***““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 KREDIT DENGAN ANGSURAN**

**( al-Bay’ bi ad Dayn wa bi at-Taqsîth )**

**No : AA-10.11/PJBKA/MA-BMT071/IX/2023**

**TANAH KAVLING MENTAYA AGRILAND**

**SAMPIT**

Pada hari Senin tanggal 04 Desember 2023, telah terjadi kesepakatan Jual Beli berupa LAHAN KAVLING antara:

Nama : **BUDI SULISTIONO**

Alamat : Jl. RA Kartini No. 6B, Kel. Baamang Hilir Kec. Baamang, Kab. Kotawaringin Timur

No. KTP : 6202051511720003

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama ***KSU BMT 071***  selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA (Penjual).**

**Nama : Heru**

Alamat : Dimana saja

No. KTP : 123456

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA (Pembeli).**

Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**  akan disebut **PARA PIHAK**

**PARA PIHAK** telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli ini dituangkan mengikuti format Akad ***al-Bay’ bi ad Dayn wa bi at-Taqsîth*** dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
2. Tanah Kavling yang dijadikan sebagai Objek Jual Beli ini terletak di **Kavling Kampung Wisata Mentaya Agriland** **Jl. Gestrek Pal 6, Kota Sampit, Kabupaten Kotawaringin Timur**
3. Ketentuan pokok hukum syara’ tentang ***al-Bay’ bi ad Dayn wa bi at-Taqsîth*** yang termaktub dalam Mukadimah Akad ***al-Bay’ bi ad Dayn wa bi at-Taqsîth*** pada pasal 1 dokumen ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

**Pasal 1**

**Mukadimah Akad *al-Bay’ bi ad Dayn wa bi at-Taqsîth***

**(KETENTUAN POKOK HUKUM SYARA’ TENTANG JUAL BELI KREDIT DENGAN ANGSURAN)**

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 tunai; Kedua: jual-beli salaf atau pesanan (salam/istishna’); Ketiga: jual-beli kredit (al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth).

1. Definisi Jual Beli Kredit dengan angsuran :

*al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth* adalah salah satu bentuk jual beli dimana barang diserahkan pada saat akad, sedangkan harganya dibayar setelah tempo tertentu, baik sekaligus atau dicicil.

1. *al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth* merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah QS al-Baqarah ayat 282. Aisyah ra. Juga meriwayatkan: Nabi saw. pernah membeli makanan kepada seorang Yahudi sampai tempo tertentu dan Beliau menggadaikan baju besinya. (HR al-Bukhari). Aisyah ra. Juga menuturkan bahwa Barirah ra. pernah membeli (membebaskan) dirinya sendiri dari tuannya seharga sembilan awqiyah yang dibayar satu awqiyah setiap tahun (HR al-Bukhari dan Muslim). Kejadian tersebut diketahui oleh Rasul dan beliau mendiamkannya. Hal itu menunjukkan kebolehan jual-beli secara kredit dengan cara dicicil.
2. Sebagai jual beli, terhadap *al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth* berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya.
3. Sehingga sah, akad *al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth*harus memenuhi rukun dan syaratnya.
4. Rukun *al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth*ada tiga:
   1. *Al-‘aqidân* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mustashni’* (yang memesan barang) atau pembeli dan *ash-shâni’* (pembuat) atau 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 dipesan untuk dibuat (*al-mustashna’ fîhi*atau *al-mashnû’*).
5. Syarat Khusus *al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth*terkait*al-mabî’ (barang dagangan) dan harga.*
   1. *Al-Mabî’* itu harus sesuatu yang suci, tidak najis; halal dimanfaatkan; adanya kemampuan penjual untuk menyerahkannya; harus ma‘lûm (jelas), tidak majhul. Jika barang dagangannya berupa tamar (kurma), sa’îr (barley), burr (gandum), dzahab (emas), fidhah (perak), atau uang, dan milh (garam) maka tidak boleh diperjualbelikan (dipertukarkan) secara kredit. Rasul saw. bersabda:

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلاً بِمِثْلٍ سَوَاءً بِسَوَاءٍ يَدًا بِيَدٍ فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ اْلأَصْنَافُ فَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَد

*Emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, barley dengan barley, kurma dengan kurma dan garam dengan garam (harus) semisal, sama dan tunai. Jika jenisnya berbeda maka perjualbelikanlah sesuka kalian selama dilakukan secara tunai. (HR Muslim).*

Artinya, tidak boleh menjual emas, perak, garam, kurma, gandum atau barley, secara kredit.

Di samping itu al-mabî’ (barang dagangan) tersebut haruslah milik penjual atau si penual 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).*

Jual-beli kredit ini tidak seperti as-salaf atau as-salam yang dikecualikan dari larangan tersebut.Jadi, barang yang dijual secara kredit itu haruslah sempurna milik penjual. Jika barang itu sebelumnya dia beli dari pihak lain maka pembelian itu harus sudah sempurna, yaitu harus sudah terjadi perpindahan pemilikan atas barang itu secara sempurna dari pihak lain itu kepadanya. Artinya, barang itu telah sempurna dia miliki, baru ia sah untuk menjualnya secara kredit. Ketentuan ini menjadi salah satu titik murabahah saja—dan al-bay’ bi ats-tsaman âjil, atau yang sejenis.

Supaya akad jual-beli kredit itu sempurna, harus terjadi perpindahan pemilikan atas al-mabî’ itu dari penjual kepada pembeli. Jika al-mabî’ itu termasuk barang yang standarnya dengan dihitung, ditakar atau ditimbang (al-ma’dûd, al-makîl wa al-mawzûn) maka harus terjadi serah terima (al-qabdh). Jika bukan yang demikian maka tidak harus terjadi al-qabdh, melainkan begitu selesai ijab dan qabul, terjadilah perpindahan pemilikan atas al-mabî’. Intinya, pemilikan pembeli atas barang yang dia beli akan sempurna jika tidak ada lagi penghalang baginya untuk men-*tasharruf* barang tersebut, baik dijual, disewakan, dikonsumsi, dihibahkan dan sebagainya.

1. Adapun harga dalam jual-beli secara kredit dibayar setelah tempo tertentu, artinya merupakan utang (dayn), baik dibayar sekaligus ataupun dicicil. Kebolehan itu sesuai dengan hadis Barirah dan hadis tentang jual-beli secara kredit yang dilakukan Nabi saw. dengan seorang Yahudi di atas.

Seseorang boleh menawarkan barangnya dengan dua harga, harga tunai dan harga kredit—biasanya lebih tinggi dari harga kontan. 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**

**PARA** **PIHAK**  telah sepaham bahwa LAHAN KAVLINGAN yang termasuk dalam jual beli kredit dengan angsuran ini adalah **Lahan, dengan Nomor : Kavling** AA-4 **luas tanah** 264 **m2. Berlokasi di Kavling Kampung Wisata Mentaya Agriland** **Jl. Gestrek Pal 6, Kota Sampit, Kabupaten Kotawaringin Timur.**

**Pasal 3**

**HARGA BARANG**

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati harga barang atas Jual Beli kavling AA-4 **adalah Rp 22.000.000.**
2. Harga sudah termasuk biaya pendaftaran anggota KSU BMT 071
3. Harga sudah termasuk pembuatan SKPT
4. Harga belum termasuk AJB,BPHTB,BBN dan PPN
5. **PIHAK PERTAMA**  memberikan BONUS 20 (dua puluh) tanaman pisang atau jenis tanaman buah lainnya yang sepadan dengannya yang ditanam di atas lahan.
6. Biaya-biaya lain termasuk iuran-iuran setelah serah terima Kavling bukan merupakan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA** .

**Pasal 4**

**CARA PEMBAYARAN**

1. **PARA PIHAK** telah menyepakati bahwa harga Lahan Kavling yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**  dengan cara pembayaran sebagai berikut:
   1. Diawal pada saat akad sebesar **Rp 5.000.000** sebagai bagian dari uang Pembayaran DP
   2. Angsuran selama jangka waktu34
   3. Besarnya angsuran selama 34 bulan setiap bulan adalah sisa harga Jual dibagi jumlah bulan, yaitu **kavling** AA-4 **sebesar Rp** 500.000  **per bulan** setiap 04 Desember 2023 Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening: **Bank Syariah Indonesia/BSI, No. Rekening : 7023914292, A.n. KSU BMT UNIT 071**
   4. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan kepada **PIHAK PERTAMA**  berikut bukti transfernya ke email : [bmt071@gmail.com](mailto:bmt071@gmail.com) via WA dengan Nomor Whatsapp : **0822 5271 6720**
   5. Setelah pembayaran diterima, pihak **PIHAK PERTAMA**  harus memberikan kwitansi pembayaran angsuran kepada **PIHAK KEDUA** berikut informasi total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Bukti kwitansi bisa dikirim ke alamat email atau via elektronik lainnya

**Pasal 5**

**KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**

1. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
2. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh **PIHAK KEDUA** dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), **PIHAK KEDUA** berkewajiban menyampaikannya kepada **PIHAK PERTAMA**  berikut alasan keterlambatan itu.
3. Dalam hal **PIHAK PERTAMA**  tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan tempo tambahan kepada **PIHAK KEDUA** , maka **PIHAK PERTAMA**  berhak menuntut **PIHAK KEDUA** untuk segera membayarnya.
4. Dan apabila **PIHAK KEDUA** tetap belum membayar hingga 1 (satu) bulan dari tanggal jatuh tempo maka **PIHAK PERTAMA** akan memberikan surat pemberitahuan, adapun mekanisme penyampian surat pemberitahuan adalah sebagai berikut :
5. Terlambat 1 (satu) bulan dari tanggal jatuh tempo akan diberikan surat pemberitahuan ke - 1
6. Terlambat 2 (dua) bulan dari tanggal jatuh tempo akan diberikan surat pemberitahuan ke - 2
7. Terlambat 3 (tiga) bulan dari tanggal jatuh tempo akan diberikan surat pemberitahuan ke - 3 sekaligus terakhir
8. Terhitung 1 (satu) minggu setelah Surat Pemberitahuan terakhir **PIHAK KEDUA** tidak mampu menyelesaikan kewajiban bulanan kepada **PIHAK PERTAMA** , maka **PIHAK KEDUA** diberi kuasa untuk menjual lahan.
9. Dalam hal **PIHAK KEDUA**  tidak mampu menjual lahan dalam tempo yang telah ditetapkan, maka **PIHAK PERTAMA** boleh meminta untuk membantu menjualkan Lahan tersebut, yang pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Lahan tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasar dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada debitur (**PIHAK KEDUA**). Hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang yang menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA** (debitur). Dalam hal terdapat kelebihan dari hasil penjualan lahan setelah pembayaran utang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA** (debitur). Dalam hal terjadi ketidak cukupan hasil penjualan lahan untuk pembayaran utang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** (debitur).

**Pasal 6**

**AGUNAN**

Dalam transaksi jual beli kredit dengan angsuran atas Tanah Kavling ini, **PARA PIHAK** telah menyepakati bahwa :

***Jaminan dalam perjanjian ini adalah berupa Surat Keterangan Penyerahan Tanah (SKPT) sesuai obyek jual beli lahan dalam perjanjian ini, dan apabila lahan tersebut akan dijualbelikan oleh PIHAK KEDUA selama angsuran masih berjalan harus sepengetahuan PIHAK PERTAMA.***

**Pasal 7**

**SERAH TERIMA SKPT LAHAN**

**PIHAK PERTAMA** berjanji untuk menyerahkan Copy Surat Keterangan Penyerahan Tanah (SKPT) kepada **PIHAK KEDUA** yang sudah balik nama menjadi atas nama **PIHAK KEDUA** paling cepat 12 bulan setelaah akad jual beli, dan paling lambat 18 bulan setelah akad jual beli, dan penyerahan SKPT asli apabila **PIHAK KEDUA** telah melakukan pelunasan

**Pasal 8**

**PEMBATALAN AKAD DAN GANTI RUGI**

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik **PIHAK KEDUA** maupun **PIHAK PERTAMA**  tidak boleh membatalkan akad, kecuali atas persetujuan dan kesepakatan kedua belah pihak.
2. Apabila Akad Jual beli ini dibatalkan atas keinginan sepihak dari Pihak **PIHAK KEDUA** maka seluruh dana yang telah dibayarkan kepada Pihak **PIHAK PERTAMA**  dianggap hangus.
3. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
4. Besarnya kerugian dan ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK PERTAMA** .
5. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK PERTAMA** .

**Pasal 9**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *al-bay’ bi ad-dayn wa bi at-taqsîth*’ ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK PERTAMA** , 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 10**

**Lain-Lain**

1. Pihak **PIHAK PERTAMA**  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 **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK PERTAMA**  dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
3. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK PERTAMA** .

Sampit, 04 Desember 2023

**Pihak Yang Berakad**

Pihak I Pihak II,

**BUDI SULISTIONO, S.Pd** **Heru**

**Saksi-saksi :**

……………………….. ……………………………..