salah satu sektor tersebut adalah *E-commerce* itu sendiri yang memfasilitasi transaksi bisnis melalui jaringan internet.<sup>12</sup> Transaksi melalui *E-commerce* penentuan hukumnya didasarkan kepada praktik akad jual beli yang dilakukan. Sehingga peran *E-commerce* hanya sebatas media penawaran barang yang

---

<sup>11</sup> Trisna Taufik Darmawansyah dan Miko Polindi, "Akad As-Salam dalam Sistem Jual beli Online," *Jurnal Aghnya Stiesnu Bengkulu*, V 3 (1) (2020): 20-39.

<sup>12</sup> Decky Hendarsyah, "E-Commerce di Era Industri 4.0 dan Society 5.0," *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, V 8 (2) (2019): 171-184.

memfasilitasi konsumen untuk memiliki barang secara mudah dan efisien.<sup>13</sup> Dengan kata lain, transaksi dilakukan atas barang yang dijual dengan harga yang ditentukan berdasarkan metode pembayarannya. Artinya, transaksi tersebut sama halnya dengan jual beli pada umumnya yaitu objek akadnya berupa barang berwujud atau aset berwujud (*tangible assets*) dengan harga dalam bentuk uang, baik uang secara fisik maupun uang elektronik.

Selain perkembangan *E-commerce* dan *Marketplace*, perkembangan teknologi informasi yang sedang hangat diperbincangkan hari ini adalah *metaverse*. *Metaverse* sendiri mulai menjadi perbincangan dunia, ketika CEO *Facebook* Mark Zuckerberg mengubah nama perusahaannya dari *Facebook* menjadi *Meta* yang merupakan kependekan nama dari “*Metaverse*”. Mark berfokus untuk menciptakan dunia virtual yang menggabungkan teknologi *Virtual Reality (VR)* dengan *Augmented Reality (AR)* melalui *metaverse*.<sup>14</sup>

*Metaverse* merupakan suatu teknologi *Augmented Reality (AR)* yang memfasilitasi setiap individu dapat melakukan interaksi dengan individu lainnya secara virtual.<sup>15</sup> Artinya, *metaverse* merupakan sebuah simulasi interaksi manusia di dunia nyata yang diimplementasikan di dunia maya melalui jaringan internet. Sehingga pengguna dapat membuat replika dirinya dalam bentuk avatar 3D sesuai

---

<sup>13</sup> Muhamad Izazi Nurjaman, dkk, “Jual Beli Online dan Penentuan Hukum yang Terjadi didalamnya,” *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, V 24 (2) (2021): 340-364.

<sup>14</sup> <https://infokomputer.grid.id/read/123157001/diprediksi-jadi-masa-depan-ekonomi-digital-apa-itu-metaverse?page=all> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 10: 55 WIB)

<sup>15</sup> <https://tekno.kompas.com/read/2022/02/15/10310027/apa-itu-metaverse-dan-apa-saja-yang-bisa-dilakukan-?page=all> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 10:08 WIB)

dengan keinginannya. Avatar inilah yang mewakili pengguna untuk berinteraksi dengan pengguna lainnya melalui avatar 3D juga. Interaksi yang dapat dilakukan antar pengguna dalam bentuk avatar tersebut adalah berbagai kegiatan virtual seperti berkumpul atau mengadakan rapat kerja, bekerja, bermain, mengadakan berbagai kegiatan, mengikuti konser musik, berbelanja online bahkan bertransaksi properti digital berupa jual beli dan sewa menyewa tanah virtual.<sup>16</sup>

Berkaitan dengan jual beli dan sewa menyewa tanah virtual, seperti yang dilansir dari Sindonews.com (12/12/2021) seorang *Rapper* Snoop Dogg menciptakan *metaverse* dengan nama *Snoop verse*, dan seorang penggemarnya telah membeli properti berupa tanah virtual dengan harga Rp 6,5 Miliar.<sup>17</sup> Selain itu juga, Metaverse Group, sebuah anak perusahaan Kanada Tokens.com telah membeli *real estate virtual* di *Metaverse Decentraland* dengan harga Rp 34,8 Miliar yang dipergunakan untuk mendukung ekspansi perusahaan mereka dalam dunia digital khususnya bidang *fashion*.<sup>18</sup> Pembelian *real estate virtual* tersebut menggunakan mata uang *cryptocurrency* MANA (Mata uang kripto *Metaverse Decentraland*). Bahkan Republic Realm sebuah perusahaan yang mengembangkan *real estate* di *metaverse* telah membeli tanah virtual di *Metaverse The Sandbox* dengan harga Rp 61,7 Miliar

---

<sup>16</sup><https://lifestyle.kontan.co.id/news/apa-itu-metaverse-begini-cara-kerjanya-1?page=all> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 11:01 WIB)

<sup>17</sup> <https://tekno.sindonews.com/read/626293/207/rapper-snoop-dogg-bikin-snoopverse-fans-rela-beli-properti-virtual-rp65-miliar-1639318334> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 11:29 WIB)

<sup>18</sup> <https://id.berita.yahoo.com/perusahaan-metaverse-kanada-beli-sebidang-071526987.html?> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 11:36 WIB)

dalam mata uang kripto SAND.<sup>19</sup> Tujuan dari Republic Realm membeli tanah virtual tersebut adalah untuk menyewakan kembali kepada pengecer yang melakukan kegiatan usaha dalam bidang *fashion* bahkan menyewakan 100 villa di pulau pribadi kepada para wisatawan.

Adapun baru-baru ini, pada tanggal 31 Maret 2022 Situs Shib.io resmi meluncurkan proyek *Metaverse Shiba Inu* dengan menyediakan 100.959 plot atau kapling tanah virtual yang dapat dibeli menggunakan mata uang kripto *ethereum (ETH)*. Keuntungan yang didapat pembeli tanah virtual di *metaverse* ini adalah pembeli akan mendapatkan penghasilan pasif dan hadiah.<sup>20</sup> Sedangkan di Indonesia sendiri, sebagaimana dilansir dari Liputan6.com (1/04/2022) bahwa Raffi Ahmad resmi meluncurkan proyek *metaverse* dengan nama *RansVerse* yang diambil dari nama perusahaan miliknya yaitu *Rans Entertainment*. Peluncuran proyek *metaverse* ini akan menyediakan 24.000 plot tanah virtual yang dapat diperjualbelikan bukan hanya oleh orang Indonesia sendiri melainkan oleh seluruh orang di mancanegara.<sup>21</sup> Adapun mata uang yang dapat digunakan untuk membeli tanah virtual tersebut adalah mata uang kripto RANS.

Melihat berbagai isu tersebut, setiap orang atau badan hukum dapat membuat *metaverse* sendiri dengan menyediakan lahan berupa tanah virtual untuk

---

<sup>19</sup> <https://dailyspin.id/tech/penjualan-properti-metaverse-termahal-di-dunia-tanah-virtual-ini-terjual-untuk-rp-617-miliar/> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 11:49 WIB)

<sup>20</sup> <https://www.liputan6.com/kripto/read/4929651/shiba-inu-umumkan-proyek-metaverse-seperti-apa> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 11:36 WIB)

<sup>21</sup> <https://www.liputan6.com/kripto/read/4929578/metaverse-raffi-ahmad-ransverse-resmi-meluncur> (Diakses Pada Tanggal 13 April 2022 Pukul 12: 19)

diperjualbelikan atau disewakan. Adapun alat transaksi pembelian dan penyewaan lahan virtual tersebut menggunakan mata uang kripto sesuai dengan yang ditentukan pemilik *metaverse* tersebut. Sehingga seseorang yang ingin membeli atau menyewa tanah virtual tersebut harus menukarkan uangnya terlebih dahulu menjadi uang kripto. Adapun apabila melihat kedudukan *metaverse* sebagai realisasi digital yang menggabungkan aspek kegiatan media sosial, game online, *Augmented Reality (AR)*, *Virtual Reality (VR)* dan *cryptocurrency* sebagai media pembayaran transaksi secara virtual.<sup>22</sup> Maka *metaverse* berkedudukan sebagai *platform* atau perangkat lunak berupa *software* yang memungkinkan orang untuk memiliki aset berupa tanah virtual. Karena apabila melihat dari konsep AR sebagai teknologi yang menggabungkan benda maya dua atau tiga dimensi dalam sebuah lingkungan yang memproyeksikan benda maya menjadi nyata.<sup>23</sup> Sedangkan AR merupakan bagian dari VR sebagai teknologi yang membuat para pengguna mampu berinteraksi satu sama lain dengan suatu lingkungan yang disimulasikan oleh komputer.<sup>24</sup> Sehingga untuk mengakses semua fungsi yang ada dalam *platform metaverse* memerlukan perangkat keras (*hardware*) seperti seperangkat komputer dan yang setara dengan itu (ponsel pintar), *headset realitas virtual*, kacamata *augmented reality* dan perangkat yang lainnya.

---

<sup>22</sup> Ii Sopandi dan Deffy Susanti, "Menganalisis Informasi Metaverse pada Game Online Roblox Secara Garis Besar," *Jurnal Petisi*, V 3 (1) (2022): 1-4.

<sup>23</sup> Ilmawan Mustaqim, "Pemanfaatan Augmented Reality Sebagai Media Pembelajaran," *Jurnal Pendidikan Teknologi dan Kejuruan*, V 13 (2) (2016): 175-183.

<sup>24</sup> Yohana Desi Permatasari. *Implementasi Virtual Reality Untuk Visualisasi Penggunaan Ruang Baca Teknik Informatika (Rbtc) Berbasis Web Dengan Menggunakan Webvr*. (Skripsi Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2017), 8.



Dengan demikian, transaksi tanah virtual tersebut, baik dijadikan sebagai objek jual beli atau objek sewa menyewa mengindikasikan sebagai transaksi barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*). Dalam hal ini yang menjadi barang yang dijual (*musman*) adalah lahan tanah virtual dan yang menjadi harga (*saman*) adalah mata uang kripto atau yang menjadi *maḥāl al-manfa'ah* adalah manfaat dari barang/benda atau aset tidak berwujud (*intangible assets*) berupa manfaat tanah virtual sedangkan yang menjadi *ujrah* berupa uang kripto yang bentuknya juga sama-sama tidak berwujud.

Adapun yang menjadi persoalan adalah secara umum yang menjadi objek akad pada akad jual beli adalah pertukaran antara barang/aset berwujud (*tangible assets*). Sehingga barang yang dijual (*musman*) dan harga (*saman*) sama-sama bentuknya berupa barang atau aset berwujud (*tangible assets*). Walaupun dalam Pasal 58 KHES menyatakan bahwa yang menjadi objek jual beli dapat berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud.<sup>25</sup> Namun objek jual beli terdiri dari barang yang dijual atau dalam bahasa fatwa DSN-MUI disebut *musman mabī'* dan harga (*saman*).<sup>26</sup> Secara umum uang merupakan *saman*, barang yang akan dijual adalah *musman*. Adapun apabila transaksi tidak menggunakan uang, maka *musman* adalah barang yang akan dijual atau dipertukarkan sedangkan penukarnya adalah *saman/harga*.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Pasal 58 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>26</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 110 Tahun 2017 Tentang Akad Jual Beli

<sup>27</sup> Rachmat Syafe'I. *Fiqih Muamalah*... 87.

Sedangkan definisi uang menurut Pasal 1 (2) UU Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang adalah sebagai alat pembayaran yang sah. Dalam Pasal 2 (1) nya dinyatakan bahwa alat pembayaran yang sah di Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Rupiah. Sedangkan yang menjadi harga (*śaman*) dalam transaksi jual beli tanah virtual adalah dalam bentuk mata uang kripto. Menurut Ijtima Ulama Komisi Fatwa MUI menyatakan bahwa penggunaan *cryptocurrency* sebagai mata uang hukumnya haram karena mengandung unsur *garār* dan *ḍarār* serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (UU Mata Uang).

Selain itu juga, secara umum yang menjadi objek akad sewa menyewa adalah berupa manfaat dari benda atau aset berwujud (*tangible assets*) yaitu barang atau benda yang disewakan harus dapat dimanfaatkan dan diserahterimakan serta harus disyariatkan berupa barang yang kekal ‘*ain* (zat)-nya.<sup>28</sup> Sebagaimana dalam fatwa DSN/MUI Nomor 112 tahun 2017 tentang akad *Ijārah* yang menyatakan bahwa *mahāl al-manfā’ah* merupakan barang yang dapat dimanfaatkan dengan penggunaan sesuai ketentuan syariah dan dapat diserahterimakan pada saat akad atau kecuali dalam hal lain.<sup>29</sup> Lantas yang menjadi *ma’qūd ‘alaih* dalam praktik penyewaan tersebut adalah manfaat tanah virtual. Sedangkan tanah virtual merupakan aset digital yang dapat diakses dengan mengunjungi *platform metaverse* sebagai *software* atau perangkat lunak. Sedangkan untuk mengakses perangkat lunak membutuhkan media perangkat keras atau *hardware*. Tanpa *hardware* pembantu, *metaverse* dan aset digital yang ada

<sup>28</sup> Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

<sup>29</sup> DSN-MUI. Fatwa DSN/MUI Nomor 112 tahun 2017 tentang Akad *Ijārah*

di dalamnya tidak dapat diakses dan dimanfaatkan. Dengan kata lain, sewa menyewa tanah virtual merupakan sewa menyewa atas manfaat barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*).

Pemaparan konsep transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di atas menunjukkan sebuah konsep baru terhadap *ma'qūd 'alaih*/objek akad dari kedua akad tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa ulama fiqh mengemas konsep jual beli dan sewa menyewa dalam kerangka formalitas hukum. Sisi zahir lebih dominan dibanding sisi batin. Kedua akad tersebut dikemas menjadi akad, dirumuskan dalam tatanan syarat, rukun, sah, batal, hak dan kewajiban. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara konsep jual beli dan sewa menyewa dengan praktik di lapangan. Khususnya pada objek akadnya yang secara umum berupa barang atau aset berwujud (*tangible assets*) dan manfaat dari barang tersebut menjadi barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*) dan manfaat dari barang atau aset tersebut. Oleh karenanya, penelitian ini akan mengupas tuntas mengenai analisis aset tidak berwujud (*intangible assets*) sebagai objek akad dalam pandangan hukum ekonomi syariah.

## **B. Rumusan Masalah**

Secara umum yang menjadi *ma'qūd 'alaih*/objek akad dalam akad jual beli adalah berupa barang/aset berwujud (*tangible assets*). Begitupun dalam akad sewa menyewa yang menjadi *ma'qūd 'alaih*/objek akadnya berupa *manfa'ah* dari *maḥāl al-manfa'ah* barang atau aset berwujud (*tangible assets*). Namun seiring perkembangan teknologi informasi, khususnya *metaverse* yang sedang hangat diperbincangkan,

mampu memfasilitasi orang untuk melakukan interaksi virtual secara nyata. Salah satunya adalah transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual, yaitu sebuah aset digital yang dikembangkan dalam *metaverse*. Aset tersebut dapat dimiliki dengan membeli atau menyewanya menggunakan uang kripto. Hal itu menunjukkan bahwa antara barang yang dijual (*musman*) dan harga (*saman*) berupa aset tidak berwujud (*intangible assets*). Selain itu juga, manfaat barang yang disewa berasal dari *maḥāl al-manfa'ah* barang atau aset tidak berwujud (*intangible assets*) begitupun *ujrah*-nya. Maka dari itu, dari rumusan masalah di atas dapat diturunkan beberapa pertanyaan masalah antara lain:

1. Bagaimana kedudukan tanah virtual di *metaverse* dalam klasifikasi hukum benda?
2. Bagaimana kedudukan aset tidak berwujud yang dijadikan objek akad pada transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse*?
3. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap kedudukan transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse*?

### **C. Tujuan Masalah**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin penulis capai pada penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis kedudukan tanah virtual di *metaverse* dalam klasifikasi hukum benda.

2. Untuk menganalisis kedudukan aset tidak berwujud sebagai objek akad pada transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse*.
3. Untuk menganalisis pandangan hukum ekonomi syariah terhadap kedudukan kedudukan transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse*.

#### **D. Manfaat Hasil Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Memberikan sumbangsih pemikiran tentang perkembangan hukum ekonomi syariah, khususnya analisis aset tidak berwujud (*intangible assets*) sebagai objek akad menurut perspektif hukum ekonomi syariah terhadap transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *meraverse* serta dapat menambah referensi kepustakaan.
  - b. Menambah khazanah keilmuan di bidang hukum ekonomi syariah serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum ekonomi syariah bagi akademisi dan praktisi sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan penjelasan mengenai analisis aset tidak berwujud (*intangible assets*) sebagai objek akad menurut perspektif hukum ekonomi syariah terhadap transaksi jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse* bagi masyarakat.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Mengimplementasikan teori-teori hukum ekonomi syariah pada realitas di masyarakat.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua kalangan dan menjadi bahan pertimbangan peneliti selanjutnya atau bagi pihak yang berkepentingan untuk lebih memperdalam objek penelitian ini

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini mencoba memaparkan kedudukan suatu objek akad pertukaran, terkhusus pada akad jual beli dan sewa menyewa barang. Kedua akad tersebut secara umum mempertukarkan aset berwujud dalam bentuk barang yang akan dijual (*musman*) atau manfaat barang tersebut untuk disewakan dengan harga jual (*saman*) atau harga sewa (*ujrah*). Adapun pertukaran itu terjadi juga antara aset berwujud (*tangible assets*) dengan aset tidak berwujud (*intangible assets*) berupa uang elektronik yang dikembangkan seiring perkembangan teknologi informasi lembaga keuangan. Maka sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 116 Tahun 2017 tentang uang elektronik syariah yaitu penerbitannya harus mendapat izin dari otoritas yang bertanggungjawab menyelenggarakan atau menyediakan layanan uang elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>30</sup>

Sedangkan titik persoalannya adalah terkait perkembangan *metaverse* yang memfasilitasi pertukaran kepemilikan aset digital, baik melalui akad jual beli dan sewa menyewa aset berupa tanah virtual menggunakan uang kripto. Tanah virtual sendiri merupakan aset tidak berwujud (*intangible assets*) yang dapat diakses melalui *platform metaverse* dengan bantuan perangkat keras (*hardware*) pembantu. Adapun

---

<sup>30</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 116 Tahun 2017 Tentang Uang Elektronik Syariah

untuk uang kripto sendiri selain sebagai aset tidak berwujud (*intangible assets*) juga kedudukan penggunaannya masih diperselisihkan. Sebagaimana dijelaskan di pendahuluan bahwa Ijtima Ulama Komisi Fatwa MUI mengharamkan kedudukannya sebagai mata uang. Hal itu disebabkan adanya unsur *garār* dan *ḍarār* serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (UU Mata Uang).

Maka untuk menjawab kedudukan objek akad tersebut terdapat teori yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

### 1. Teori Akad

Teori akad selalu menempati posisi yang paling utama dalam mengkaji hukum ekonomi syariah. Hal itu disebabkan untuk memperoleh suatu maksud dari sebuah transaksi yang dilakukan tentunya berkaitan dengan harta atau manfaat suatu benda secara sah menurut ketentuan syariah.<sup>31</sup> Akad sendiri bermakna perjanjian. Berasal dari kata *al-‘aqd* yaitu saling mengikat satu sama lain. Dalam hukum positif akad juga bermakna perjanjian.<sup>32</sup> Karena dalam KUHPerdara dikatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian dibutuhkan empat unsur yaitu: Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, cakap hukum untuk membuat suatu kontrak perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>33</sup>

Adapun makna akad menurut istilah adalah pertemuan antara *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak di antara dua pihak atau lebih yang akan melahirkan

<sup>31</sup> Ma’ruf Amin, *Fatwa dalam Sistem Hukum Islam*. Cet.3 (Jakarta: eLSAS Jakarta, 2011), 238.

<sup>32</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2018), 51.

<sup>33</sup> Pasal 1320 KUH Perdata

suatu akibat hukum dari objeknya.<sup>34</sup> Maksud dari berpengaruh kepada objek perikatan adalah akad akan menimbulkan suatu pemindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lain, baik kepemilikan harta secara penuh maupun kepemilikan manfaatnya saja. Selain itu juga, setiap akad yang dilakukan memiliki kriteria syarat dan rukunnya. Karena tanpa syarat dan rukun tersebut sebuah akad tidak dapat terpenuhi dengan baik. Ibaratnya sebuah bangunan, akad ini adalah pondasinya yang akan membuat bangunan di atasnya dapat kokoh berdiri. Rukun akad terdiri dari:<sup>35</sup>

- a. Para pihak yang melakukan akad (*'aqidain*).
- b. Pernyataan kesepakatan di antara kedua belah pihak (*ijab qabul*).
- c. Objek akad (*ma'qūd 'alaih*).
- d. Maksud atau tujuan akad (*mauḍu' al-'aqd*)

Adapun akad yang dimaksud pada penelitian ini adalah akad berdasarkan tujuannya yaitu khusus akad *mu'āwāḍat* dengan kategori akad pertukaran. Akad ini merupakan suatu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan (*tijari/bisnis*).<sup>36</sup> Dalam hal ini adalah akad jual beli dan akad sewa menyewa barang (*ijārah 'alā al-a'yān*) yaitu jual beli dan sewa menyewa tanah virtual di *metaverse*. Sehingga akad yang dilakukan termasuk akad yang menimbulkan perbuatan hukum, khususnya perbuatan hukum bersegi dua, yaitu perbuatan yang akibat hukumnya dikehendaki oleh para pihak yang berakad. Maka

<sup>34</sup> Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), 68.

<sup>35</sup> Rizki Abdurahman. *Pengantar Fiqih Muamalah...* 33-34.

<sup>36</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin. *Fikih Muamalah Maliyah Prinsip-Prinsip Perjanjian...* 17.



dalam akad/perjanjian terdapat beberapa teori mengenai kesepakatan yang substansinya sesuai atau tidak sesuai dengan kehendak pelakunya. Teori tersebut adalah:<sup>37</sup>

- a. Teori kehendak merupakan sebuah teori yang memberikan gambaran bahwa terjadi atau tidaknya suatu kesepakatan tergantung kepada kehendak para pihak yang berakad.
- b. Teori pernyataan merupakan sebuah teori yang memberikan gambaran bahwa terjadi atau tidaknya suatu kesepakatan akad tergantung kepada pernyataan para pihak, apabila terjadi perbedaan antara kehendak dengan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi berdasarkan pernyataan.
- c. Teori kepercayaan merupakan sebuah teori yang memberikan gambaran bahwa terjadi atau tidaknya suatu perjanjian tergantung kepada kepercayaan/amanah di antara para pihak.

## 2. Teori Hukum Benda

Hukum benda menjadi salah satu teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini. Hukum benda sendiri memiliki makna keseluruhan aturan hukum yang mengatur hubungan peristiwa hukum antara sesama subjek hukum yang berkaitan dengan benda beserta hak-hak yang melekat di dalamnya. Benda sendiri diartikan sebagai segala barang atau hak yang dapat dimiliki dan bernilai ekonomis.<sup>38</sup> Hal

---

<sup>37</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin. *Fikih Muamalah Maliyah Prinsip-Prinsip Perjanjian...*40-41.

<sup>38</sup> Marwan Mas. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2015), 26.

itu sesuai dengan pasal 499 KUH Perdata yang menyatakan bahwa benda merupakan semua barang dan hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.<sup>39</sup>

Benda atau barang memiliki kedudukan sebagai objek dalam suatu hubungan hukum. Karena benda atau barang merupakan sesuatu yang dapat dibebani hak sedangkan yang dapat memiliki sesuatu hak terhadap benda atau barang disebut dengan subjek hukum.<sup>40</sup> Sehingga hubungan antara subjek hukum yang saling memenuhi kewajiban berkaitan dengan kebendaan atau hak kekayaan disebut dengan perikatan.<sup>41</sup>

Selain undang-undang, sumber perikatan juga berasal dari perjanjian. Perjanjian dalam hukum perikatan Islam dinamakan dengan akad. Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa akad merupakan pertalian antara *ijab* dan *qabul* di antara para pihak yang akan melahirkan akibat hukum dari objeknya. Objek dari akad adalah berupa harta. Harta merupakan sesuatu yang memiliki nilai. Menurut jumhur ulama, harta tidak hanya berupa benda atau barang melainkan juga manfaat dari suatu benda tersebut. Sehingga kedudukan benda atau barang merupakan objek hukum yang sangat berkaitan dengan perikatan ataupun perjanjian. Karena apabila tidak ada objek hukum dalam suatu perikatan atau perjanjian mustahil akad dapat dilakukan dengan terlaksananya para pihak memenuhi akibat hukum dari objek hukum tersebut, yaitu pemenuhan hak dan kewajiban di antara keduanya.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Pasal 499 KUH Perdata.

<sup>40</sup> Neng Yani Nurhayani. *Hukum Perdata*. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 165.

<sup>41</sup> Nanda Amalia. *Hukum Perikatan*. (Lhokseumawe: Unimal Press, 2013), 1.

<sup>42</sup> Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah ...* 190.

Adapun benda atau barang yang merupakan harta sebagai objek akad (*ma'qūd 'alaih*) dapat diketahui dengan menelaah klasifikasi dari benda atau barang itu sendiri. Pengklasifikasian benda tersebut dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, antara lain<sup>43</sup>:

- a. Benda berwujud dan benda tidak berwujud
- b. Benda bergerak dan benda tidak bergerak.
- c. Benda sekali pakai dan benda tahan lama
- d. Benda sudah ada dan benda akan ada
- e. Benda yang dapat dibagi dan benda tidak dapat dibagi
- f. Benda terdaftar dan benda tidak terdaftar

Pengklasifikasian dan penelaahan terhadap benda, secara tidak langsung akan mengetahui kedudukan objek akad yang menjadi salah satu masalah pokok dalam penelitian tesis ini. Karena objek suatu akad bukan hanya berupa benda itu sendiri melainkan juga manfaat benda, jasa atau pekerjaan serta sesuatu yang lain yang tidak bertentangan dengan syariah. Sehingga hal itu semakna dengan kedudukan harta bukan hanya sebatas berupa benda melainkan hak yang melekat pada benda itu sendiri dapat menjadi objek dalam akad atau perjanjian. Maka untuk menelaah jauh lebih dalam, terdapat asas-asas hukum yang melekat pada suatu benda, antara lain<sup>44</sup>:

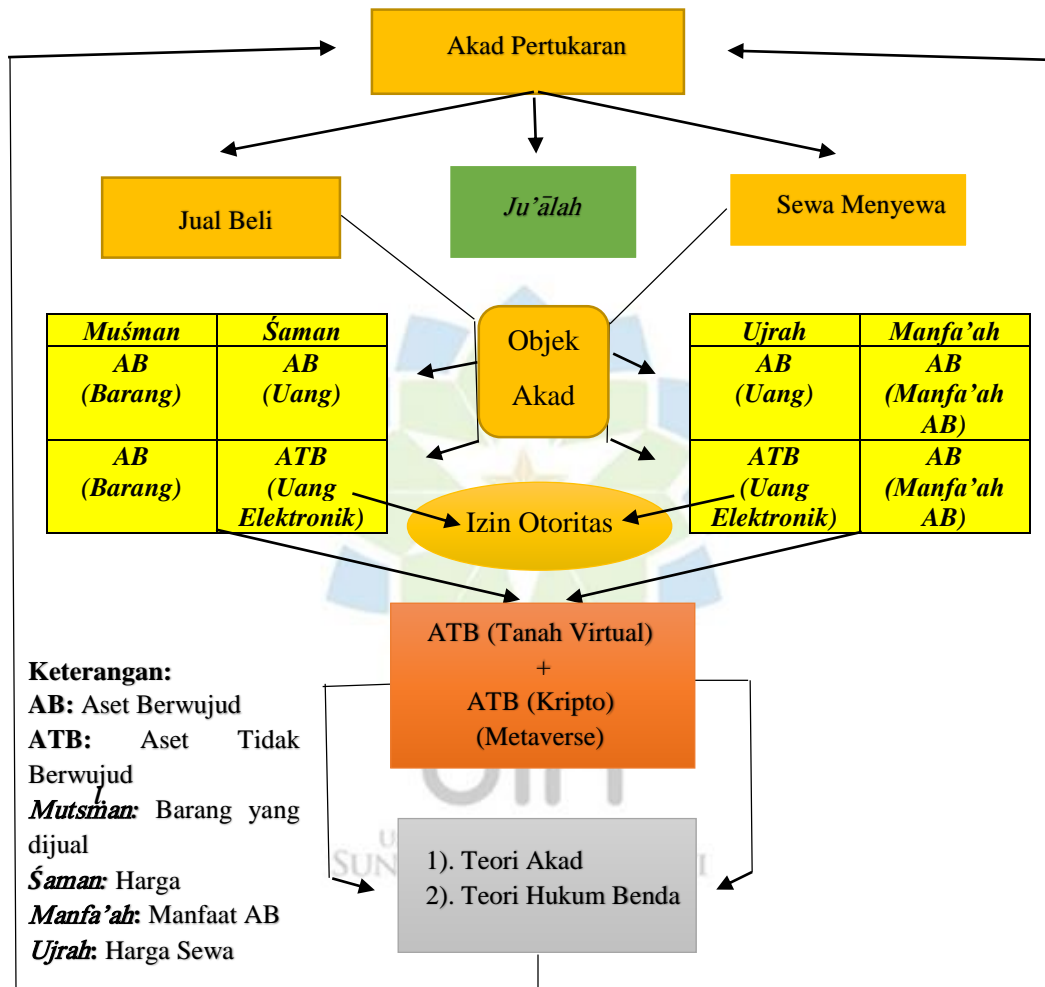
---

<sup>43</sup> Neng Yani Nurhayani. *Hukum Perdata...* 173-176.

<sup>44</sup> Neng Yani Nurhayani. *Hukum Perdata...* 172-173.

- a. Asas tertutup, merupakan asas tidak dapat dibuatnya hak kebendaan baru apabila telah disebut secara limitatif dalam undang-undang.
- b. Asas absolut, merupakan asas terhadap hak kebendaan yang dapat dipertahankan oleh pemiliknya sehingga orang lain harus menghormati atas hak kepemilikan tersebut.
- c. Asas dapat diserahkan, merupakan asas kepemilikan benda dapat mengandung wewenang untuk menyerahkan kepemilikan benda tersebut.
- d. Asas mengikuti, merupakan asas suatu hak kebendaan mengikuti kepemilikan benda tersebut berada.
- e. Asas publisitas, merupakan asas terdaptarnya suatu benda menunjukkan bukti sebuah kepemilikan.
- f. Asas totalitas, merupakan asas hak kepemilikan suatu benda dapat diletakan secara totalitas atau secara keseluruhan dan tidak pada bagian-bagian dari benda tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, kerangka pemikiran dalam objek penelitian tesis ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Tabel 1 Kerangka Berpikir

## F. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian ini merupakan penelitian baru, namun bisa dikatakan sebagai penelitian lama ketika peneliti melihat dari sudut pandang objek yang menjadi pokok permasalahan penelitian ini. Di mana setiap objek akad jual beli dan sewa menyewa, keduanya mempertukarkan aset berwujud dalam bentuk barang yang akan dijual (*mušman*) atau manfaat barang tersebut untuk disewakan dengan harga jual (*šaman*) atau harga sewa (*ujrah*). Namun ketika yang menjadi objek akad berupa pertukaran aset tidak berwujud (*intangible assets*), maka peneliti menemukan beberapa hasil penelitian terdahulu, yaitu:

1. Artikel jurnal yang ditulis dan dikaji oleh Firda Nur Amalina Wijaya (2019) dalam jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune yang meneliti kajian tentang “Bitcoin Sebagai Digital Aset Pada Transaksi Elektronik di Indonesia (Studi Pada PT. Indodax Nasional Indonesia)”. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa Bitcoin termasuk benda tidak berwujud dalam bentuk data elektronik. Sehingga keberadaanya bukan hanya sebatas mata uang melainkan juga sebagai komoditas.<sup>45</sup>
2. Artikel jurnal yang ditulis dan dikaji oleh Muhammad Usman Noor (2021) dalam jurnal Pustakaloka: Jurnal Kajian Informasi dan Perpustakaan yang meneliti tentang “NFT (*Non-Fungible Token*): Masa Depan Arsip Digital?

---

<sup>45</sup> Firda Nur Amalina Wijaya, “Bitcoin Sebagai Digital Aset Pada Transaksi Elektronik di Indonesia (Studi Pada PT. Indodax Nasional Indonesia)”, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, V 2 (2) (2019): 126-136.

atau hanya Sekedar *Bubble?*”. Hasil penelitian itu menyatakan bahwa NFT merupakan arsip digital dan merupakan bagian dari implementasi perkembangan teknologi *blockchain* sebagai aset yang dapat diperjualbelikan serta sebagai sarana pembuktian terhadap kepemilikan aset riil yang dijadikan sebagai NFT.<sup>46</sup>

3. Artikel yang ditulis dan dikaji Rita Meliyah, dkk (2021) dalam jurnal *El-Hisbah: Journal of Islamic Economic Law* yang meneliti tentang “Jual Beli Akun Gojek pada Driver Go-Jek (Studi di Kantor Gojek Cabang Pekalongan)”. Hasil penelitian menyatakan bahwa jual beli akun Go-Jek menimbulkan adanya unsur *garār* yang dapat merugikan pengguna beserta perusahaan terkait akibat memungkinkan adanya penyalahgunaan data informasi dalam akun tersebut.<sup>47</sup>
4. Artikel Jurnal yang ditulis dan dikaji oleh Makrur Adam Maulana, dkk (2022) dalam jurnal *As-Syar'e: Jurnal Syariah dan Hukum* yang meneliti tentang “Tinjauan Fiqih Muamalah Tentang Jual Beli Akun *Game Online Mobile Legends* (Studi Kasus *Squad Lunar Eclipses*)”. Penelitian tersebut menyatakan bahwa jual beli akun *game online mobile legend* dilakukan melalui pemesanan kepada penjual jasa *rekber* sebagai pihak ketiga sekaligus

---

<sup>46</sup> Muhammad Usman Noor, “NFT (*Non-Fungibel Token*): Masa Depan Arsip Digital? atau hanya Sekedar *Bubble*”, *Pustakaloka: Jurnal Kajian Informasi dan Perpustakaan*, *iV* 13 (2) (2021): 223-234.

<sup>47</sup> Rita Meliyah, dkk, “Jual Beli Akun GoJek Pada Driver GoJek (Studi di Kantor Go-Jek Cabang Pekalongan)”, *El-Hisbah: Journal of Islamic Economic Law*, *V* 1 (2) (2021): 133-148.

menjadi saksi mata dari para pihak yang bertransaksi. Adapun transaksi jual beli tersebut berpeluang adanya penipuan baik dilakukan oleh pembeli maupun oleh penjual.<sup>48</sup>

5. Artikel jurnal yang ditulis dan dikaji oleh Hafid Najib (2014) dalam Publikasi Artikel Ilmiah Universitas Muhammadiyah Surakarta yang meneliti kajian tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan *Software* Tak Berlisensi Pada Komputer Persewaan Jasa Internet di “*In-Tech*” Surakarta”. Penelitian tersebut menyatakan bahwa dalam pandangan hukum Islam praktik penyewaan *software* tak berlisensi dilarang berdasarkan ketentuan syara’. Hal itu disebabkan oleh ketidaksesuaian terkait izin menggunakan sesuatu dalam konsep hukum Islam. Walaupun penggunaan *software* tersebut memberikan kemaslahatan bagi para pihak. Namun maslahat yang dihasilkan merupakan maslahat yang tidak sesuai dengan ketentuan syara’ (*mulgah*).<sup>49</sup>
6. Artikel jurnal yang ditulis dan dikaji oleh Rahman Agustiana (2016) dalam Jurnal Maliyah yang meneliti tentang, “Persewaan Internet dengan Sistem *Zmart Billing* Perspektif Hukum Islam”. Fokus penelitian tersebut menyatakan bahwa penyewaan internet melalui sistem aplikasi *Zmart Billing* telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Namun yang perlu diperhatikan

---

<sup>48</sup> Makrur Adam Maulana, “Tinjauan FiQih Muamalah Tentang Jual Beli Akun *Game Online Mobile Legends* (Studi Kasus *Squad Lunar Eclipses*)”. *As-Syar’e: Jurnal Syariah dan Hukum*, V 1 (1) (2022): 50-66.

<sup>49</sup> Hafid Najib, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan *Software* Tak Berlisensi Pada Komputer Penyewaan Jasa Internet di “*In-Tech*” Surakarta”, *Publikasi Artikel Ilmiah Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 13. (1-15).



adalah ketidaktahuan penyewa internet yang membuatnya mengalami kerugian akibat penggunaan sistem aplikasi *Zmart Billing* yang belum mengetahui sistem operasionalnya terkait kehilangan data internet akibat tidak menambahkan waktu sewa dalam aplikasi tersebut.<sup>50</sup>

7. Artikel jurnal yang ditulis dan diteliti oleh Faris Gelar Purbaya dan Eny Sulistyowati (2016) dalam *Novum: Jurnal Hukum* yang meneliti, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa *Virtual Office*”. Fokus penelitian tersebut menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa *virtual office* telah sesuai dengan payung hukum yang mengatur perjanjian secara umum, seperti halnya pasal 1320 KUH Perdata. Objek sewa menyewa berupa *virtual office* yaitu berupa alamat web yang dapat digunakan bersama-sama.<sup>51</sup>
8. Artikel jurnal yang ditulis dan dikaji oleh Kartini, Ulya Kencana dan Legawan Isa (2018) dalam *Jurnal Muamalah* yang meneliti, “Praktek Sewa Kepemilikan Akun *Driver* Transportasi Online dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”.<sup>52</sup> Fokus penelitian tersebut menyatakan bahwa praktik penyewaan kepemilikan akun *Driver* Transportasi Online di Kota Palembang tidak sesuai dengan ketentuan syariah karena mengandung unsur *garār* (ketidakjelasan/penipuan). Hal itu mengacu kepada peraturan PT Gojek

---

<sup>50</sup> Rahman Agustiana, “Persewaan Internet dengan Sistem *Zmart Billing* Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Maliyah*, V 6 (1), 2016, 23 (1-25).

<sup>51</sup> Faris Gelar Purbaya dan Eny Sulistyowati, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa *Virtual Office*”, *Novum: Jurnal Hukum*, V 3 (1), 2016, 8 (1-9).

<sup>52</sup> Kartini, Ulya Kencana dan Legawan Isa, “Praktek Sewa Kepemilikan Akun *Driver* Transportasi Online dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”, *Jurnal Muamalah*, V 4 (2), 2018, 113. (112-129).

Indonesia yang menyatakan bahwa memalsukan data dan memanipulasi publik merupakan suatu pelanggaran hukum dan dilarang untuk dilakukan.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

No	Penulis	Judul penelitian Terdahulu	Judul Penelitian Yang akan Dilakukan	Perbedaan
1.	Firda Nur Amalina Wijaya (2019)	Bitcoin Sebagai Digital Aset Pada Transaksi Elektronik di Indonesia (Studi Pada PT. Indodax Nasional Indonesia)	<p>Analisis Aset Tidak Berwujud Sebagai Objek Akad Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah</p>	Penelitian Terdahulu meneliti <i>Bitcoin</i> sebagai digital aset pada transaksi elektronik. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
2.	Muhammad Usman Noor (2021)	NFT ( <i>Non-Fungibel Token</i> ): Masa Depan Arsip Digital? atau hanya Sekedar <i>Bubble</i> ?		Penelitian Terdahulu meneliti NFT ( <i>Non-Fungible Token</i> ) sebagai arsip digital pada teknologi <i>blockchain</i> . Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
3.	Rita Meliyah, dkk (2021)	Jual Beli Akun Gojek pada Driver GoJek (Studi di Kantor Gojek Cabang Pekalongan)		Penelitian Terdahulu meneliti jual beli akun Gojek dalam tinjauan fikih muamalah. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
4.	Makrur Adam Maulana (2022)	Tinjauan FiQih Muamalah Tentang Jual Beli Akun <i>Game Online Mobile Legends</i> (Studi Kasus <i>Squad Lunar Eclipses</i> )		Penelitian Terdahulu meneliti jual beli akun <i>game online</i> dalam tinjauan fikih muamalah. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
5.	Hafid Najib (2014)	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan <i>Software</i> Tak Berlisensi Pada		Penelitian Terdahulu meneliti penggunaan <i>software</i> tak berlisensi untuk disewakan dalam pandangan hukum Islam. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang

		Komputer Penyewaan Jasa Internet di “In-Tech” Surakarta		jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> perspektif Hukum Ekonomi Syariah
6.	Rahman Agustiana (2016)	Penyewaan Internet dengan Sistem <i>Zmart Billing</i> Perspektif Hukum Islam		Penelitian terdahulu meneliti penyewaan internet dengan system <i>Zmart Billing</i> perspektif Hukum Islam. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah
7.	Faris Gelar Purbaya dan Eny Sulistyowati (2016)	Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa <i>Virtual Office</i>		Penelitian terdahulu meneliti Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa <i>Virtual Office</i> . Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah..
8.	Kartini, Ulya Kencana dan Legawan Isa (2018)	Praktek Sewa Kepemilikan Akun <i>Driver</i> Transportasi Online dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah		Penelitian terdahulu meneliti penyewaan akun <i>Driver</i> Transportasi Online dengan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan meneliti tentang jual beli dan sewa menyewa aset tanah virtual di <i>metaverse</i> menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah

**Tabel 2 Perbedaan Penelitian Terdahulu**