



## SISTEM JUAL BELI TANAH KAVLING SYARIAH SECARA ANGSURAN (PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo)

**Nur Ainun S**

Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palopo  
Email: nurainunsaiful@gmail.com

**Helmi Kamal**

Institut Agama Islam Negeri Palopo  
Email: helmikamal@iainpalopo.ac.id

### **Abstract**

*This study aims to analyse the implementation system of buying and selling sharia land plots and the installment payment system of PT Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo. This type of research is empirical research, namely research that uses field data. Data collection techniques are carried out by means of observation, interviews, and documentation.*

*Research results show 1) The instalment payment system in the sale and purchase transaction carried out by PT Ijabah Berkah Billionaire uses sharia principles. The stages in the sale and purchase practice are, namely, location surveys, booking fees for plot units, collecting complete user data, making sales and purchase contract agreements (PJB), and signing contracts. The agreement is adjusted to the customer's ability, with down payment/DP applied to reduce the risk of loss and improve service and transaction comfort. 2) According to Sharia Economic Law, if the buyer cannot pay the remaining instalments, according to the contract, the user must resell the unit that has been agreed upon or assisted from the company. In returning the funds, the company deducts a 3% fee as a commission and an administration fee of Rp.250,000, which violates Chapter II Article 21 of the Compilation of Sharia Economic Law on the principles of equality, trustworthiness, transparency, and justice and experiences delays in returning without compensation. The instalment payment system applied by PT Miliarder Ijabah Berkah is in accordance with Islamic law in QS. Al-Baqarah/2: 282.*

**Keywords:** Buy and Sell, Sharia Plot, Instalment Payment

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sistem pelaksanaan jual beli tanah kavling syariah dan sistem pembayaran angsuran PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yaitu penelitian yang menggunakan data-data lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil Penelitian menunjukkan 1) Sistem pembayaran angsuran dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah menggunakan prinsip syariah. Tahapan dalam praktik jual beli yaitu, *survei* lokasi, *booking fee* unit kavling, pengumpulan kelengkapan data *user*, pembuatan perjanjian kontrak jual beli (PJB), dan penandatanganan akad. Kesepakatan disesuaikan dengan

kemampuan nasabah, dengan pembayaran uang muka/DP diberlakukan untuk mengurangi risiko kerugian dan meningkatkan pelayanan serta kenyamanan bertransaksi. 2) Menurut Hukum Ekonomi Syariah, jika pembeli tidak dapat membayar sisa angsuran, sesuai kontrak, *user* harus menjual kembali unit yang sudah diakadkan atau dibantu dari pihak perusahaan. Dalam pengembalian dana perusahaan memotong biaya 3% sebagai komisi dan biaya administrasi Rp.250.000, yang melanggar pada Bab II Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap asas kesetaraan, amanah, transparansi, dan keadilan serta mengalami keterlambatan pengembalian tanpa kompensasi. Sistem pembayaran angsuran yang diterapkan PT. Miliarder Ijabah Berkah sesuai dengan hukum Islam dalam QS. Al-Baqarah/2:282.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Kavling Syariah, Pembayaran Angsuran

## A. Pendahuluan

Pada era pertumbuhan ekonomi saat ini, setiap orang sangat membutuhkan tanah untuk keberlangsungan hidup ke depannya. Permukaan tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam menunjang kehidupan manusia. Pada konsep tanah dalam agama Islam dinyatakan bahwa tanah merupakan unsur pembentuk manusia namun, pada perkembangannya tanah kini memiliki banyak fungsi dan kegunaanya baik dalam fungsi sosial, ekonomi agama dan politik<sup>1</sup>.

Persoalan agraria khususnya pada bidang pertanahan sangat memerlukan perhatian yang khusus, jelas, dan sesegara mungkin. Hal ini karena, tanah memiliki peranan yang sangat penting dan pengaruh besar dalam perubahan pengembangan pembangunan.

Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini menjadi landasan dalam pengembangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 16 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diketahui bahwa terdapat tiga kategori hak pada agraria yaitu, hak milik, hak sementara, dan hak dengan status undang-undang.

---

<sup>1</sup> Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014),1.

Dalam memperoleh berbagai macam hak tersebut biasanya dilakukan transaksi, salah satunya transaksi jual beli. Allah Swt. telah mengajarkan manusia untuk mengembangkan hartanya melalui cara-cara yang dihalalkan oleh Allah Swt<sup>2</sup>. yang berdasarkan kaidah-kaidah dan ketentuan yang halal dan menjauhi segala yang diharamkan oleh Allah Swt.<sup>3</sup> seperti, riba sesuai dengan QS.Al-Baqarah/2:275<sup>4</sup>

...وَ حَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Terjemahnya:

“...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”  
(QS. Al-Baqarah/2:275).

Ayat di atas menyimpulkan bahwa mereka mengatakan hal tersebut padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasanya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba sebagaimana yang telah ditetapkan Allah Ta’ala, karena dalam jual beli terdapat manfaat bagi orang-orang secara individual dan masyarakat dalam praktek riba terkandung unsur pemanfaatan kesempatan dalam kesempatan, hilangnya harta dan kehancuran<sup>5</sup>.

Adanya perjanjian jual beli tanah kavling syariah secara angsuran yang mengikat masyarakat, maka timbul-lah hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Pada kasus PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, selaku penjual memiliki hak untuk menerima sejumlah uang atas cicilan angsuran sesuai tempo yang telah ditentukan, dengan kewajiban menyiapkan dokumen legalitas perjanjian sedangkan, *user* selaku pembeli tanah kavling syariah memiliki hak untuk memiliki tanah kavling syariah, dengan kewajiban membayar sejumlah uang muka dan membayar cicilan angsuran sesuai tempo yang telah ditentukan. Adanya hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi

---

<sup>2</sup>Kamiruddin Otong Karyono, “Strategy For Building Sharia-Conscious Competitiveness In Small And Medium Enterprises Based On Local Wisdom,” 2024.

<sup>3</sup>Ulfa Lisa Anggryani, Hukmiah Husain, “Konsep Pemikiran Ekonomi Al Ghazali: Relevansinya Dengna Perekonomian Di Era Modernisasi,” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. 5 (2024): 5–24.

<sup>4</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2020),47.

<sup>5</sup> Abdullah bin Muhammad Alu Syaikh, *Tafsir Ibnu Katsir*, Juz 3, No. 10 (Jakarta: Pustaka Imam Asy-Syafi’i, 2017): 696

jual beli secara angsuran, maka hak dan kewajiban tersebut harus dilaksanakan. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kavling syariah secara angsuran pada PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo dengan masyarakat tidak selamanya berjalan lancar, di dalam pelaksanaan perjanjian tersebut adanya permasalahan sehingga pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kavling syariah secara angsuran dengan prinsip syariah di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo tidak berjalan dengan lancar.

Hal yang menarik dari sistem jual beli tanah kavling syariah secara angsuran, penyebab tidak berjalan lancarnya pelaksanaan jual beli tanah kavling syariah, yakni apabila dikemudian hari *user* yang membatalkan kavlingnya atau tidak sanggup membayar angsuran tersebut, maka *user* menjual sendiri kavlingnya dan perusahaan PT. Miliarder Ijabah Berkah juga membantu memasarkan kembali kavling *user* tersebut. Hasil penjualan kavling syariah tersebut sisa angsuran *user* nantinya akan dikembalikan kepada *user* tersebut dengan potongan komisi 3% dan biaya administrasi Rp.250.000. Adanya potongan komisi 3% dan biaya administrasi Rp.250.000 dalam pengembalian dana kepada *user*, menjadi bagian dari transaksi jual beli tanah kavling syariah di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yaitu penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama. Sumber data dari penelitian ini ada dua, yaitu primer dan sekunder. Data Primer merupakan data yang dihasilkan dari naskah hasil wawancara dengan beberapa narasumber. Data primer pada penelitian ini merupakan hasil wawancara yang dilakukan bersama informan. Pemilihan informan pada penelitian ini dilakukan dengan metode *purposive sampling*. Informan utama pada penelitian ini adalah Ikbal (developer PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo), Hijerah dan Yodi (*user* PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo). Sedangkan data sekunder merupakan data dari sumber bacaan yang terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas seperti, buku, jurnal, Al-

Qur'an dan literatur-literatur lain yang mendukung.<sup>6</sup> Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo di Jalan Andi Djemma 102, Wara, Kota Palopo. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian yaitu reduksi data, menampilkan data dan penarikan kesimpulan.

## **C. Pembahasan**

### **1. Profil PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo**

PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo, sebuah perusahaan di Kota Palopo yang fokus pada pengembangan dan pemasaran produk properti syariah, didirikan oleh Muh. Iqbal pada 11 April 2019. Sebagai perusahaan baru di bidang pengembang properti syariah di Kota Palopo, PT. Miliarder Ijabah Berkah merupakan bagian dari Developer Property Syariah Indonesia (DPSI), sebuah asosiasi yang mengajak pengembang properti di seluruh Indonesia untuk menerapkan konsep kepemilikan properti secara syariah. Perusahaan ini berkomitmen untuk menyediakan fasilitas lengkap sesuai dengan keinginan konsumen, tetapi tetap mematuhi kode etik perusahaan. Salah satu komitmen utama adalah menciptakan arus properti syariah di Kota Palopo tanpa melibatkan bank, tanpa perhitungan riba, tanpa sita, tanpa denda, tanpa asuransi, tanpa BI checking, tanpa pinalti, dan menjaga agar terhindar dari akad bathil sesuai prinsip perusahaan. Melihat ke depan, PT. Miliarder Ijabah Berkah berharap bisnis properti syariah mereka dapat terus berkembang dan memiliki peluang permintaan yang meningkat dengan konsep syariah.

### **2. Sistem Pembayaran Angsuran di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo**

PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo adalah sebuah perusahaan properti syariah yang mengkhususkan diri dalam jual beli tanah kavling syariah. Konsumen yang memilih untuk berinvestasi dalam properti syariah akan mendapatkan manfaat seperti peningkatan nilai properti dari segi capital gain serta peningkatan *cashflow* secara berkala karena nilai properti cenderung naik setiap

---

<sup>6</sup>Hardani, et. al. *Metode penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), 362.

tahunnya. PT. Miliarder Ijabah Berkah tidak menjalin kerjasama dengan lembaga keuangan seperti Bank, sehingga konsumen dapat langsung mengunjungi kantor pemasaran untuk melakukan transaksi pembelian tanah kavling. Perusahaan kami menawarkan beberapa opsi pembayaran, termasuk cicilan dengan syarat melakukan uang muka. Setelah itu, perusahaan dan calon pembeli akan mengunjungi lokasi tanah kavling untuk melihat unit yang ditawarkan. Calon pembeli bisa memeriksa kondisi tanah dan jika mereka memutuskan lokasi/unit yang diinginkan, mereka akan melakukan pemesanan terlebih dahulu. Kami akan menjelaskan skema dan syarat pembayaran, dan pembayaran dapat dilakukan melalui transfer ke rekening perusahaan dengan mengirimkan bukti pembayaran kepada admin. Setelah itu, perusahaan dan calon pembeli akan menandatangani kontrak untuk melakukan akad.

Berdasarkan pernyataan yang diberikan oleh Ikbal selaku staff dari PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, diketahui bahwa perusahaan melakukan penjualan dengan menyebarkan brosur, dan juga memanfaatkan sosial media. Perusahaan sangat terbuka kepada calon nasabah yang memiliki ketertarikan untuk melihat-lihat kondisi tanah kavling yang dijual. Pihak perusahaan juga menerima berbagai sistem pembayaran salah satunya dengan sistem kredit, dimana perusahaan tidak bekerjasama dengan bank sehingga, pembeli harus membayarkan angsuran atau biaya pembelian tanah kavling secara langsung kepada pihak perusahaan.

Hal ini sesuai juga dengan pernyataan pembeli atau nasabah tanah kavling PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo yaitu, Hijerah (41 tahun)<sup>7</sup>. Informasi mengenai penjualan PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo, didapatkan melalui informasi atau penjualan berupa pembagian brosur yang dilakukan oleh pihak PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo. Penjualan juga dilakukan melalui media sosial. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang dinyatakan oleh Yodi (32 tahun)<sup>8</sup>. Informasi mengenai harga tanah kavling yang diperjualbelikan oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo sudah tertera pada brosur yang telah disebar oleh pihak PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo.

---

<sup>7</sup> Hijerah, (*Nasabah PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo*), Hasil Wawancara, tanggal 5 Januari 2024

<sup>8</sup> Yodi, (*Nasabah PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo*), Hasil Wawancara, tanggal 12 Januari 2024

Harga tanah kavling syariah pada PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo bisa dilihat pada tabel berikut ini:

| Sisa Unit       | Harga Kavling | Ukuran | Down Payment   | Angsuran 2 Tahun |
|-----------------|---------------|--------|----------------|------------------|
| Blok A2- 3 Unit | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok C2-1 Unit  | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok B1-5 Unit  | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok C1- 1 Unit | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok B2-4 Unit  | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok D2- 2 Unit | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok E1- 4 Unit | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |
| Blok A1- 2 Unit | Rp 80.350.000 | 91     | Rp. 10.000.000 | 2.931.250        |

Tabel 1. Price List

Pemotongan biaya 3% dan biaya administrasi Rp.250.000 saat melakukan pembatalan, merupakan hasil kesepakatan yang telah disepakati oleh pihak perusahaan dan pembeli. Alasan lain merupakan bentuk komisi dan biaya administrasi atas pembatalan yang dilakukan oleh pihak pembeli terhadap pihak penjual. Pada saat akad terdapat hal lain-lain yang ditanggung oleh perusahaan. Perusahaan melakukan pembayaran atau pengembalian dana tidak secara langsung namun, perusahaan juga melakukan pengembalian dengan mengangsurnya namun, dalam proses pengembalian dana, perusahaan juga terkendala dan terdapat penundaan pengembalian dana.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada Yodi (32 tahun)<sup>9</sup>. Perusahaan melakukan pengembalian dana kepada pihak pembeli tidak secara *cash* namun, juga secara angsuran. Sistem pembayaran angsuran ini dalam pelaksanaannya juga tidak dibayarkan perusahaan setiap bulannya namun, hingga wawancara dilakukan, diketahui perusahaan telah menunggak pengembalian dana selama 3 bulan berturut-turut.

---

<sup>9</sup> Yodi, (Nasabah PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo), Hasil Wawancara, tanggal 12 Januari 2024

### 3. Sistem Pembayaran Angsuran dalam Jual Beli Tanah Kavling Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Penjualan tanah secara kredit di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo melibatkan pemberian tanah kepada pembeli pada saat akad sebagai tanda kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai pembelian tanah tersebut. Hal ini sudah sesuai dengan hukum islam bahwa syarat sah dalam jual beli terdapat orang yang berakad dan *sighat*<sup>10</sup>. Meskipun begitu, sertifikat tanah baru diberikan oleh pihak perusahaan jika nasabah telah melunasinya. Sertifikat tanah dijadikan jaminan agar nasabah melakukan angsuran pada bulan selanjutnya. Pada proses pengkreditannya, pengkreditan dilakukan di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, tanpa melibatkan pihak ketiga. Pada dasarnya pengkreditan yang dilaksanakan oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, sudah sesuai dan diperbolehkan dalam Islam. Adapun dasar dari diperbolehkannya jual beli tanah secara kredit di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, sesuai dengan QS. Al-Baqarah/2:282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ ...

Terjemahnya:

”Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak...”. (QS. Al-Baqarah 2:282)

Ayat di atas menjelaskan bahwa wahai orang-orang yang beriman apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu pembayaran yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya untuk melindungi hak masing-masing dan untuk menghindari perselisihan. Hendaklah seorang yang bertugas sebagai penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar, jujur, dan adil, sesuai ketentuan Allah

---

<sup>10</sup> Siliwadi, D. N. (2016). Jual beli online menggunakan kredit ShopeePayLater: Kajian hukum ekonomi syariah. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 7(1), 50-69. <https://ejournal-iainpalopo.ac.id/alamwal>

dan peraturan perundangan yang berlaku dalam masyarakat. Kepada para penulis diingatkan agar janganlah penulis menolak untuk menuliskannya

Dalam Islam, prinsip umum dalam jual beli adalah “*al-’uqud bi al-ghunm bil-ghurm*” yang berarti barang harus diserahkan saat pembayaran lunas. Hal ini sesuai dengan ayat Al-Quran dalam Surah Al-Baqarah [2:282] di atas. Ayat ini menegaskan pentingnya mencatat transaksi, termasuk pembayaran, dengan jelas dan tertulis. Namun, meskipun ayat tersebut tidak secara langsung menyebutkan bahwa barang harus diserahkan saat pembayaran lunas, prinsip ini diambil dari praktek dan ajaran yang bersumber dari hadis dan prinsip-prinsip hukum Islam secara umum. Dalam hadis-hadis yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim, Rasulullah Saw juga menekankan pentingnya menyerahkan barang saat pembayaran lunas dalam jual beli. Sebagai contoh, Rasulullah Saw bersabda: “Janganlah seorang penjual menahan barang yang telah dia jual, dan janganlah seorang pembeli menahan uangnya, kecuali dengan kerelaan hati keduanya.” (HR. Bukhari dan Muslim). Dengan demikian, dalam jual beli Islam, barang biasanya harus diserahkan saat pembayaran lunas sebagai bagian dari prinsip keadilan dan kepastian transaksi yang diatur oleh ajaran Islam.<sup>11</sup>

Berdasarkan ayat tersebut Al-Baqarah 2:282, transaksi yang dilakukan di PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo sesuai dengan ajaran Islam karena mereka mencatat dengan jelas pembayaran yang dilakukan dan membuat perjanjian untuk mengatasi keterlambatan pembayaran tanpa konfirmasi dalam jangka waktu tiga bulan berturut-turut. Namun, sebelumnya pihak PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, akan mengirimkan SP sebagai tanda peringatan bagi nasabah yang pembayaran angsurannya macet hingga pada tingkat SP-3. Perusahaan sendiri dalam akta PJB telah memberikan keringanan apabila user mengalami penunggakan pembayaran. *User* diperbolehkan untuk membayar di bulan berikutnya dengan membayar jumlah angsuran bulan penunggakan dengan angsuran bulan tersebut. Dalam prosesnya apabila *user* tidak mampu lagi melanjutkan angsuran karena, faktor finansial sehingga tidak dapat melanjutkan

---

<sup>11</sup>Aksi Hamzah, Otong Karyono, and S T Najmah, “The Role of Sharia Economic Principles in Achieving Competitive Advantage : Perspectives and Applications” 44, no. 3 (2024): 2266–75.

angsuran. Perusahaan menawarkan pengembalian dana dengan menjual kembali tanah kavling yang dimiliki *user* atau dibantu oleh pihak perusahaan. Berdasarkan perjanjian tersebut, pihak perusahaan dapat menjual kembali tanah tersebut, dan mengembalikan angsuran yang telah dibayar oleh pembeli dengan potongan komisi 3% dan biaya administrasi Rp.250.000. Berdasarkan Akad antar Perusahaan dan Nasabah pada pasal 7 Ayat 4 diketahui bahwa pengembalian dana pada nasabah dilakukan setelah perusahaan memotong biaya komisi marketing sebesar 3% dan biaya administrasi dengan jumlah sebesar Rp.250.000.

Pembelian tanah kavling di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, jangka waktu pembayaran disesuaikan dengan kesepakatan antara pembeli untuk menghindari risiko kredit macet, sehingga prinsip kehati-hatian sangat diperlukan. Pembelian tanah di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo tidak hanya menguntungkan karena harganya yang terjangkau, tetapi juga karena prosesnya yang cepat, sehingga sangat membantu bagi masyarakat luar. Sistem kredit yang diterapkan disini menunjukkan tanah yang telah disepakati lokasinya membayar uang muka yang telah ditetapkan dan memenuhi persyaratan yang telah dijelaskan di atas. Dalam pemberian kredit tanah oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, uang muka ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual, yang kemudian digunakan sebagai tanda jadi pembelian tanah kavling tersebut. Selanjutnya, pada bulan berikutnya, pembeli diharuskan untuk membayar cicilan pertama, yang besarnya bergantung pada tipe tanah yang telah disepakati bersama sebelumnya.

Berdasarkan beberapa kasus yang didapatkan pada kegiatan Jual Beli Tanah Kavling Secara Angsuran di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo, terdapat beberapa asas yang berpotensi dilanggar oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo :

1. Kesetaraan

Asas kesetaraan menekankan bahwa kedua belah pihak dalam akad harus memiliki hak dan kewajiban yang setara. Pemotongan biaya komisi 3% dan administrasi sebesar Rp.250.000, dalam konteks ini perlu dipastikan bahwa pembeli memiliki pemahaman yang jelas dan lengkap tentang konsekuensi

pemotongan biaya tersebut sebelum menyetujui kesepakatan. Berdasarkan telaah dokumen akad perusahaan diketahui bahwa pemotongan 3% untuk biaya komisi dan administrasi sebesar Rp.250.000 telah tertuang pada Pasal 7 Ayat IV.

2. Amanah

Asas amanah mewajibkan pihak-pihak yang terlibat dalam akad untuk bertindak dengan kejujuran dan kepercayaan. Pada kasus pemotongan 3% dan biaya administrasi sebesar Rp.250.000, perusahaan harus transparan dalam menyampaikan informasi terkait biaya tambahan, termasuk alasan di balik pemotongan tersebut. Namun, berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, tidak terdapat rincian alasan dalam penetapan pemotongan 3% dan penggunaan biaya administrasi sebesar Rp.250.000. Pelanggaran potensial pada asas amanah juga dapat terjadi pada ketidaktepatan waktu pengembalian dana oleh pihak perusahaan terlebih lagi pada pengembalian dana, perusahaan sudah memotong besaran komisi 3% dan biaya administrasi Rp.250.000 di awal sebelum pengembalian terhadap nasabah.

3. Transparansi

Asas transparansi mewajibkan pihak-pihak yang terlibat dalam akad untuk saling terbuka dan jujur dalam menyampaikan informasi. Pembeli berhak mengetahui detail pemotongan sebesar 3% dan biaya administrasi Rp.250.000, dan mengetahui sistem pengembalian dana secara angsuran. Pembeli berhak mendapatkan informasi yang lengkap dan jelas mengenai segala biaya yang terkait dengan transaksi, termasuk biaya tambahan dalam kasus pembatalan.

4. Keadilan

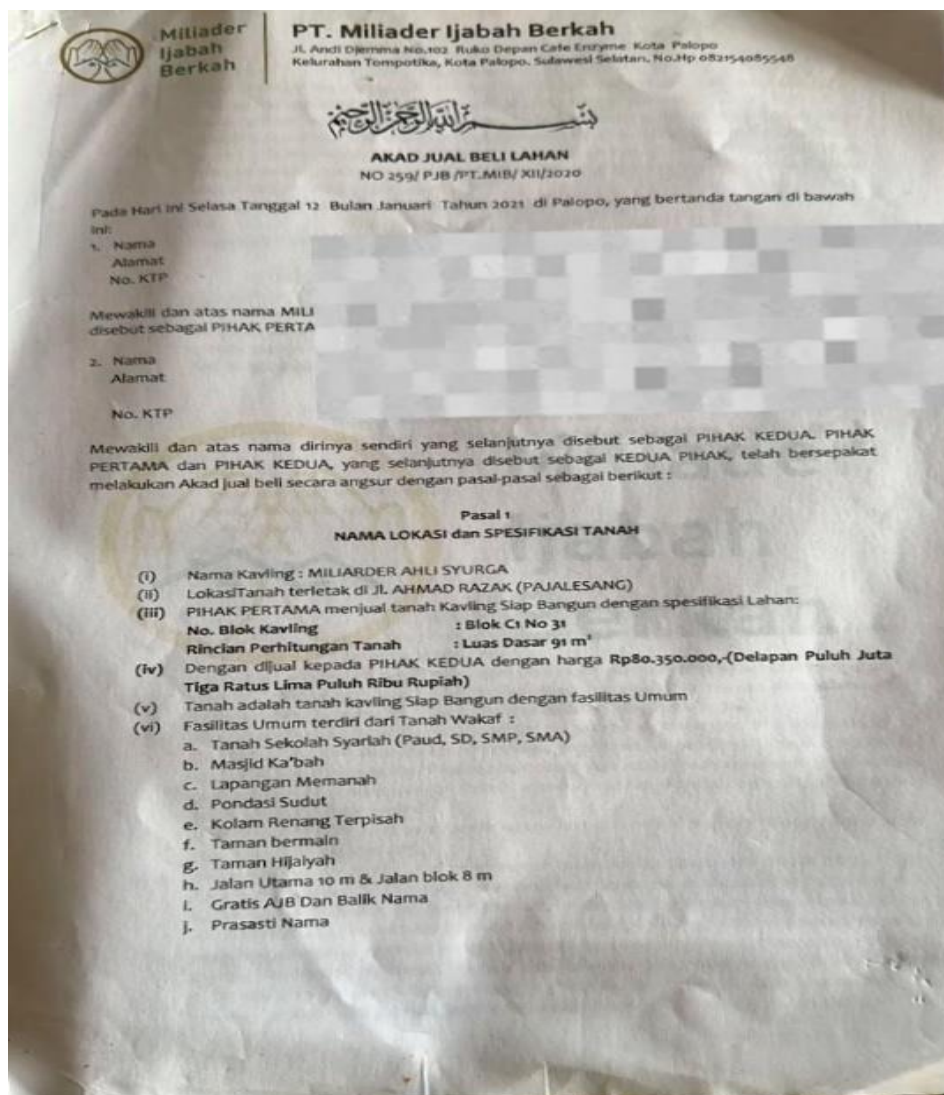
Asas keadilan menekankan bahwa hak dan kewajiban antar pihak dalam akad harus seimbang.<sup>12</sup> Pada kasus keterlambatan pengembalian dana, hal tersebut dapat melanggar asas keadilan. Keterlambatan pengembalian dana dapat menyebabkan kerugian finansial bagi pembeli, seperti biaya tambahan.

---

<sup>12</sup>M. Nur Arham, Kamiruddin et al., "Analisis Kebijakan Fiskal Dan Belanja Negara Dalam Perspektif Islam," *ADILLA : Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari'ah* 7, no. 1 (2024): 68–78, <https://doi.org/10.52166/adilla.v7i1.6077>.

Analisis beberapa kasus jual beli tanah secara angsuran di PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo menunjukkan potensi pelanggaran terhadap asas-asas pada Bab II Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), seperti kesetaraan, amanah, transparansi, dan keadilan. Hal ini terkait dengan pemotongan biaya komisi 3% dan administrasi Rp.250.000 yang kurang jelas dan tidak seimbang, serta keterlambatan pengembalian dana tanpa kompensasi. Diperlukan langkah-langkah perbaikan dari PT. Miliarder Ijabah Berkah Kota Palopo untuk memastikan kepatuhan terhadap asas-asas KHES dan melindungi hak-hak pembeli.

### PJB PT. Miliarder Ijabah Berkah



**Pasal 2**

**PEMBAYARAN**

- (i) PIHAK KEDUA Membayar DP sebesar Rp4.999.000,- (Empat Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah) pada saat tanda tangan akad.
- (ii) PIHAK KEDUA akan membayar sisa harga kavling sebesar Rp.75.351.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Tiga Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah) Diangsur selama 60 Bulan Sejak Bulan Januari 2021, PIHAK KEDUA akan membayar tiap bulannya sebesar Rp 1.255.850,- (Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Rupiah) perbulan paling lambat Tanggal 25-31 setiap bulan.
- (iii) Jika Konsumen Membatalkan Sepihak Maka Dana Yang Masuk Akan Dipotong Sebesar 50%.
- (iv) Harga sudah termasuk Akta Jual Beli (AJB) Dan Balik Nama.

**Pasal 3**

**CARA PEMBAYARAN**

- (i) PIHAK KEDUA membayar secara angsur pada PIHAK PERTAMA
- (ii) Cara pembayaran kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dapat dilakukan secara autodebit/transfer melalui bank yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA ke **No. Rek BNI SYARIAH9289-9289-7** atas nama **PT MILIADER IJABAH BERKAH**

**Pasal 4**

**SISTEM AKAD TRANSAKSI**

Sistem akad transaksi adalah sesuai syariah atau hukum fiqih Islam, Dengan 7 Tanpa sebagai berikut :

- (i) Tanpa riba
- (ii) Pembayaran tanpa Bank/Finance
- (iii) Pendanaan tanpa Bank
- (iv) Tanpa denda
- (v) Tanpa sita
- (vi) Tanpa pinaltip
- (vii) Tanpa akad bermasalah

**Pasal 5**

**ANGSURAN MACET**

- (i) Angsuran yang macet diawal Pembayaran adalah keterlambatan PIHAK KEDUA membayar angsuran dari tanggal yang ditetapkan.
- (ii) Angsuran yang macet harus diselesaikan pada bulan yang sama dengan bulan tertunggak
- (iii) Jika poin kedua tidak dapat dilaksanakan maka pada bulan kedua dan bulan berikutnya harus membayar angsuran bulan tersebut dan bulan yang tertunggak.
- (iv) Jika keterlambatan pembayaran terjadi hingga satu bulan mendapat SP 1, dua bulan SP 2, tiga bulan SP 3, dan akan dilakukan pembatalan kontrak jual beli jika SP 3 tidak diindahkan, dan tidak ada informasi dari Pihak Kedua atau sengaja tidak melakukan pembayaran. Dan pembatalan dilakukan dengan biaya administrasi dan komisi Marketing dikeluarkan sebagaimana pasal 7 ayat IV.
- (v) Bagi PIHAK KEDUA yang telah serah terima unit dan terjadi angsuran macet, maka wajib menyelesaikan angsurannya.
- (vi) Angsuran yang macet diatas pembayaran bulan kedua belas, dan PIHAK KEDUA unit kavling merasa sudah tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran berikutnya karena suatu faktor finansial dan *force Majeure*, maka akan dilakukan musyawarah dengan menyepakati dua pilihan sebagai solusi yaitu dilakukan pembatalan dengan masing-masing mengembalikan uang PIHAK KEDUA (setelah dipotong biaya Komisi marketing) dan unit kavling ke PIHAK PERTAMA tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Atau PIHAK PERTAMA hanya membantu menjualkan (PIHAK PERTAMA sebagai Marketing) unit kavling kepihak ketiga atas dasar kesepakatan dari PIHAK KEDUA, kemudian dari hasil

- penjualan uang tersebut diberikan kepada PIHAK KEDUA dan sisa tunggakan angsuran (utang) diberikan kepada PIHAK PERTAMA.
- (vii) Angsuran yang macet diatas pembayaran 50 % dari harga atau proses pembuatan Akte Jual Beli sudah dilakukan dan PIHAK KEDUA merasa sudah tidak mampu melanjutkan pembayaran berikutnya karena suatu faktor finansial dan lain-lain, maka solusi yang akan disepakati hanya satu cara yaitu PIHAK KEDUA akan menjual sendiri unit kavling miliknya atau dibantu dijual dari PIHAK PERTAMA.
  - (viii) Pembatalan hanya berlaku untuk pembayaran kredit sebagaimana ketentuan pada Poin sebelumnya dan tidak berlaku untuk pembayaran cash.

**Pasal 6**  
**LEGALITAS**

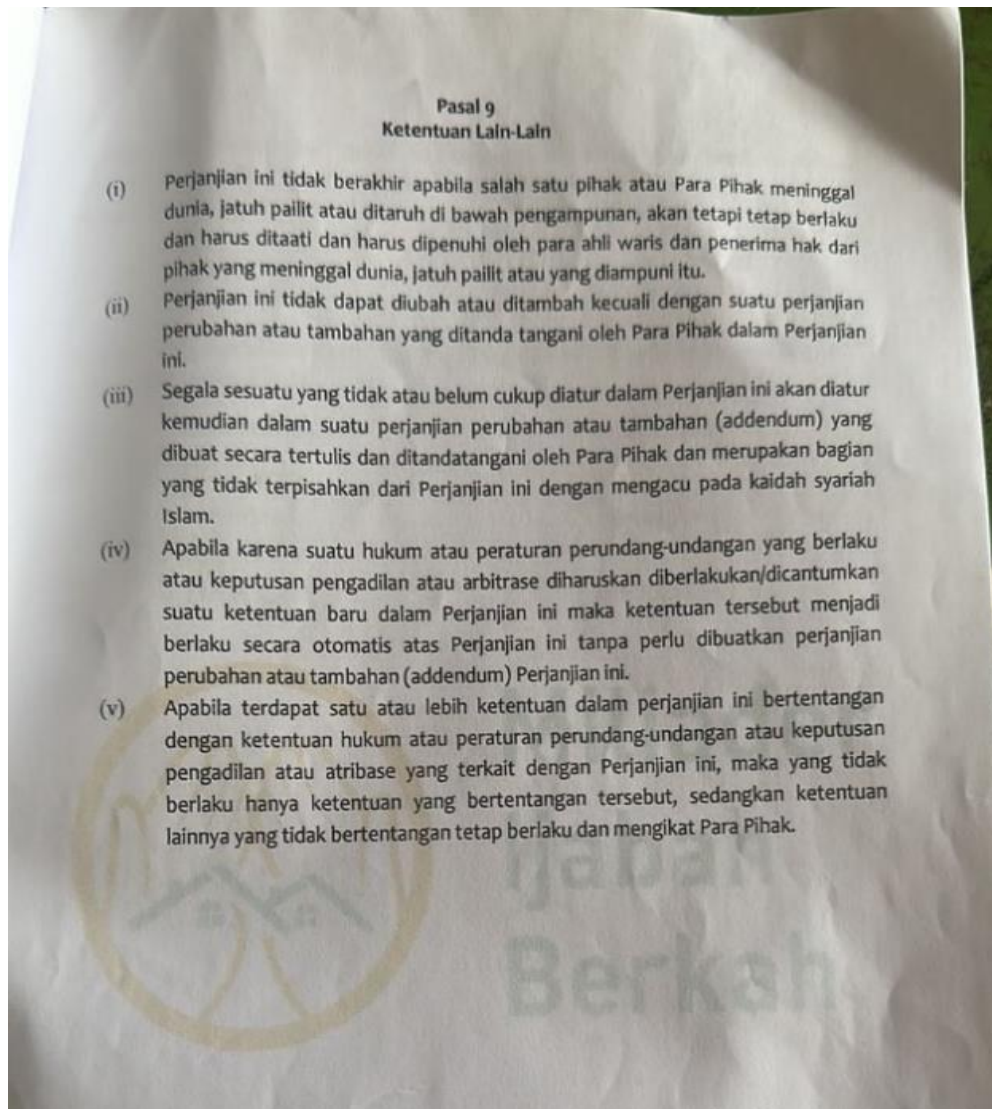
- (i) Pada saat Akad Jual Beli PIHAK KEDUA hanya memegang Perjanjian Jual Beli (PJB) dikantor Developer.
- (ii) Proses penerbitan Akta Jual Beli (AJB) paling cepat 6 bulan setelah Perjanjian Jual Beli (PJB) dan paling lambat 1 tahun setelah Perjanjian Jual Beli (PJB).
- (iii) Proses penerbitan Balik Nama (BN) paling cepat di atas 50 % pembayaran angsuran.
- (iv) Pada saat selesal proses penerbitan legalitas AJB dan BN PIHAK KEDUA akan diberikan photocopy AJB dan Balik Nama
- (v) Bukti legalitas AJB dan Balik Nama akan disimpan dikantor Developer/PPAT/Notaris
- (vi) Serah terima unit kavling dan legalitas akan diberikan kepada PIHAK KEDUA pada saat angsuran lunas.

**Pasal 7**  
**PEMBATALAN dan PENGEMBALIAN DANA**

- (i) Pembatalan dapat dilakukan sebelum SERAH TERIMA unit kavling dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- (ii) Pengembalian dana PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA akan dilakukan paling lambat satu bulan setelah pembatalan disepakati dan atau setelah tanah sudah terjual kembali jika pembelian dilakukan secara kredit (diangsur) dan tidak berlaku untuk pembelian cash.
- (iii) Pembatalan Jual Beli bisa terjadi karena disebabkan angsuran macet hingga batas maksimum waktu toleransi yang telah disepakati atau karena sebab lainnya
- (iv) Pengembalian dana PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA dilakukan setelah dipotong Biaya Komisi Marketing Sebesar 3% Dari Harga Jual Dan Biaya Administrasi Sebesar Rp. 250.000

**Pasal 8**  
**Domisili Hukum**

- (i) Perjanjian ini beserta seluruh hak dan kewajiban Para Pihak di dalamnya tunduk kepada dan ditafsirkan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
- (ii) Para Pihak sepakat setiap perselisihan, pertentangan dan perbedaan pendapat yang berhubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat antara Para Pihak.
- (iii) Bila penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tersebut tidak berhasil tercapai, maka setiap perselisihan, pertentangan dan perbedaan pendapat yang berhubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan secara tuntas dan berkekuatan hukum tetap melalui pengadilan negeri yang berwenang berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (iv) Dalam hal penyelesaian perselisihan dilakukan di pengadilan, maka seluruh biaya yang timbul sepenuhnya menjadi beban dan tanggung-jawab masing-masing Pihak



#### **4. Kontribusi Penelitian**

Secara teoritis penelitian ini berguna untuk memperluas wawasan dan pengetahuan mengenai perjanjian jual beli tanah kavling syariah dengan sistem angsuran. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis menjadi bentuk pelatihan dan pengembangan kemampuan penulis dalam bidang penelitian serta dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis. Bagi lembaga, sebagai bentuk sumbangsih atau kontribusi pengetahuan. Bagi peneliti berikutnya, diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan referensi dan perbandingan bagi penulis pada saat menyusun penelitian khususnya terkait dengan masalah jual beli tanah kavling dengan sistem angsuran.

#### D. Penutup

Berdasarkan pembahasan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini dan menganalisa data yang diperoleh, maka pada bab ini dapat ditarik suatu kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Sistem pembayaran angsuran dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah menggunakan prinsip syariah. Tahapan dalam praktik jual beli yaitu, *survei* lokasi, *booking fee* unit kavling, pengumpulan kelengkapan data *user*, pembuatan perjanjian kontrak jual beli (PJB), dan penandatanganan akad. Kesepakatan disesuaikan dengan kemampuan nasabah, dengan pembayaran uang muka/DP diberlakukan untuk mengurangi risiko kerugian dan meningkatkan pelayanan serta kenyamanan bertransaksi. Menurut Hukum Ekonomi Syariah, jika pembeli tidak dapat membayar sisa angsuran, sesuai kontrak, *user* harus menjual kembali unit yang sudah diakadkan atau dibantu dari pihak perusahaan. Dalam pengembalian dana, perusahaan memotong biaya 3% sebagai komisi dan biaya administrasi Rp.250.000, yang melanggar pada Bab II Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap asas kesetaraan, amanah, transparansi, dan keadilan serta mengalami keterlambatan pengembalian tanpa kompensasi. Sistem pembayaran angsuran yang diterapkan PT. Miliarder Ijabah Berkah sesuai dengan hukum Islam dalam QS. Al-Baqarah/2:282.

Saran dalam penelitian ini terdapat beberapa rekomendasi dari peneliti yang dapat memperkuat kerjasama antara kedua belah pihak dalam transaksi jual beli tanah kavling syariah, dengan tujuan menciptakan hubungan yang saling menguntungkan dan menghindari kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat.<sup>13</sup> Pihak perusahaan PT. Miliarder Ijabah Berkah disarankan untuk lebih memperhatikan isi kontrak perjanjian dan memperbaiki komunikasi dengan pembeli. Kepada pihak perusahaan dengan menetapkan jumlah potongan berdasarkan nilai kerugian yang ada akibat pembatalan perjanjian jual beli terdapat rincian dan tidak menggunakan persen. Kepada pihak developer membuat regulasi persyaratan

---

<sup>13</sup>Dkk Nurhidayah, "Kebiasaan Membeli (Buying Habit) Pada E-Commerce Tinjauan Ekonomi Islam" 4, no. 1 (2024): 285–92, <https://doi.org/10.38043/jimb.v6i2.3227.3>.

administrasi *user* terhadap pencegahan sebelum akad misalnya keterangan penghasilan calon *user*, jenis usaha dan kemampuan ekonomi membayar agar tidak terjadi keterlambatan pembayaran.

## E. Daftar Pustaka

### Buku

- Endang Hidayat. (2015). *Fiqih Jual Beli*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Fatriansyah. (2020). *Kajian Penelitian Tentang Hukum Jual Beli Kredit*. 32, 1.
- Gemala Dewi, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti.(2018). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Prenadamedia
- Hardani, et. al. (2020). *Metode penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu
- Hasan.,M.A. (2014). *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana
- J., Khumedi. (2018). *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung: Gemilang,
- Marzuki., P.T. (2017). *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi. Jakarta: Kencana
- Salim. (2017). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika; Jakarta
- Sarkawi. (2014). *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Yogyakarta;Graha Ilmu
- Sudarto. (2018). *Ilmu Fikih: Refleksi Tentang Ibadah, Muamalah, Munakahat dan Mawaris*. Yogyakarta: Deepublish.
- Yazhid Fadhil. (2020). *Pengantar Hukum Agraria*. Undar Press Medan.

### Jurnal

- Amborowati, Y. (2020). Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar. Al Qodiri: *Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 18(1)
- Arham, Kamiruddin, M. Nur, Andi Tenri Gading Nurul Azizah, Andi Anugrah Rudianti, Kamiruddin Din, and Hukmiah Husain. "Analisis Kebijakan Fiskal Dan Belanja Negara Dalam Perspektif Islam." *ADILLA : Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari'ah* 7, no. 1 (2024): 68–78. <https://doi.org/10.52166/adilla.v7i1.6077>.
- Azani., et. al. (2021). Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru. *Jurnal Gagasan Hukum*;3(1).

- Basri., A.H. (2020). Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Angsuran Dan Ekskusi Jaminan Fidusia Setelah Putusan Mahkamah Konstitusi. *Jurnal Kertha Semaya*
- Siliwadi, D. N. (2016). Jual beli online menggunakan kredit ShopeePayLater: Kajian hukum ekonomi syariah. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 7(1), <https://ejournal-iainpalopo.ac.id/alamwal>
- Fajrussalam, H., Agnia, A., Fazriyah, A., Fadillah, A. R., & Nengsih, N. W. (2023). Pandangan Ekonomi Islam terhadap Jual Beli Online dengan Sistem Dropship. *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 5(3)
- Gafur.,M.A. (2020). Perlindungan Konsumen Dalam Akad Jual Beli Online Atas Hak Khiyar Prepektif Hukum Islam. *Jurnal Imiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*;1(3).
- Hamzah, Aksi, Otong Karyono, and S T Najmah. “The Role of Sharia Economic Principles in Achieving Competitive Advantage: Perspectives and Applications” 44, no. 3 (2024): 2266–75.
- Lisa Anggryani, Hukmiah Husain, Ulfa. “Konsep Pemikiran Ekonomi Al Ghazali: Relevansinya Dengna Perekonomian Di Era Modernisasi.” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. 5 (2024): 5–24.
- Nur., E.R. (2015). Riba dan Gharar Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam Transaksi Bisnis Modern. *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 3
- Nurhidayah, Dkk. “KEBIASAAN MEMBELI (BUYING HABIT) PADA E-COMMERCE TINJAUAN EKONOMI ISLAM” 4, no. 1 (2024): 285–92. <https://doi.org/10.38043/jimb.v6i2.3227.3>.
- Otong Karyono, Kamiruddin. “STRATEGY FOR BUILDING SHARIA-CONSCIOUS COMPETITIVENESS IN SMALL AND MEDIUM ENTERPRISES BASED ON LOCAL WISDOM,” 2024.
- Shobirin. (2015). Jual Beli Dalam Pandangan Islam. *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*.
- Sholihah.,N.A., & Fikry Ramadhan. (2019). Konsep Akad Dalam Lingkup Ekonomi Syariah. *Jurnal Ilmiah Indonesia*;4(12).

### **Skripsi**

- Aditya.,S. (2018). *Analisis Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Tanah Milik Adat Dengan Menggunakan Akta Jual Beli PPAT Di Masyarakat Kabupaten Aceh Timur*. Thesis. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Awalia.,S. (2018). *Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Pada BMT Bersama Kita Berkah (BKB) dan BMT At-Taqwa Pinang*. Skripsi. UIN Syrif Hidayatullah Jakarta
- Isnayani. (2021). *Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling Di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare*”. Skripsi. IAIN Parepare

Ligan., A.J. (2021). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit yang Di Angsur Pembayarannya Di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat)*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Nureza, Ifadah. (2022). *Jual Beli Tanah Kavling Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Gamol Kecandran Kota Salatiga)*. Skripsi. IAIN Salatiga

Rini. (2022). *Praktek Jual Beli Handphone Secara Kredit Perspektif Hukum Islam*. Skripsi UIN Fatmawati Sukarno

Syafaat.,Amar. (2021). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Kredit Macet Dalam Praktek Jual Beli Tanah Kavling*. Skripsi. UIN Raden Intan Lampung

### **Regulasi**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

KUHPerdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah

Fatwa DSN MUI No. 110 Tahun 2017 Tentang Akad Jual Beli

Fatwa MPUA No.1 Tahun 2017 Tentang Jual Beli Secara Kredit Menurut Syariah Islam

### **Wawancara**

Hijerah, (*Nasabah PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo*), Hasil Wawancara, tanggal 5 Januari 2024

Ikbal, (*Staff PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo*), Hasil Wawancara, tanggal 20 Desember 2023

Yodi, (*Nasabah PT. Miliarder Ijabah Berkah Palopo*), Hasil Wawancara, tanggal 12 Januari 2024