

## URGENSI HAK MILIK ATAS TANAH KAVLING DALAM AKAD JUAL BELI DI PT. MILIARDER IJABAH BERKAH PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

Juli Daniati Lestari<sup>1</sup>, Djawahir Hejazziy<sup>3</sup>, Nurhasanah<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Islam Negeri Palopo, Indonesia

<sup>2,3</sup>Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Indonesia

E-mail: [julidaniati\\_lestari@uinpalopo.ac.id](mailto:julidaniati_lestari@uinpalopo.ac.id), [djawahirhejazziy@gmail.com](mailto:djawahirhejazziy@gmail.com),  
[nurhasanah@uinjkt.ac.id](mailto:nurhasanah@uinjkt.ac.id)

### ABSTRAK

Pertumbuhan sektor properti di Indonesia, khususnya berbasis syariah, menunjukkan perkembangan signifikan seiring meningkatnya kebutuhan hunian dan kesadaran masyarakat terhadap transaksi sesuai prinsip Islam. Namun, praktik developer properti syariah masih menghadapi permasalahan utama terkait kepastian hak milik atas tanah kavling yang diperjualbelikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi kepastian hak milik dalam akad jual beli tanah kavling serta kesesuaiannya dengan hukum positif dan hukum ekonomi syariah. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi: bagaimana keabsahan hak milik dalam transaksi properti syariah dan sejauh mana urgensi kepastian hukum tersebut dalam menjamin perlindungan bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris, melalui statute approach, conceptual approach, dan case approach. Data diperoleh dari studi pustaka dan studi lapangan, kemudian dianalisis secara sistematis melalui tahap klasifikasi, validasi, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hak milik merupakan syarat fundamental dalam keabsahan transaksi, baik menurut hukum positif maupun hukum ekonomi syariah. Dalam praktik di PT. Miliarder Ijabah Berkah, meskipun telah mengadopsi prinsip syariah seperti tanpa riba dan tanpa denda, masih ditemukan kelemahan pada aspek transparansi dan kejelasan status kepemilikan tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan unsur gharar serta risiko ketidakabsahan akad. Dengan demikian, kepastian hak milik menjadi sangat urgen sebagai dasar legalitas, perlindungan hukum, dan penjamin keadilan dalam transaksi properti syariah.

**Kata kunci:** *Hak Milik, Jual Beli, Hukum Ekonomi Syariah*

### Abstract

The growth of the property sector in Indonesia, particularly Sharia-based, has shown significant development along with the increasing demand for housing and public awareness of transactions in accordance with Islamic principles. However, the practice of Sharia property developers still faces major issues regarding the certainty of ownership rights over the plots of land being traded. This study aims to analyse the urgency of ownership certainty in land sale and purchase agreements and its conformity with positive law and Sharia economic law. The research questions of this study include: the validity of ownership rights in Sharia property transactions and the extent to which the urgency of legal certainty ensures protection for the parties involved. The research method used is qualitative descriptive with a normative-empirical approach, through statute approach, conceptual approach, and case approach. Data was obtained from library studies and field studies, then analysed systematically through stages of classification, validation, and drawing conclusions. The results show that legal certainty of ownership is a fundamental requirement for the validity of transactions, both according to positive law and Islamic economic law. In practice at PT. Miliarder Ijabah Berkah, although they have adopted Sharia principles such as without usury and without penalties, weaknesses were still found in terms of transparency and clarity of land ownership status. This potentially introduces elements of gharar as well as the risk of invalid contracts. Therefore, legal certainty of ownership becomes very urgent as a basis for legality, legal protection, and assurance of justice in Sharia property transactions.

**Keywords:** *Ownership, Sale and Purchase, Sharia Economic Law*

## PENDAHULUAN

Indonesia mulai mengenal profesi di bidang properti secara formal sejak awal tahun 1970-an, seiring meningkatnya pertumbuhan ekonomi nasional yang mendorong pembangunan sarana dan prasarana investasi. Dalam perkembangan tersebut, muncul peran pengusaha bangunan atau developer yang mengubah karakter industri konstruksi dari yang semula berorientasi pada anggaran pemerintah menjadi sektor yang lebih dinamis dan berdaya saing. Transformasi ini menunjukkan bahwa sektor properti memiliki kontribusi penting dalam pembangunan ekonomi nasional serta pemenuhan kebutuhan masyarakat akan hunian (Wijaya, 2017).

Properti pada dasarnya diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan beserta sarana dan prasarana yang melekat di atasnya. Pertumbuhan sektor properti di Indonesia sangat dipengaruhi oleh meningkatnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal. Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2020 mencapai lebih dari 270 juta jiwa dengan laju pertumbuhan sebesar 1,39%, yang secara langsung berdampak pada peningkatan permintaan hunian (BPS Kota Palopo, 2024). Kondisi ini menjadikan sektor properti sebagai salah satu sektor strategis dalam pembangunan ekonomi nasional.

Seiring berkembangnya ekonomi syariah di Indonesia, muncul konsep developer properti syariah yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam. Model bisnis ini menawarkan sistem transaksi tanpa riba, tanpa bunga, tanpa denda, dan tanpa keterlibatan perbankan, sehingga hanya melibatkan dua pihak, yaitu developer sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Konsep tersebut menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat Muslim yang menginginkan transaksi sesuai dengan prinsip syariah (Mardani, 2021).

Keunikan (*unique selling point*) dari developer properti syariah terletak pada sistem pembiayaan yang tidak menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional. Selain itu, tidak adanya denda, sita, penalti, maupun asuransi menjadikan sistem ini dianggap lebih sederhana dan transparan. Praktik ini juga menegaskan bahwa dalam transaksi properti syariah, hubungan hukum hanya terjadi antara penjual dan pembeli, tanpa intervensi lembaga keuangan, sehingga berbeda secara mendasar dengan sistem konvensional (Ramadhani & Marina, 2023).

Perkembangan developer properti syariah di Indonesia semakin pesat, yang salah satunya didukung oleh keberadaan Asosiasi Developer Properti Syariah (ADPS) sebagai wadah para pengembang. Data menunjukkan bahwa jumlah proyek properti syariah mengalami peningkatan signifikan sejak tahun 2019 hingga 2021, meskipun sempat mengalami penurunan pada tahun 2022. Secara keseluruhan, pertumbuhan ini mencerminkan meningkatnya minat masyarakat terhadap sistem properti berbasis syariah serta potensi besar sektor ini dalam perekonomian nasional (Willy Irawan, 2021).

Meskipun mengalami pertumbuhan pesat, regulasi terkait developer properti syariah di Indonesia masih belum diatur secara spesifik dan komprehensif. Secara yuridis, pengaturan yang ada masih mengacu pada regulasi umum di bidang perumahan dan permukiman, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 24 Tahun 2018. Selain itu, pengawasan melalui sistem registrasi seperti SIRENG menjadi langkah pemerintah dalam memastikan kualitas pengembang, namun belum secara khusus mengatur aspek syariah dalam praktik bisnis properti (Diantha, 2016).

Dalam konteks hukum Islam, pengaturan terkait properti syariah juga masih terbatas. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) baru mengeluarkan Fatwa Nomor 93/DSN-MUI/IV/2014 tentang keperantaraan dalam bisnis properti, yang lebih berfokus pada aspek perantara atau agen. Hal ini menunjukkan adanya kekosongan norma hukum yang secara khusus mengatur praktik developer properti syariah, terutama terkait aspek akad, kepemilikan, dan perlindungan konsumen (Atiqah Mahmudah, 2012)

Ketiadaan regulasi yang jelas tersebut berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, termasuk kasus penipuan properti syariah yang beberapa kali terjadi di Indonesia. Kasus-kasus tersebut umumnya berkaitan dengan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, proyek yang mangkrak, serta tidak adanya legalitas yang memadai dari developer. Kondisi ini menunjukkan pentingnya kepastian hukum, terutama terkait hak milik atas tanah dalam transaksi jual beli properti. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, kejelasan kepemilikan merupakan syarat sahnya objek akad, sehingga menjadi aspek krusial yang harus dipenuhi guna menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak (Subekti, 2002)

## **METODE PENELITIAN**

Metodologi penelitian ini berlandaskan pada epistemologi sebagai cara ilmiah untuk memperoleh kebenaran melalui prosedur yang sistematis. Penelitian menggunakan jenis deskriptif kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris, yaitu mengkaji hukum tidak hanya sebagai norma tertulis, tetapi juga sebagai realitas sosial di masyarakat. Pendekatan yang digunakan meliputi statute approach (perundang-undangan), conceptual approach (konseptual), dan case approach (kasus) untuk menganalisis kontrak jual beli tanah kavling di PT. Miliarder Ijabah Berkah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia. Sumber data terdiri dari data primer (dokumen hukum dan wawancara mendalam dengan pihak terkait) serta data sekunder (literatur, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka dan studi lapangan (wawancara, observasi, dan dokumentasi). Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara sistematis melalui tahap pemeriksaan, klasifikasi, validasi, hingga penarikan kesimpulan. Penulisan penelitian mengacu pada pedoman akademik yang berlaku, dengan sistematika yang mencakup pengantar, pembahasan, dan penutup. Analisis difokuskan pada kajian hak kepemilikan dalam kontrak jual beli kavling berdasarkan hukum positif dan hukum ekonomi syariah, serta implikasi hukumnya, sehingga menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi sebagai solusi atas permasalahan yang diteliti.

## **PEMBAHASAN/HASIL**

### **Sistem Hukum dan Urgensi Kepastian Hak Milik dalam Transaksi Properti Syariah**

Teori sistem hukum memandang hukum sebagai suatu kesatuan yang terdiri dari berbagai komponen yang saling berkaitan untuk mencapai tujuan keadilan, ketertiban, dan kemanfaatan. Konsep ini dijelaskan oleh Lawrence M. Friedman yang membagi sistem hukum menjadi tiga unsur utama, yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum yang saling berinteraksi dalam praktiknya (Friedman, 1975) Struktur hukum mencakup lembaga dan aparat penegak hukum, substansi hukum berkaitan dengan norma dan aturan yang berlaku, sedangkan budaya hukum mencerminkan nilai, sikap, dan perilaku masyarakat terhadap hukum (Asshiddiqie, 2021)

Dalam konteks hukum ekonomi syariah, sistem hukum juga terdiri dari tiga komponen tersebut, yakni institusi ekonomi Islam sebagai struktur, regulasi syariah sebagai substansi, serta nilai-nilai Islam sebagai budaya hukum (Mardani, 2021). Namun, dalam praktik developer properti syariah di Indonesia, masih terdapat kekosongan regulasi khusus yang secara spesifik mengatur sektor ini. Akibatnya, pelaksanaan transaksi sering masih merujuk pada hukum positif seperti KUHPerdara, yang belum sepenuhnya mencerminkan prinsip syariah (Shomad, 2017)

Budaya hukum masyarakat juga menjadi faktor penting dalam implementasi hukum ekonomi syariah. Meskipun mayoritas masyarakat Indonesia beragama Islam, pemahaman terhadap prinsip-prinsip syariah seperti larangan riba, gharar, dan maysir masih belum optimal. Hal ini menyebabkan praktik akad dalam properti syariah terkadang hanya formalitas tanpa pemahaman substansial (Anshori, 2014)

Kajian terdahulu menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah dan properti sering menghadapi persoalan seperti keabsahan hukum, transparansi, dan kepemilikan yang tidak jelas. Beberapa penelitian menemukan bahwa praktik tersebut dapat sah secara hukum Islam apabila memenuhi rukun dan syarat, namun lemah dalam hukum positif, atau sebaliknya (Syafa'at et al., 2023) Selain itu, terdapat juga permasalahan dalam praktik developer seperti kurangnya keterbukaan informasi, dualisme perjanjian, dan risiko kerugian konsumen (Ridha Jafar, 2020)

Berdasarkan kajian tersebut, dapat disimpulkan bahwa masih terdapat celah dalam pengaturan hukum kepemilikan tanah kavling dalam perspektif hukum ekonomi syariah di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengkaji lebih dalam urgensi kepastian hak milik dalam transaksi properti syariah sebagai upaya pengembangan sistem hukum nasional yang lebih komprehensif dan sesuai dengan nilai-nilai masyarakat (Akmal, 2021)

Urgensi merupakan kondisi yang menunjukkan adanya kebutuhan mendesak untuk segera bertindak dalam menghadapi suatu masalah atau situasi penting. Secara umum, urgensi dipahami sebagai sesuatu yang harus segera diselesaikan karena berpotensi menimbulkan konsekuensi jika ditunda. Pandangan para ahli menegaskan bahwa urgensi berkaitan dengan tingkat kebutuhan tindakan cepat, baik karena keterbatasan waktu maupun dampak yang mungkin terjadi (Fatoni, 2011) Dengan demikian, urgensi mendorong pengambilan keputusan yang cepat dan tepat guna menghindari kerugian serta memaksimalkan peluang yang ada.

Urgensi memiliki beberapa karakteristik utama, yaitu adanya kondisi kritis, kebutuhan penentuan prioritas, sensitivitas terhadap waktu, munculnya perubahan secara tiba-tiba, dampak yang luas, serta keterbatasan sumber daya dalam penanganannya. Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa urgensi menuntut respons yang cepat, efektif, dan terencana agar masalah dapat segera diatasi. Oleh karena itu, pemahaman terhadap urgensi sangat penting dalam proses pengambilan keputusan, khususnya dalam konteks hukum dan sosial, agar dapat meminimalkan risiko serta menjaga keberlangsungan sistem yang ada (Diantha, 2016)

### **Kontrak, Akad, dan Kepastian Hukum Hak Milik dalam Jual Beli Tanah Kavling Perspektif Hukum Positif dan Syariah**

Kontrak atau perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi. Hal ini sejalan dengan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Para sarjana seperti R. Subekti dan Salim HS menegaskan bahwa kontrak mengandung unsur kesepakatan, kewajiban, serta hak atas prestasi

yang harus dipenuhi para pihak. Dengan demikian, kontrak tidak hanya bersifat kesepakatan formal, tetapi juga menimbulkan akibat hukum yang mengikat dan wajib dilaksanakan (Salim, 2021)

Dalam konteks jual beli tanah kavling, kontrak menjadi instrumen penting untuk mengatur hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Tanah kavling sendiri merupakan tanah yang telah dibagi menjadi beberapa persil dan umumnya telah dilengkapi prasarana dasar. Pengaturannya terdapat dalam berbagai peraturan, seperti UUPA 1960 dan PP No. 80 Tahun 1999. Transaksi jual beli tanah merupakan perjanjian sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara, yang melibatkan kewajiban penjual menyerahkan objek dan pembeli membayar harga. Oleh karena itu, keabsahan kontrak harus memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal agar memiliki kekuatan hukum yang sah (Abdulkadir, 2017)

Selain itu, hukum kontrak mengenal asas-asas penting seperti kebebasan berkontrak, konsensualisme, *pacta sunt servanda*, dan itikad baik. Asas-asas ini menegaskan bahwa para pihak bebas menentukan isi perjanjian, namun tetap harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan tidak bertentangan dengan hukum. Dalam praktik jual beli tanah kavling, asas tersebut berfungsi menjaga keseimbangan hak dan kewajiban serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan demikian, kontrak tidak hanya menjadi alat kesepakatan, tetapi juga sarana perlindungan hukum dalam aktivitas ekonomi, termasuk dalam bidang properti (Marilang, 2017)

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, yang menyatakan bahwa hak milik dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum tertentu yang ditunjuk pemerintah, dengan syarat penggunaannya sesuai fungsi. Permohonan hak milik harus diajukan secara tertulis disertai data pemohon dan data tanah, baik yuridis maupun fisik. Selain itu, hak milik juga dapat timbul berdasarkan undang-undang melalui mekanisme konversi hak lama (hak adat) menjadi hak milik sesuai ketentuan UUPA, yang kemudian harus didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan menjamin kepastian hukum melalui pencatatan, pengukuran, dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Tanda bukti hak milik atas tanah meliputi sertifikat hak milik (SHM) sebagai bukti terkuat, serta bukti lain seperti girik, surat kavling, akta PPAT, putusan pengadilan, dan surat keterangan tanah. Dalam hukum pembuktian, dikenal akta otentik dan akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, yang keduanya dapat digunakan dalam sengketa tanah dengan kekuatan pembuktian berbeda. Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli tanah, keberadaan bukti kepemilikan yang sah sangat penting untuk menjamin keabsahan dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dengan demikian, kepastian hukum atas hak milik tanah hanya dapat terwujud melalui sistem pendaftaran yang tertib dan didukung oleh alat bukti yang kuat (Wijaya, 2017)

Akad berasal dari bahasa Arab *aqada* yang berarti mengikat atau menyimpulkan, dan dalam fikih diartikan sebagai kesepakatan antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Secara terminologis, akad adalah perikatan antara ijab dan qabul yang sah menurut syariah, didasarkan pada kerelaan para pihak, serta menimbulkan akibat hukum. Dalam hukum ekonomi syariah, akad harus memenuhi prinsip tidak bertentangan dengan syariat, menghindari riba, penipuan (*tadlis*), dan paksaan, serta mengedepankan keadilan, kejujuran, dan kemaslahatan (Mardani, 2021)

Asas-asas akad meliputi: asas kerelaan (*ikhtiyari*), amanah, kehati-hatian, kepastian (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan

(taisir), itikad baik, sebab yang halal, dan kebebasan berkontrak. Rukun akad terdiri dari para pihak (subjek hukum), objek akad, tujuan akad, serta ijab dan qabul. Syarat sah akad mencakup tidak bertentangan dengan syariah, dilakukan atas dasar ridha, dan memiliki objek yang jelas. Landasan hukum akad terdapat dalam Al-Qur'an, hadis, dan ijma', yang menegaskan pentingnya kejujuran, keadilan, serta pemenuhan janji dalam transaksi (Shomad, 2017)

Hak dalam Islam berasal dari kata *haq* yang berarti ketetapan, kebenaran, dan kewajiban. Secara terminologis, hak adalah kepentingan yang diakui oleh syariat, baik bagi individu maupun masyarakat, yang menimbulkan kewajiban bagi pihak lain untuk menghormatinya. Hak dalam Islam terbagi menjadi tiga, yaitu hak Allah, hak manusia, dan hak campuran. Selain itu, berdasarkan objeknya, hak meliputi hak finansial (berkaitan dengan harta), hak maal (kepemilikan harta), hak syakhshi (hak personal), dan hak 'aini (hak atas benda) (Mardani, 2021)

Kepemilikan (*al-milkiyah*) dalam Islam berarti penguasaan seseorang terhadap suatu harta yang memberikan hak untuk memanfaatkan, menggunakan, dan mengalihkan kepemilikan sesuai syariah. Kepemilikan dibagi menjadi dua, yaitu *al-milk al-tam* (kepemilikan sempurna) yang memberikan hak penuh kepada pemilik, dan *al-milk al-naqis* (kepemilikan tidak sempurna) yang memiliki batasan tertentu. Landasan hukum hak milik dalam Islam terdapat dalam Al-Qur'an dan hadis yang menegaskan larangan mengambil harta secara batil, kewajiban kejujuran dalam transaksi, serta keharusan memiliki barang sebelum diperjualbelikan. Dengan demikian, konsep hak milik dalam Islam menekankan keadilan, transparansi, dan tanggung jawab moral dalam setiap aktivitas ekonomi (Soemitra, 2009)

### **Analisis Proses Akad Jual Beli Tanah Kavling**

PT. Miliarder Ijabah Berkah merupakan perusahaan properti syariah yang didirikan pada tahun 2019 di Kota Palopo. Perusahaan ini bergerak dalam pengembangan dan pemasaran tanah kavling dengan konsep syariah, yaitu tanpa riba, gharar, dan praktik zalim. Fokus usahanya adalah menyediakan investasi tanah kavling siap bangun yang dinilai memiliki prospek keuntungan jangka panjang serta kemudahan dalam perawatan. Selain itu, perusahaan ini berada dalam jaringan Developer Property Syariah (DPS) yang bertujuan mendorong pertumbuhan ekonomi umat berbasis prinsip syariah (Soemitra, 2009)

Secara umum, PT. Miliarder Ijabah Berkah beralamat di Jalan Andi Djemma, Kota Palopo, dengan produk utama berupa tanah kavling yang dilengkapi fasilitas seperti pondasi keliling, akses jalan, dan gratis Akta Jual Beli (AJB). Dalam operasionalnya, perusahaan menawarkan sistem pembelian baik secara tunai maupun angsuran tanpa melibatkan lembaga perbankan. Prosedur pembelian meliputi tahap booking fee, survei lokasi, serta kelengkapan administrasi sebelum akad Perjanjian Jual Beli (PJB) dilakukan (Ramadhani & Marina, 2023)

Dari sisi legalitas, kepemilikan tanah yang dipasarkan terbagi menjadi dua, yaitu tanah milik perusahaan yang telah bersertifikat serta tanah kerja sama dengan pemilik lain melalui perjanjian notaris. Untuk pembelian secara angsuran, konsumen terlebih dahulu memegang PJB, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) baru diterbitkan setelah pelunasan. Praktik ini menunjukkan adanya upaya penerapan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum dalam transaksi properti, meskipun transparansi dokumen kepemilikan masih menjadi perhatian dalam praktiknya (Salim, 2021)

Proses akad jual beli tanah kavling di PT. Miliarder Ijabah Berkah pada dasarnya telah mengikuti tahapan umum transaksi properti, yaitu dimulai dari booking fee, survei lokasi, pengumpulan data, hingga pembuatan Perjanjian Jual Beli (PJB) dan penerbitan Akta Jual Beli

(AJB). Praktik ini secara hukum positif telah sejalan dengan ketentuan mengenai penyediaan tanah kavling sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, yang menekankan pentingnya kepastian status kepemilikan dan legalitas tanah (Wijaya, 2017)

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, akad yang dilakukan mengedepankan prinsip tanpa riba, tanpa denda, dan tanpa keterlibatan bank, yang pada dasarnya sesuai dengan prinsip muamalah Islam yang menekankan keadilan dan kebebasan dari unsur riba (Soemitra, 2009) Namun demikian, terdapat beberapa aspek yang perlu dikritisi, khususnya terkait tidak ditampilkannya dokumen legalitas tanah pada saat akad. Hal ini berpotensi menimbulkan unsur gharar (ketidakpastian), yang dilarang dalam transaksi syariah karena dapat merugikan salah satu pihak (Shomad, 2017)

Selain itu, ketentuan pemotongan dana hingga 50% saat pembatalan sepihak oleh konsumen berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan dalam akad. Dalam hukum perjanjian, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak merupakan unsur penting agar kontrak tidak merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional (Subekti, 2002). Dalam konteks syariah, kebijakan tersebut perlu disesuaikan dengan prinsip proporsionalitas dan kerugian riil yang dialami oleh developer.

Secara keseluruhan, praktik akad jual beli di PT. Miliarder Ijabah Berkah telah mengadopsi prinsip-prinsip dasar syariah, namun masih terdapat potensi ketidaksesuaian pada aspek transparansi legalitas dan keadilan klausul kontrak. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pada aspek kepastian hukum dan keterbukaan informasi agar transaksi benar-benar memenuhi prinsip syariah yang bebas dari gharar, dzalim, dan ketidakadilan (Ramadhani & Marina, 2023)

### **Analisis Hak Milik Atas Tanah Kavling**

Hak milik atas tanah kavling dalam akad jual beli di PT. Miliarder Ijabah Berkah, apabila dianalisis dari perspektif hukum positif, pada dasarnya harus mengacu pada ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh atas tanah. Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah kavling dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB). Namun, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, pelaksanaan PPJB mensyaratkan adanya kepastian status kepemilikan tanah, kejelasan objek, serta terpenuhinya aspek administratif dan teknis lainnya. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa pihak developer tidak memperlihatkan sertifikat hak milik kepada pembeli pada saat kesepakatan dilakukan. Kondisi ini mengindikasikan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya terkait syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu mengenai "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal". Ketidakjelasan status kepemilikan tanah sebagai objek perjanjian dapat menyebabkan kontrak menjadi tidak sah atau batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara. Selain itu, ketiadaan sertifikat juga berimplikasi pada tidak dapat dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menghambat proses peralihan hak dan pendaftaran tanah yang menjadi dasar kepastian hukum bagi pembeli.

Sementara itu, dalam perspektif hukum ekonomi syariah, kepemilikan (al-milkiyah) merupakan prinsip fundamental yang mensyaratkan bahwa suatu objek yang diperjualbelikan harus berada dalam penguasaan dan kepemilikan sah penjual. Praktik akad yang digunakan oleh PT.

Miliarder Ijabah Berkah berupa murabahah dan bai' bi al-taqsih (angsuran) pada dasarnya diperbolehkan dalam Islam, sepanjang memenuhi rukun dan syarat jual beli. Namun demikian, persoalan muncul ketika penjual tidak memiliki kepastian hak milik atas tanah yang dijual. Hal ini bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana ditegaskan dalam hadis Nabi Muhammad SAW yang melarang menjual sesuatu yang tidak dimiliki. Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111 Tahun 2017 tentang akad murabahah juga ditegaskan bahwa penjual harus memiliki kewenangan penuh terhadap barang yang diperjualbelikan. Ketidakjelasan kepemilikan dalam kasus ini mengandung unsur gharar (ketidakpastian) dan berpotensi menimbulkan kerugian (dharar) bagi pembeli. Selain itu, kondisi tersebut juga melanggar berbagai asas dalam hukum ekonomi syariah, seperti asas amanah, transparansi, itikad baik, dan keadilan, yang seharusnya menjadi dasar dalam setiap transaksi bisnis syariah.

Dengan demikian, baik dalam perspektif hukum positif maupun hukum ekonomi syariah, ketidakpastian hak milik atas tanah kavling yang diperjualbelikan oleh PT. Miliarder Ijabah Berkah merupakan permasalahan serius yang berimplikasi pada tidak terpenuhinya keabsahan transaksi. Dalam hukum positif, hal ini berpotensi menyebabkan perjanjian batal demi hukum, sedangkan dalam hukum ekonomi syariah, akad tersebut dapat dinilai tidak sah karena tidak memenuhi prinsip kepemilikan dan kejelasan objek. Oleh karena itu, kepastian hukum atas hak milik menjadi syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh developer dalam setiap transaksi properti, baik untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak maupun untuk menjaga kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah dalam praktik bisnis.

### **Analisis Urgensi Hak Milik Atas Tanah Kavling**

Analisis urgensi hak milik atas tanah kavling dalam akad jual beli di PT. Miliarder Ijabah Berkah menunjukkan bahwa kepastian hak milik merupakan aspek fundamental yang tidak dapat diabaikan baik dalam perspektif hukum positif maupun hukum ekonomi syariah. Dalam hukum positif, ketiadaan kepastian hukum atas hak milik tanah berimplikasi langsung pada keabsahan transaksi. Tanah yang belum memiliki status kepemilikan yang jelas atau belum terdaftar secara resmi berpotensi menjadikan perjanjian jual beli tidak sah atau setidaknya dapat dipersoalkan secara hukum. Hal ini tidak hanya menimbulkan risiko bagi pembeli, tetapi juga membuka potensi sengketa, gugatan wanprestasi, hingga sanksi administratif maupun perdata terhadap developer. Selain itu, ketidakjelasan hak milik dapat menghambat proses lanjutan seperti pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, sehingga mengganggu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Lebih lanjut, dalam perspektif perlindungan konsumen, kepastian hak milik menjadi bagian dari hak dasar pembeli untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai objek transaksi. Tanpa adanya sertifikat hak milik yang sah, pembeli berada dalam posisi rentan terhadap kerugian finansial maupun hukum. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat yang terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah menjadi instrumen penting untuk menjamin legalitas dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam konteks ini, urgensi hak milik tidak hanya berkaitan dengan aspek legal formal, tetapi juga menyangkut kepercayaan publik, kredibilitas perusahaan, serta keberlanjutan bisnis properti itu sendiri.

Sementara itu, dalam perspektif hukum ekonomi syariah, urgensi hak milik atas tanah kavling menjadi lebih kompleks karena berkaitan langsung dengan prinsip kehalalan dan keabsahan akad. Islam menekankan bahwa objek transaksi harus jelas (ma'lum), dimiliki secara sah oleh penjual, serta bebas dari unsur gharar (ketidakpastian) dan penipuan. Ketika developer menjual

tanah yang belum memiliki kepastian hak milik, maka akad jual beli tersebut berpotensi melanggar prinsip syariah, khususnya terkait kepemilikan (*al-milk al-tam*). Hal ini dapat menyebabkan akad menjadi fasid (rusak) atau bahkan batal, karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat sah jual beli dalam Islam.

Selain itu, ketidakpastian hak milik juga bertentangan dengan berbagai asas dalam hukum ekonomi syariah seperti asas transparansi, kejujuran (*amanah*), keadilan, dan itikad baik. Transaksi yang tidak didasarkan pada informasi yang terbuka dan kepemilikan yang sah berpotensi merugikan salah satu pihak, khususnya pembeli, sehingga tidak memenuhi prinsip saling menguntungkan (*maslahah*). Dalam jangka panjang, praktik semacam ini tidak hanya merusak hubungan bisnis, tetapi juga dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap konsep properti syariah itu sendiri.

Dengan demikian, urgensi hak milik atas tanah kavling dalam akad jual beli di PT. Miliarder Ijabah Berkah terletak pada fungsinya sebagai dasar legalitas, jaminan kepastian hukum, serta penentu keabsahan akad baik secara hukum positif maupun syariah. Kepemilikan yang sah dan terverifikasi tidak hanya melindungi para pihak dari risiko hukum, tetapi juga memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kemaslahatan. Oleh karena itu, pemenuhan aspek legalitas hak milik harus menjadi prioritas utama bagi developer dalam menjalankan bisnis properti, khususnya yang mengusung konsep syariah, agar tercipta sistem transaksi yang aman, adil, dan berkelanjutan.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa kepastian hak milik atas tanah kavling merupakan aspek fundamental dalam transaksi jual beli properti, baik dalam perspektif hukum positif maupun hukum ekonomi syariah. Dalam hukum positif, kejelasan status kepemilikan tanah menjadi syarat utama keabsahan perjanjian serta dasar perlindungan hukum bagi para pihak. Sementara itu, dalam perspektif hukum ekonomi syariah, kepemilikan yang sah atas objek akad merupakan syarat mutlak untuk menghindari unsur *gharar*, menjaga keadilan, serta memastikan keabsahan akad yang dilakukan. Dengan demikian, ketidakjelasan hak milik tidak hanya berpotensi menimbulkan sengketa hukum, tetapi juga dapat menyebabkan akad menjadi tidak sah secara syariah.

Praktik akad jual beli tanah kavling di PT. Miliarder Ijabah Berkah pada dasarnya telah mengadopsi prinsip-prinsip syariah, seperti tanpa riba, tanpa denda, dan tanpa keterlibatan lembaga keuangan. Namun demikian, masih terdapat kelemahan pada aspek transparansi legalitas tanah dan kepastian hak milik, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar dalam hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan dalam praktik bisnis, khususnya dalam hal keterbukaan informasi, kejelasan dokumen kepemilikan, serta penyusunan klausul perjanjian yang lebih adil dan proporsional.

Adapun rekomendasi yang dapat diberikan adalah, pertama, bagi developer agar memastikan seluruh objek tanah yang diperjualbelikan telah memiliki status kepemilikan yang jelas dan terdaftar secara resmi sebelum dilakukan akad. Kedua, perlu adanya peningkatan transparansi kepada konsumen dengan memperlihatkan dokumen legalitas tanah sebagai bentuk perlindungan hukum dan penerapan prinsip *amanah*. Ketiga, pemerintah diharapkan dapat menyusun regulasi yang lebih spesifik dan komprehensif terkait developer properti syariah guna memberikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya praktik yang merugikan masyarakat. Keempat, masyarakat sebagai konsumen juga perlu meningkatkan kehati-hatian dan pemahaman terhadap aspek hukum serta

prinsip syariah dalam transaksi properti. Dengan demikian, terciptanya kepastian hukum atas hak milik dalam transaksi properti syariah tidak hanya akan memberikan perlindungan bagi para pihak, tetapi juga mendukung terwujudnya sistem ekonomi yang adil, transparan, dan berkelanjutan sesuai dengan nilai-nilai hukum nasional dan prinsip-prinsip syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, M. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Akmal, D. (2021). Politik Reformasi Hukum: Pembentukan Sistem Hukum Nasional Yang Diharapkan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Keadilan*, 8(1), 21–35.
- Anshori. (2014). *Ulumul Qur'an*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Asshiddiqie, J. (2021). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Sinar Grafika.
- Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Kencana.
- Fatoni, A. (2011). *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Rineka Cipta.
- Mardani. (2021). *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Marilang. (2017). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Labir Dari Perjanjian*. Indonesia Prime.
- Ramadhani, & Marina. (2023). *Hukum Ekonomi Syariah*. Global Eksekutif Teknologi.
- Ridha Jafar, A. (2020). *Dualisme Perjanjian Dalam Perikatan Jual Beli Tanah Kawling Pada PT. Berlian Mulia Abadi*. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.
- Shomad, Abd. (2017). *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*. Kencana.
- Soemitra, A. (2009). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Kencana.
- Subekti, R. (2002). *Hukum Perjanjian*. PT. Intermedia.
- Wijaya, A. (2017). *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. PT. Grasindo.
- Atiqah Mahmudah, N. (2012). Pengawasan Terhadap Bisnis Syariah di Indonesia. *Economic: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam*, 2(2).  
<https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/economic/article/view/789>
- Friedman, L. M. (1975). *The Legal System: A Social Science Perspective*. Russell Sage Foundation.  
<http://www.jstor.org/stable/10.7758/9781610442282.4>
- Syafa'at, A. K., Inayah, N., & Syafaat, M. (2023). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Kabupaten Banyuwangi). *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, 3(2), 198–207.  
<https://doi.org/10.30739/jpsda.v3i2.2485>
- BPS Kota Palopo. (2024). Pertumbuhan Ekonomi Kota Palopo Tahun 2024. *BRS No. 82/11/Th. XXVII*, 5 November 2024.  
<https://palopokota.bps.go.id/id/pressrelease/2025/03/07/152/pertumbuhan-ekonomi-kota-palopo-tahun-2024.html>
- Willy Irawan. (2021). Mantap Menuju 1 Juta Unit Di 2025 Developer Property Syariah Adakan Rakernas. Antara Jatim. <https://jatim.antaranews.com/berita/552081/adps-targetkan-pembangunan-satu-juta-unit-rumah-pada-2025>

