
**KEDUDUKAN ASET TANAH VIRTUAL DALAM METAVERSE
PERSPEKTIF KONTRUK HUKUM MUAMALAT****Susi Rukmini****UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta**

Email: 23203011141@student.uin-suka.ac.id

Abstract: *The metaverse is a virtual existence that has been explicitly designed to resemble the real world by utilizing the internet. Within the metaverse, virtual land is a type of property that the proprietor has the authority and rights to manage. In the real world, land is typically physical and has specific geographical locations. However, virtual land in the metaverse does not have a physical form, but it serves a comparable function. The value of ownership rights and the fundamental economic value are at stake, as virtual land lacks a physical shape, which is indicative of intangible assets. It is imperative to conduct a more thorough examination of the status of virtual land assets within the context of muamalat legal contracts in light of this novel concept. The normative juridical approach is the research methodology implemented in this investigation. Virtual land assets in the metaverse are designated as intangible assets and can be classified as legitimate property, as per the Compilation of Islamic Economic Law (KHES). In contrast, the Hanafiyah scholars maintain that the concept of property is limited to physical substances. Consequently, virtual land assets are not considered legitimate property, despite their utility. At the same time, virtual land assets are classified as property and their ownership is deemed legitimate in accordance with the concept of property as defined by the plurality of scholars (Imam Hanbali, Imam Shafi'i, and Imam Maliki).*

Keyword: *Metaverse; Virtual Land; Assets.*

Abstrak: Metaverse adalah eksistensi virtual yang secara eksplisit dirancang menyerupai dunia nyata dengan memanfaatkan internet. Di dalam metaverse, tanah virtual adalah jenis properti yang pemiliknya memiliki wewenang dan hak untuk mengelolanya. Di dunia nyata, tanah biasanya berbentuk fisik dan memiliki lokasi geografis tertentu. Namun, tanah virtual di metaverse tidak memiliki bentuk fisik, tetapi memiliki fungsi yang sebanding. Nilai hak kepemilikan dan nilai ekonomi fundamental dipertaruhkan, karena tanah virtual tidak memiliki bentuk fisik, yang merupakan indikasi aset tak berwujud. Sangat penting untuk melakukan pembahasan yang lebih menyeluruh terhadap status aset tanah virtual dalam konteks kontruk hukum muamalat mengingat ini merupakan konsep baru. Pendekatan yuridis normatif adalah metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Aset tanah virtual dalam metaverse ditetapkan sebagai aset tidak berwujud dan dapat diklasifikasikan sebagai harta yang sah, sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Sebaliknya, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa konsep properti terbatas pada dzat fisik. Akibatnya, aset tanah virtual tidak dianggap sebagai harta yang sah, terlepas dari kegunaannya. Pada saat yang sama, aset tanah virtual diklasifikasikan sebagai properti dan kepemilikannya dianggap sah sesuai dengan konsep properti sebagaimana didefinisikan oleh jumbuh ulama (Imam Hanbali, Imam Syafi'i, dan Imam Maliki).

Kata kunci: Metaverse; Tanah Virtual; Harta

PENDAHULUAN

Pola hidup manusia berkembang seiring dengan kemajuan teknologi dunia yang semakin canggih. Investasi digital adalah jenis investasi yang memanfaatkan teknologi untuk mengoptimalkan kemampuan operasional perusahaan atau individu, memastikan bahwa konsumen memiliki fleksibilitas dan kenyamanan yang diperlukan untuk mengelola investasi ini. Kemunculan metaverse menjadi salah satu buktinya. Metaverse pada awalnya dikenali melalui novel *Snow Crash* karya Neal Stephenson yang diterbitkan pada tahun 1992. (Haryoso wicaksono, 2022:13) Dalam isinya menggambarkan alam semesta virtual yang luas dan interaktif. Setiap orang memiliki kemampuan untuk menciptakan persona mereka sendiri dan memodifikasinya setiap saat. Setiap avatar mampu menjalin hubungan dan berinteraksi dengan avatar lain. Metaverse adalah dunia virtual yang menggunakan teknologi Virtual Reality (VR) dan Augmented Reality (AR) untuk memungkinkan pengguna berinteraksi secara virtual. (Enni Soerjati P. & Muhammad Abbydzar N.F., 2023:50) Metaverse merupakan sebuah eksistensi virtual yang dirancang khusus menyerupai dunia nyata dengan memanfaatkan jaringan internet. Pengguna memiliki kemampuan untuk menghasilkan avatar 3D yang merupakan representasi dari diri mereka sendiri. Avatar tersebut kemudian dapat melakukan tugas dan aktivitas di dunia buatan itu dengan cara yang mirip dengan manusia. Dia memiliki kemampuan untuk terlibat dalam berbagai kegiatan, termasuk berlari, bekerja, bermain, mengadakan pertemuan, atau menyelenggarakan konferensi. Selain itu, ia dapat membeli barang dan melakukan transaksi dengan cara yang sama seperti di dunia nyata, dan ia bahkan dapat menjual atau menyewakan properti tanah virtual. Metaverse adalah portal perangkat lunak yang berfungsi sebagai pasar untuk penjualan bumi digital.

Industri keuangan dan investasi dapat dipengaruhi dan diubah oleh adanya konsep baru seperti aset digital dalam metaverse. Pemahaman kita tentang investasi terbatas pada ekuitas, sekuritas, obligasi, dan properti pada era sebelumnya. Namun demikian, dalam beberapa tahun terakhir, aset digital, termasuk mata uang kripto, NonFungible Token (NFT), dan platform metaverse, telah muncul, dan pertumbuhannya sangat besar. Hal ini dapat menghadirkan tantangan dan peluang baru dalam ekonomi digital.

Dalam metaverse, tanah virtual adalah jenis properti yang pemiliknya memiliki hak dan kekuasaan untuk mengontrolnya. Hal ini memungkinkan pengguna untuk terlibat dalam kegiatan seperti menjual, menyewakan, atau berbisnis dengan cara yang sama seperti yang mereka lakukan di dunia nyata. Jika tanah yang kita temui selama ini di dunia nyata berbentuk fisik dengan lokasi geografis, tanah virtual di metaverse tidak berbentuk seperti itu, tetapi memiliki tujuan yang sama. Dalam metaverse, tanah virtual merupakan aset yang dapat digunakan untuk membangun properti, menyewakannya kepada orang lain, atau berinvestasi untuk meningkatkan nilai tanah tersebut. Pengguna dapat memanfaatkan nilai ekonomi dari tanah virtual, yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan, termasuk perdagangan, konstruksi, dan aktivitas lain dalam komunitas virtual. Pengguna memiliki kemampuan untuk membangun dan memperluas infrastruktur atau properti virtual, termasuk pendirian tempat tinggal, toko, dan tempat hiburan. Dengan demikian, nilai tanah akan meningkat secara otomatis seiring dengan bertambahnya jumlah pengguna yang mengunjungi tanah virtual tersebut.

Di Indonesia, saat ini sudah banyak organisasi yang mengoperasikan dunia virtual, termasuk RansVerse yang dimiliki oleh Raffi Ahmad. Target konsumen dari 24.000 bidang tanah virtual RansVerse tidak hanya mencakup penduduk

Indonesia, tetapi juga termasuk penduduk asing. Pada bulan September 2022, sebanyak 537 properti virtual RansVerse terjual dalam waktu yang relatif singkat, yaitu 27 menit 20 detik. Mata uang kripto RANS adalah mata uang yang digunakan sebagai alat tukar. Selain properti milik Raffi Ahmad, PT Telkom Indonesia juga masuk ke dalam metaverse dengan nama Telkom Metaverse. PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) juga telah bergabung ke dalam ekosistem virtual metaverse. Alfamart, perusahaan ritel di bawah PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk, juga ikut bergabung. Untuk memperluas basis pelanggan. (Ibid; 52)

Nilai hak kepemilikan dan nilai ekonomi fundamental terkait dengan aset tidak berwujud, meskipun tanah virtual tidak memiliki bentuk fisik. Aset tidak berwujud lainnya, seperti hak kekayaan intelektual atau merek dagang, memiliki kemiripan dengan kepemilikan tanah virtual. Keduanya memberi pemiliknya kemampuan untuk mengatur penggunaan dan kontrol atas tanah, serta memperoleh manfaat ekonomi atau sumber pendapatan dari aktivitasnya. Konteks properti atau entitas dapat mencakup kepemilikan aset oleh individu, institusi, atau entitas lain yang mencakup nilai, hak, dan manfaat. Secara umum, harta mencakup semua aset berwujud dan tidak berwujud yang dimiliki oleh individu atau organisasi. Dalam hukum Islam, harta, yang juga dapat disebut sebagai kepemilikan, adalah kemampuan untuk mengelola atau memanfaatkan suatu aset sesuai dengan hukum yang berlaku dan bertindak atas kepemilikan tersebut selama dilakukan dengan cara yang sah dan sesuai dengan etika. (Herdayani & Iswatin Hasanah, 2022; 36) Dengan adanya konsep baru seperti ini, sangat penting untuk melakukan pemeriksaan yang lebih komprehensif terhadap peran aset *virtual land* dalam kerangka hukum muamalat.

METODE

Metodologi yuridis normatif digunakan dalam penyusunan

penelitian ini. Penelitian hukum kepustakaan yang menggunakan teknik yuridis normatif memerlukan penelusuran data sekunder dan bahan kepustakaan dengan mengacu pada standar hukum yang relevan. Data yang disajikan di sini bersifat verbal, dan dengan demikian termasuk dalam kategori penelitian kualitatif. Informasi yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari sumber-sumber sekunder, seperti buku-buku, jurnal, dan publikasi lainnya yang mendukung dan membahas topik yang dibahas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepemilikan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Sistem ekonomi mempengaruhi aspirasi individu untuk memperoleh properti sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan mereka. Konsep kepemilikan properti bervariasi di antara berbagai sistem ekonomi yang kita kenal. Sistem ekonomi kapitalis menyatakan bahwa batas jumlah yang dapat diperoleh seseorang dibebaskan kepada mereka selama tidak melanggar hak-hak orang lain. Sistem ekonomi sosialis sedikit berbeda karena membatasi jumlah sumber daya yang tersedia, namun memberikan kebebasan untuk mendapatkannya. Terlepas dari kenyataan bahwa ia tidak dibatasi oleh kuantitas, sistem ekonomi Islam adalah sistem yang mengatur proses untuk mendapatkannya. Islam menjaga keseimbangan dan keadilan antara individu dan masyarakat, yang terlihat dari karakteristik unik ekonomi Islam sebagai mediator. Islam memberikan setiap individu dan masyarakat hak-hak mereka masing-masing dan memenuhi semua kewajiban mereka.

Harta didefinisikan sebagai benda yang dapat dimiliki, dikuasai, diusahakan, dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, baik yang

terdaftar maupun yang tidak terdaftar, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta hak yang mempunyai nilai ekonomis, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memberikan definisi yang lebih komprehensif mengenai harta kekayaan. (Naerul Edwin K. A., 2017: 66)

Aturan mengenai kepemilikan harta benda sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu sebagai berikut:

1. Amanah, kepemilikan harta atau benda pada hakikatnya merupakan amanah dari Allah SWT. Untuk tujuan meningkatkan eksistensi manusia.
2. Infiradiyah, kepemilikan harta dan benda pada dasarnya merupakan tanggung jawab setiap individu, sedangkan perolehan harta dan benda dapat dilakukan melalui badan usaha atau korporasi.
3. Ijtima'iyah, yang berpendapat bahwa kepemilikan harta dan benda tidak semata-mata terbatas pada tujuan untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya, tetapi juga mencakup hak-hak individu lain.
4. Kemanfaatan adalah tujuan utama dari kepemilikan harta dan benda, yaitu memaksimalkan manfaat dan meminimalkan kerusakan.

Aset tidak berwujud adalah bentuk properti virtual metaverse, yang dapat diperoleh melalui platform metaverse. Kebolehan kontrak jual beli atau sewamenyewa dengan menggunakan uang digital, salah satunya mata uang kripto, masih menjadi perdebatan. Ijtima' Ulama Komisi Fatwa MUI melarang penggunaannya sebagai mata uang. Mata uang digital hanya berlaku sebagai komoditas. Ketika berbicara tentang tanah virtual di metaverse, ada pertukaran aset berwujud dengan aset tidak berwujud dalam bentuk uang elektronik. Penerbitannya harus mendapatkan izin dari otoritas yang berwenang dan

bertanggung jawab dalam menyelenggarakan layanan uang elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 116 Tahun 2017 tentang uang elektronik syariah. Oleh karena itu, akuisisi properti virtual memerlukan pelaksanaan transaksi asli, khususnya pertukaran mata uang fisik dengan mata uang elektronik. Tanah yang tersedia di platform metaverse dapat dibeli dengan menggunakan mata uang tersebut. Keabsahan kepemilikan ditentukan oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam PERMA No. 2 Tahun 2008 Pasal 1, yang menyatakan bahwa aset tidak berwujud dianggap sebagai al-Amwal (harta/benda) apabila cara perolehannya tidak melanggar ketentuan dan peraturan yang berlaku, meskipun hasil transaksinya berupa aset digital yang tidak berwujud.

Kepemilikan Aset Tanah Virtual Dalam Metaverse Menurut Para Fuqaha'

Semua hal yang disukai oleh manusia, dapat disimpan, dan digunakan ketika dibutuhkan dianggap sebagai harta, menurut Imam Hanafi. Menurut kelompok Imam Hanafi (Hanafiyah), harta benda hanya bisa berupa harta benda fisik; hak dan manfaat, yang bersifat immateriil dan tidak dapat disimpan, sama sekali tidak dianggap sebagai harta benda. (M. Fahmi A. & Ahmadih Rojalih J., 2023:5416)

ما يميل اليه طبع الانسان ويمكن الدخاره
الى وقت الحاجة

“*Sesuatu yang digandrungi manusia dan memungkinkan untuk disimpan sampai dibutuhkan*”.

Berdasarkan interpretasi ini, Imam Hanafi berpendapat bahwa harta pada dasarnya terdiri dari hal-hal yang berharga dan dapat disimpan; sehingga hal-hal yang tidak dapat disimpan tidak dapat dianggap sebagai harta. Manfaat, dalam pandangannya, tidak dapat dianggap sebagai properti. Dalam pandangannya, real estat dan properti pribadi adalah konsep yang berbeda

secara inheren. Kepemilikannya tidak bisa bercampur dengan milik orang lain. Sebaliknya, harta (al-mal) adalah segala sesuatu yang dapat disimpan untuk digunakan di kemudian hari. Harta dapat digabungkan dengan jenis aset lain tergantung pada tujuan penggunaannya. Jadi, jelaslah bahwa definisi harta menurut Imam Hanafi adalah segala sesuatu yang memenuhi dua syarat tersebut: Pertama, sesuatu yang dimiliki dan dapat digunakan sesuai dengan keinginan sesuai dengan norma yang berlaku. Kedua, sesuatu yang secara fisik dapat dimanfaatkan, seperti tanah, barang, peralatan, atau uang, dan dimiliki oleh seseorang. (Hedi Suhendi, 2007: 9), Menurut mazhab hanafiyah, yang mendefinisikan harta sebagai “yang bernilai secara fisik saja”, tanah virtual metaverse tidak termasuk dalam kategori harta karena merupakan aset yang tidak berwujud. Terlepas dari kegunaannya, tanah virtual tidak dapat dianggap sebagai harta yang sebenarnya.

Sementara itu, apa pun yang memberikan manfaat yang diizinkan untuk kebutuhan atau kondisi darurat dianggap sebagai harta menurut Jumhur fuqaha'. Imam Hambali, Imam Syafi'i, dan Imam Maliki mendefinisikan harta sebagai segala sesuatu yang dapat diperjualbelikan untuk mendapatkan keuntungan, dan harta itu akan terus berputar sampai semua orang berhenti memanfaatkannya. Meskipun beberapa orang mungkin telah pergi, barang tersebut tetap menjadi milik selama barang tersebut dapat digunakan oleh orang lain dan memiliki nilai bagi mereka; hal ini sejalan dengan pendapat al-Syatibi, seorang tokoh terkemuka dalam mazhab Maliki, yang berpendapat bahwa harta adalah aspek kepemilikan di mana pemiliknya memiliki kekuatan untuk melakukan kontrol dan melarang pengambilan oleh orang lain. (Abd. Salam A., 2003:51)

Jumhur Ulama' fiqh selain hanafiyah mendefinisikan harta sebagai berikut:

كل ما له قيمة يلزم متافه بضمانه

"Segala sesuatu yang bernilai dan mewajibkan menghilangkan dari hak orang lain dengan menguasainya". (Syafei Rachmat, 2004)

Konsensus di antara mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hambali tentang konsep al-maal di antara para ahli fikih memperjelas bahwa ketiga mazhab ini berpendapat bahwa hak milik tidak hanya mencakup hal-hal yang berwujud dan tidak berwujud, tetapi juga ide-ide dan konsep-konsep yang memiliki nilai. Lebih lanjut, beberapa ahli fikih kontemporer berpendapat bahwa maal (harta) mencakup apa pun yang dianggap berharga oleh masyarakat, baik itu barang yang dapat diambil manfaatnya maupun kreasi dengan tujuan memberi manfaat bagi semua orang.

Hal ini membuktikan bahwa hal tersebut adalah harta, dan bahwa suatu barang yang memiliki bentuk atau kegunaan dapat dimiliki secara sah. Jumhur ulama' berpendapat bahwa definisi harta benda atau barang tidak hanya terbatas pada bentuk fisiknya saja, tetapi juga mencakup manfaat dan kegunaan yang dapat diperoleh dari benda tersebut, seperti kemampuan untuk tinggal di rumah atau mengoperasikan kendaraan bermotor. Manfaat dinilai sebagai properti tidak hanya karena bentuknya, tetapi juga karena manfaat itu sendiri. (Misno, 2021: 52). Di antara aset yang dapat diakui sebagai milik seorang pemilik adalah aset virtual, termasuk aset tanah, di metaverse. Aset-aset ini dapat dinikmati sebagai manfaat. Terlepas dari kenyataan bahwa aset virtual di metaverse dianggap sebagai harta mutaqaawim dengan syarat dan ketentuan yang diizinkan oleh syara' dalam perolehannya, aset tersebut dapat diambil manfaatnya secara praktis.

SIMPULAN

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), aset *virtual land* di metaverse dianggap sebagai aset tidak berwujud dan dapat dianggap

sebagai harta yang sah selama perolehannya tidak melanggar larangan. Di sisi lain, para ahli fikih memiliki dua pendapat yang berbeda. Aset tanah virtual, meskipun memiliki nilai moneter, tidak memenuhi syarat sebagai properti yang sah, menurut mazhab pertama yaitu kalangan Hanafiyah, yang berpendapat bahwa properti hanya mencakup substansi yang berwujud. Kedua, karena definisi properti tidak hanya mencakup bentuk fisiknya tetapi juga manfaat atau kegunaan yang dihasilkannya, aset tanah virtual dianggap sebagai properti dan dapat dimiliki secara sah oleh jumbuh ulama' (Imam Hanbali, Imam Syafi'i, dan Imam Maliki). Keuntungan/manfaat juga dipandang sebagai aset.

DAFTAR PUSTAKA

- Wicaksono, Haryoso (2022). Penggunaan Layar Sentuh Pada Convertible Laptop Sebagai Alternative Akses ke Dunia Metaverse. Prosiding Seminar Nasional Inovasi dan Adopsi Teknologi (INOTEK), (2) (1).
- Fauzan, Muhammad Abbydzar Nur, dkk. (2023) Metaverse Dalam Pembuatan dan Penggunaannya: Kegiatan Metaverse di Bidang Bisnis Online dan Pengaturannya di Indonesia. *Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat* 3 (1) :50
- Herdayani, dkk. (2022) Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Virtual Pada Platform Metaverse. UIN Sunan Gunung Djati.
- Aprianto, Naerul Edwin Kiky (2017). Konsep Harta Dalam Tinjauan Maqasyid Syariah. *Journal Of Islamic Economics Lariba* (pp. 65-74).
- Suhendi, Hendi. (2007) *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada
- Arief, Abd Salam. (2003) *Konsep al-Maal Dalam Perspektif Hukum Islam: Studi Terhadap Ijtihad Fuqaha'* (Al-Mawarid Edisi IX)
- Ashari, M. Fahmi, dkk. (2023) Konsep Al Amwal Dalam Perspektif Fiqih Muamalah Kontemporer. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 2(11)
- Misno. (2021) *Virtual Property Pada Game Online Dalam Persepektif Hukum Ekonomi Syariah*. *Jurnal Al Maal* 3(1)