****

**CV.ARKHA KAVLING**

**Sekretariat : Desa Panyindangan blok A Rt/Rw.02/01**

**Kec.Sindang Kab.Indramayu**

**TLP/WA .0821 1823 0919**

**SK. …/……./……/2021**

|  |
| --- |
| **SURAT PERJANJIAN JUAL BELI** |

Pada hari **${nama\_hari}** Tanggal **${tanggal}** telah terjadi kesepakatan jual beli berupa Tanah Kavling antara :

Nama : **ACA YANCA1**

Tempat, Tgl Lahir : Indramayu,07 – 11- 1986

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jl.Gn Krakatau Blok 18 No.19 Rt.05 Rw.08

Kel.Margadadi Kec / Kab.Indramayu

Nomor KTP : 3212160711860002

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama** (**Penjual**)

Nama : ${nama\_lengkap}

Tempat, Tgl Lahir : ${tempat\_lahir}, ${tgl\_lahir}

Pekerjaan : ${pekerjaan}

Alamat : ${alamat}

Nomor KTP / NIK : ${no\_ktp}

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua** (**Pembeli**).

Para Pihak bersepakat untuk mengadakan ikatan perjanjian jual – beli Tanah dimana syarat dan ketentuannya diatur dalam 11 (sebelas) pasal, seperti berikut di bawah ini:

**PASAL 1**

**KETENTUAN POKOK**

Pihak pertama dengan ini berjanji untuk menyatakan dan mengikatkan diri untuk menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua juga berjanji menyatakan serta mengikatkan diri untuk membeli dari pihak pertama berupa **Tanah kavling**  yang diuraikan dalam dasar Akte Jual Beli No. …./2022 yang berlokasi di **Desa Kedungdawa blok K.8 Kec.Gabus Wetan Kab.Indramayu** dan diuraikanlebih lanjut dalam Denah Kavling : Nomor kavling,Blok,serta Luas tanah kavling.

**PASAL 2**

**OBJEK JUAL BELI**

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepaham bahwa Tanah Kavling yang termasuk dalam jual beli ini adalah lahan kavling dengan :

1. Nomor kavling : ${kode\_kavling}
2. Blok kavling : ${kode\_kavling}
3. Luas kavling : ${luas\_tanah}
4. Batas – batas kavling

* Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah kavling milik ………………………..
* Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah kavling milik …………………………
* Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah kavling milik ……………………..
* Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah kavling milik ……………………..

**PASAL 3**

**HARGA JUAL BELI**

1. Jual beli tanah tersebut dilakukan dan disetujui oleh masing-masing pihak dengan harga jual tanah kavling sebesarRp ${harga\_jual} ,00 (*${terbilang} Rupiah*).
2. Besarnya harga jual disesuaikan dengan letak bidang dan luasan tanah kavling yang dibeli oleh PIHAK KEDUA.
3. Perhitungan luasan tanah ditentukan setelah ada pengukuran resmi,mengenai selisih luasan tanah dan harga jual diperhitungkan kemudian ( kurang luasan tanah maka Pihak Pertama membayar selisih dari harga jual tanah kepada Pihak Kedua begitu juga sebaliknya Pihak Kedua membayar selisih dari harga jual tanah kepada Pihak Pertama ketika ada penambahan luasan tanah ).

**PASAL 4**

**CARA PEMBAYARAN**

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah menyepakati bahwa harga tanah kavling yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh Pihak Kedua ( Pembeli ) kepada Pihak Pertama ( Penjual ) dengan cara pembayaran sebagai berikut :

1. Pembayaran secara Cash atau Kontan
2. Pembayaran secara Cash Tempo
3. Pembayaran secara Kridit dengan agsuran bertahap :
4. Uang muka DP (Down Payment) sebesar Rp ${jumlah\_dp},- (${jumlah\_dp\_terbilang} Rupiah)
5. Sisa pembayaran sebesar Rp ${jumlah\_hutang},- (${jumlah\_hutang\_terbilang} Rupiah) akan dikridit dengan angsuran atau akan dibayar disetiap bulannya terhitung surat perjanjian jual beli ini ditanda tangani.
6. Jangka waktu pembayaran angsuran selama kurun waktu 12 bulan.

4. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening :

1. Bank BRI No.Rekening : 4198 0101 1977 534 ( Atas nama ACA YANCA ).
2. Bank BCA No.Rekening : 3030300261 ( Atas nama ACA YANCA ).
3. Bank Mandiri No.Rekening : ……………………………... ( Atas nama ACA YANCA ).

5. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer Pihak Kedua harus memberitahukan kepada Pihak Pertama berikut bukti transfernya ke nomor WA : 0821 1823 0919 / 081 8091 799 79.

6. Setelah pembayaran diterima maka Pihak Pertama memberikan bukti pembayaran **KWITANSI** dan **TABEL ANGSURAN PEMBAYARAN.**

**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 disetiap bulannya ,Pihak Kedua berkewajiban menyampaikannya ke Pihak Pertama berikut alasan keterlambatannya.
3. Dalam hal Pihak Pertama tidak menerima keterlambatan berikut alasannya dan tidak memberikan tempo tambahan kepada Pihak Kedua maka Pihak Pertama berhak menuntut Pihak Kedua untuk segera membayarnya.
4. Dan dalam hal Pihak Pertama tetap tidak memberi tempo tambahan sementara Pihak Kedua tetap tidak mampu membayarnya sampai dengan 3 ( Tiga ) bulan berturut – turut,Pihak Pertama berhak menuntut eksekusi agunan dan atau pembatalan pembelian tanah kavling.
5. Dalam hal pembatalan pembelian tanah kavling maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang sejumlah yang sudah masuk mulai dari uang muka (DP) sampai dengan angsuran dikenakan denda potongan sebesar 30 % dari jumlah uang masuk dikarenakan kerugian yang ditimbulkan oleh Pihak Kedua.

**PASAL 6**

**JAMINAN**

Pihak Pertama menjamin sepenuhnya bahwa Tanah yang dijualnya bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminkan dibank atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga.

**PASAL 7**

**PENYERAHAN TANAH**

Pihak pertama berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan sertifikat tanah kepada pihak keduasetelah proses split pemetaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) melalui tahapan birokrasi / Instansi terkait sesuai dengan peraturan undang – undang yang telah diatur oleh pemerintahan dan pihak kedua melunasi seluruh pembayarannya .

**PASAL 8**

**STATUS KEPEMILIKAN**

 Surat perjanjian ini bukan suatu bukti kepemilikan tanah akan tetapi menjadi bukti yang sah sebagai pengikat jual beli antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ,sampai dengan Pihak Pertama mengurus proses balik nama ( Atas nama Pihak Kedua /pembeli ) dan PIHAK KEDUA menyelesaikan sisa pembayaran tanah yang sudah dibelinya.

**PASAL 9**

**PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN**

1. Pihak pertama wajib membantu  pihak kedua dalam proses pembaliknamaan atas kepemilikan hak tanah tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan pembaliknamaan serta perpindahan hak dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
2. Segala macam biaya yang berhubungan dengan balik nama atas tanah dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dibebankan sepenuhnya kepada Pihak Pertama.
3. Apabila Pihak Kedua membayar angsuran pembelian tanah kavling sudah mencapai sebesar 90% dari harga jual tanah maka Pihak Pertama akan memproses surat – surat dan atau proses balik nama kepemilikan dari Pihak Pertama Ke Pihak Kedua.

**PASAL 10**

**PAJAK, IURAN, DAN PUNGUTAN**

Kedua belah pihak bersepakat bahwa segala macam pajak, iuran, dan pungutan uang yang berhubungan dengan tanahdi atas Sejak sebelum hingga waktu ditandatanganinya perjanjian ini masih menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Pertama.

Pihak Pertama menjamin semua biaya termasuk Pajak PPH,biaya Ukur dan biaya lainnya terkait proses balik nama sertifikat tanah dari nama Pihak Pertama kepada nama Pihak Kedua.

**PASAL 11**

**MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN**

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, atau karena sebab apapun juga, melainkan akan tetap bersifat turun-temurun dan harus dipatuhi oleh para ahli waris atau penerima hak masing-masing pihak Dalam keadaan demikian maka para ahli waris atau penerima hak wajib mentaati ketentuan yang tertulis dalam perjanjian ini dan semua pihak mengikat diri untuk melakukan segala apa yang perlu guna melaksanakan ketentuan ini.

**Pasal 12**

**HAL-HAL LAIN**

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dibicarakan serta diselesaikan secara kekeluargaan melalui jalan musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.

**PASAL 13**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau mufakat maka kedua belah pihak telah sepakat memilih menyelesaikan perkara secara hukum. Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih menyelesaikan perkara di Pengadilan.

**PASAL 14**

**LEGALITAS PERUSAHAAN**

Bahwa Pihak Pertama mempunyai perusahaan yang berlegalitas secara resmi oleh karena itu dalam surat perjanjian ini perlu adanya lampiran salinan seperti :

1. Foto copy salinan pendirian perusahaan Cv.Arkha Kavling ( Terlampir ).
2. Foto copy salinan NPWP perusahaan ( Terlampir ).
3. Foto copy Surat Izin Usaha ( Terlampir ).
4. Foto copy perizinan dari Dinas terkait ( Terlampir ).
5. Foto copy Surat izin lingkungan setempat.

**PASAL 15**

**PEMELIHARAAN**

Pihak pertama memberikan jaminan pemeliharaan tanah kavling yang dibeli oleh Pihak Kedua selama kurun waktu 2 ( Dua ) tahun terhitung surat perjanjian ini ditanda – tangani dari bulan …………..2022 sampai dengan bulan ……………..2024 adapun pemeliharaan tersebut meliputi :

1. Pemeliharaan batas pondasi tanah kavling serta menjamin batas pondasi kavling tidak berubah/bergeser atau mengurangi ukuran.
2. Pemeliharaan pembersihan /pemotongan rumput atau tanaman liar lainnya.
3. Pemeliharaan sarana umum seperti Jalan,Saluran dan sarana umum lainnya.

**PASAL 16**

**HAK DAN KEWENANGAN**

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak bisa membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli ini secara Sepihak.
2. Pihak Pertama tidak bisa menjual kembali tanah kavling yang sudah dibeli oleh Pihak Kedua kepada orang lain dengan alasan apapun.
3. Pihak Kedua dilarang mengover alihkan kredit tanah kavling yang masih menjadi tanggung jawab Pihak Kedua kepada orang lain dengan alasan apapun juga tanpa seizin dari Pihak Pertama.
4. Pihak Pertama tidak menerima penjualan kembali tanah kavling yang sudah dimiliki oleh Pihak Kedua karena itu sudah menjadi hak dan kewenangan Pihak Kedua.
5. Jika terjadi pengunduran diri dari Pihak Kedua mengenai pembelian Tanah Kavling maka dikenakan denda 30% dari nominal uang yang sudah masuk.

**PASAL 15**

**PEMASANGAN INSTALASI UMUM**

Pihak Pertama memberikan fasilitas sarana umum berupa :

* 1. Pemasangan Instalasi tiang Induk PLN.
  2. Pemasangan Instalasi pipa Induk PDAM.

Dan untuk pemasangan Instalasi kilometer / kwh penerangan( PLN) atau Instalasi water meter air bersih (PDAM) menjadi tanggungjawab sepenuhnya Pihak Kedua.

Demikianlah Surat Perjanjan ini dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak dalam keadaan sadar serta tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun dibuat rangkap 2 (Dua) bermaterai.

Indramayu, 2022

|  |  |
| --- | --- |
| **PIHAK PERTAMA**  **ACA YANCA** | **PIHAK KEDUA**  **${nama\_lengkap}** |

**Saksi-Saksi:**

|  |  |
| --- | --- |
| **SAKSI PERTAMA**  **ANDIKA NATTA,SH** | **SAKSI KEDUA** |