***Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu’amalah (seperti jual beli, hutang piutang, dsb) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”. (TQS. Al Baqarah :282)***



**PERJANJIAN JUAL BELI**

**( al-Bay’)**

No : ${kode\_kavling}/PPJB/GT/II/2022

**TANAH KAVLING GRAND TALAWANG**

**PALANGKA RAYA**

بسم الله الرحمن الرحيم

Pada hari ini, ${nama\_hari} tanggal ${tanggal} , telah terjadi kesepakatan Jual Beli berupa LAHAN KAVLING antara:

Nama : **ZUHRIADI** **MAULANA**

Alamat : Jl. Taurus II No. 265 , Kel. Menteng Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya

No. KTP : 6271030812880003

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama ***Grand Talawang*** selanjutnya disebut sebagai Penjual.

**Nama : ${nama\_lengkap}**

Alamat : ${alamat}

No. KTP : ${no\_ktp}

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai Pembeli.

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli ini dituangkan mengikuti format Akad ***Al-Bay’*** dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
2. Lahan kavling yang dijadikan sebagai Objek Jual Beli ini terletak di **Komplek Grand Talawang, Jl. Marata Awat I, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau,** **Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah.**
3. Ketentuan pokok hukum syara’ tentang ***Al-Bay’*** yang termaktub dalam Mukadimah Akad ***Al-Bay’*** pada pasal 1 dokumen ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

**Pasal 1  
Mukadimah Akad *Jual Beli Cash (Al-Bay)***

**(KETENTUAN POKOK HUKUM SYARA’ TENTANG JUAL BELI CASH)**

1. Definisi Jual Beli Secara Umum :

Al-Bay’ (jual-beli) secara bahasa artinya pertukaran, sedangkan secara syar‘i bermakna: *mubâdalah mâl[in] bi mâl[in], tamlîk[anl wa tamalluk[an] ‘alâ sabîl at-tarâdhî* (pertukaran harta dengan harta lain dalam bentuk penyerahan dan penerimaan pemilikan [pertukaran dan pemindahan pemilikan] berdasarkan kerelaan kedua pihak.

Jual-beli ada tiga bentuk. Pertama: jual-beli Cash; Kedua: jual-beli salaf atau pesanan (salam/istishna’); Ketiga: jual-beli kredit (al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth).

1. *Jual Beli cash (al-bay’)*merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah

Allah Ta’ala berfirman:  
“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” [Al-Baqarah: 275]

Juga berfirman:  
“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.” [An-Nisaa': 29)]

Dari Hakim bin Hizam Radhiyallahu 'anhu dari Nabi Shallallahu 'alaihi wa sallam, beliau bersabda:  
“Al-Bayyi’an (penjual dan pembeli) memiliki hak khiyar (memilih untuk melanjutkan jual beli atau membatalkannya) selama keduanya belum berpisah.”

Kaum muslimin telah berijma’ akan bolehnya jual beli, dan hikmah juga mengharuskan adanya jual beli, karena hajat manusia banyak bergantung dengan apa yang dimiliki oleh orang lain (namun) terkadang orang tersebut tidak memberikan kepadanya, sehingga dalam pensyari’atan jual beli terdapat wasilah (perantara) untuk sampai kepada tujuan tanpa memberatkan.

1. Sebagai jual beli cash,berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya.
2. Sehingga sah, akad *al-bay’*harus memenuhi rukun dan syaratnya.
3. Rukun *al-bay’*ada tiga:
   1. *Al-‘aqidân* (dua pihak yang berakad) yaitu pembeli dan penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar’iy sah melakukan tasharruf.
   2. Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
   3. *Al-‘ma’qûd ‘alayh* (obyek akad) yaitu barang yang diperjualbelikan

6. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi bagi penjual dan pembeli, diantaranya:

1. Berakal sehat. Orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, sebab ia di bawah kekuasaan walinya. (Q.S An-Nisa: 5)
2. Baligh (dewasa). Anak kecil tidak sah jual belinya. Dalam sebuah hadist dijelaskan: “Ada tiga golongan yang terbebas dari hukum: orang yang tidur sampai ia bangun, orang gila sampai ia sembuh, dan anak-anak hingga ia dewasa.”
3. Atas dasar kemauan sendiri. Menjual atau membeli sesuatu atas paksaan orang lain tidak sah hukumnya. Dalam sebuah hadist dijelaskan: “jual beli itu hanya sah dengan suka sama suka.”
4. Tidak mubazir; karena Allah telah melarangnya. (Q.S. Al-Isra’: 26-27).

7. Syarat Khusus *al-bay’ (barang dagangan) dan harga.* Barang-barang yang diperjual belikan harus memenuhi persyaratan berikut.

* 1. Barang itu milik syah si penjual.Barang (barang dagangan) tersebut haruslah milik penjual atau si penjual memang memiliki hak untuk menjualnya, misal sebagai wakil dari pemiliknya. Rasul saw. bersabda:

لاَ تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

*Janganlah engkau menjual sesuatu yang bukan milikmu (HR Abu Dawud, an-Nasai, Ibn Majah, at-Tirmidzi, Ahmad dan al-Baihaqi).*

1. Barang itu suci. Barang najis tidak sah diperjual-belikan, seperti arak, babi darah, dan benda-benda lain yang termasuk najis.
2. Barang itu ada manfaatnya. Barang yang tidak ada manfaatnya, seperti jual beli semut, nyamuk, lalat dan sebagainya yang tidak sah.
3. Barang itu jelas dan dapat diserahterimakan. Jual beli yang barangnya tidak jelas dan tidak dapat diserahterimakan-seperti menjual ikan di laut—tidak sah. Jual beli seperti ini termasuk penipuan dan dilarang agama.
4. Kualitas barang tersebut jelas.
5. Adapun harga dalam jual-beli secara cash dibayarkan sekaligus dalam waktu yang disepakati dengan kesepakatan kedua belah pihak

. Hal itu karena Rasul saw. pernah bersabda:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

*Sesungguhnya jual-beli itu hanyalah dengan saling ridha (antara penjual dan pembeli) (HR Ahmad dan Ibn Majah).*

**Pasal 2**

**OBJEK JUAL BELI**

1. Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa Tanah Kavling yang menjadi objek akad dalam jual beli secara cash ini adalah **Kavling No.** ${kode\_kavling}**,** terletak di Komplek Grand Talawang, Jl. Marata Awat I, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya dengan **Luas Tanah** ${luas\_tanah} **m2.**

**Pasal 3**

**HARGA BARANG**

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati harga barang kavling atas Jual Beli ini sebesar Rp. ${harga\_jual}
2. Pembayaran dilakukan secara cash yaitu pada bulan ${bulan} 2022.
3. Harga sudah termasuk SHM, AJB,BPHTB dan BBN.
4. Penjual memberikan BONUS 4 (empat) tanaman kelengkeng yang ditanam di atas lahan, serta perawatan selama 3 (tiga) Bulan, tanpa Tambahan Biaya
5. Biaya-biaya lain termasuk iuran-iuran setelah serah terima Kavling bukan merupakan tanggung jawab penjual.

**Pasal 4**

**CARA PEMBAYARAN**

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa harga KAVLING yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara cash
   1. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening :

**Bank Syariah Indonesia/BSM, No. Rekening : 7164003935, A.n. Jamila Sharia Property**

* 1. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya WA 082250767787
  2. Setelah pembayaran diterima, pihak Penjual harus memberikan kuitansi pembayaran kepada Pembeli.

**Pasal 5**

**SERAH TERIMA KAVLING**

1. Penjual wajib menyerahkan Lahan kepada pembeli dilakukan Paling cepat 6 bulan setelah akad jual beli, paling lambat 12 bulan setelah akad jual beli, sebagaimana mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan hukum syara atas jual beli kredit dengan angsuran (*al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth* ).

**Pasal 6**

**PEMBATALAN AKAD DAN GANTI RUGI**

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik Pembeli maupun Penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain.
2. Apabila Akad Jual beli ini dibatalkan atas keinginan sepihak dari Pihak Pembeli maka seluruh dana yang telah dibayarkan kepada Pihak Penjual dianggap hangus.

**Pasal 7**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *al-bay’* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan Penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara’.
2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

**Pasal 8**

**Lain-Lain**

1. Pihak penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah yang dijual adalah milik sah secara hukum syara atau bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, tidak sedang atau dijual kepada orang atau pihak lain.
2. Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
3. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap, bermaterai cukup dan memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual.

Palangka Raya, ${nama\_hari}, ${tanggal}

**Pihak Yang Berakad**

Pihak I Pihak II,

**ZUHRIADI MAULANA**  ${nama\_lengkap}

Penjual Pembeli

**Saksi-saksi :**

…………………… ……………………