**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**(PPAT)**

**KUSNADI, S.H.**

DAERAH KERJA KABUPATEN SIDOARJO

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 76-XVII-PPAT/2007

Tanggal 24 September 2007

Jalan Raya Kenongo No.9, Tulangan, Sidoarjo, Telp. 031 8851885

**AKTA JUAL BELI**

Nomor : 43 / 2020

*Lembar Kedua*

Pada hari ini, Jum’at tanggal 19 (sembilan belas) bulan Juni 2020 (dua ribu dua puluh). -------------------------------------------------------------------

Hadir dihadapan saya, KUSNADI, Sarjana Hukum, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tanggal 24 September 2007, Nomor 76-XVII-PPAT/2007 disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Sidoarjo dan berkantor di Jalan Raya Kenongo No.9 Tulangan, Sidoarjo dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -------------------------------

1. Tuan M. MUNIR, lahir di Bojonegoro, tanggal 20 (dua puluh) Maret 1974 (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kupang Segunting 2/15, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Pemegang Kartu Tanda Penduduk : 3578052003740001. –--------------------------------

--Dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak selaku kuasa dari: ------------------------------------------------------------

Tuan BUDI HARYANTO, lahir di Sidoarjo, tanggal 13 (tiga belas) November 1959 (seribu sembilan ratus lima puluh sembilan), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin GG. Srinayan I/85, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kepatihan, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro. Pemegang Kartu Tanda Penduduk : 3522151311590003. –--------------------------------------------------------

- Demikian berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor : 15, tertanggal 16-03-2020 (enam Maret dua ribu dua puluh) dan bertalian dengan Kuasa Menjual nomor : 16, tertanggal 16-03-2020 (enam Maret dua ribu dua puluh) yang dibuat dihadapan ENY WAHJUNI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya. ---------------------------------------------------

- Selaku PENJUAL, untuk selanjutnya disebut : ----------------------------

-------------------------------- PIHAK PERTAMA ---------------------------------

2. Tuan M. MUNIR, lahir di Bojonegoro, tanggal 20 (dua puluh) Maret 1974 (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kupang Segunting 2/15, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Pemegang Kartu Tanda Penduduk : 3578052003740001. –--------------------------------

- Selaku PIHAK PEMBELI, untuk selanjutnya disebut : ---------------------------------------------------- PIHAK KEDUA -------------------------------

Para penghadap dikenal oleh saya Pejabat Pembuat Akta Tanah. --------

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : ---------------------------------------------------------------------------

* Hak Milik Nomor 380/Sruni dengan nomor seri sertipikat BI836978 dan Kode sertipikat 12.10.16.10.1.00380, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 21-03-2001 Nomor : 00026/16.10/2001, seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu meter persegi) dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor objek Pajak (NOP) : 35.15.150.007.006-0026.0 ---------------------------------------------------

terletak di : ----------------------------------------------------------------------

- Provinsi : Jawa Timur. ---------------------------------------

- Kabupaten : Sidoarjo. -------------------------------------------

- Kecamatan : Gedangan. -----------------------------------------

- Desa/Kelurahan : Sruni. -----------------------------------------------

Jual Beli ini meliputi pula : -----------------------------------------------------

- Sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri sebuah bangunan. ---

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". ----------------------------------------------------------------

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -------------------

1. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.400.000.000(empat ratus juta rupiah). -------------------------------------------------------------------
2. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). ----
3. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -------

------------------------------------- Pasal 1 ------------------------------------

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. --------------------

------------------------------------- Pasal 2 ------------------------------------

- Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. ------------------------------------------------------------------------

- Baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai ha katas obyek Jual Beli tersebut. Obyek tersebut belum pernah dijual atau dialihkan kepada pihak lain dan Pihak Petama adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk menjual atau menyerahkan obyek tersebut. ----

-------------------------------------- Pasal 3 -----------------------------------

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. ------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------- Pasal 4 ------------------------------------

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertahanan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran Instansi Badan Pertahanan Nasional tersebut. ----------

-------------------------------------- Pasal 5 -----------------------------------

- Pajak Penghasilan (PPH) atas objek Jual Beli tersebut dibayar oleh Pihak Pertama dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Objek jual beli tersebut dibayar oleh Pihak Kedua. ----

- Apabila dikemudian hari ternyata kekurangan pembayaran paja-pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat diatas dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang berwenang maka hal terdebut menjadi tanggung jawab para pihak sepenuhnya. --------------------------------

----------------------------------- Pasal 6 --------------------------------------

Penjual menjamin pembeli : ------------------------------------------------

a. Baik sekarang maupun dikemudina hari pembeli tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mepunyai hak objek jual beli tersebut. -----------------------------------------------------------------------

b. Objek jual beli tersebut belum pernah dijual atau dialihkan kepada pihak lain dan penjual adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk menjual dan menyerahkan objek jual beli tersebut dan tidak tersangkut dalam suata perkara serta tidak dalam keadaan disita. ----------------------------------------------------------------

-- dengan membebaskan pihak kedua/pembeli dari segala tuntutan berkenaan dengan hal-hal tersebut. --------------------------------------

------------------------------------- Pasal 7 ------------------------------------

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai dengan Tanda Pengenal dan/atau dokumen yang disampaikan beserta keaslian seluruh dokumen-dokumen yang diperlihatkan maupun diserahkan foto copynya kepada saya, Pehabat dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dfan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini sepenuhnya. ---------------------

------------------------------------Pasal 8 ---------------------------------

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Sidoarjo. -------------------------

------------------------------------Pasal 9 ----------------------------------

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. ----------------------------------------

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : --------------

1. ABDUL MUJIB dan ------------------------------------------------------------

2. BRINDA ANITHA WIRASTUTI, SH., M.Kn. ---------------------------------

Keduanya Swasta, sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi, dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu ----------------------

1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan ---------

1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor -----

Pertanahan Kabupaten Sidoarjo untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -------------------------------

Pihak Pertama Pihak Kedua

Tn. M. MUNIR Tn. M. MUNIR

QQ. Tn. BUDI HARYANTO

Saksi Saksi

Tn. ABDUL MUJIB Ny. BRINDA ANITHA

WIRASTUTI, SH., M.Kn.

|  |
| --- |
| Pejabat Pembuat Akta Tanah        KUSNADI, S.H. |