Bismillahirrahmanirrahim

**AKAD JUAL-BELI KAVLING**

**SECARA TUNAI**

No. 001/00-00-2020

Pada hari ini ${nama\_hari} tanggal ${tanggal} bertempat Komplek Masjid Al Imam An-Nasa’i, Jl. SyarifuddinYoes RT 41, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kalimantan Timur.

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ${kode\_kavling}

Pekerjaan :

Jeniskelamin :

Tempat/Tanggal Lahir :

Nomor KTP :

Alamat :

Dalam hal ini melakukan perbuatan hukum ini bertindak atas nama sendiri yang selanjutnya di sebut **Pihak Pertama**.

Nama : ${nama\_lengkap}

Pekerjaan : ${pekerjaan}

Jenis kelamin : ${jenis\_kelamin}

Tempat/Tanggal Lahir : ${tempat\_lahir}

Nomor KTP : ${no\_ktp}

Alamat : ${alamat}

Dalam melakukan perbuatan hukum ini bertindak atas nama sendiri, yang selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut ”**Para Pihak**”, dengan ini menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

* Bahwa Pihak Pertama memenuhi Syarat Sah bertindak sebagai Penjual.
* Bahwa Pihak Kedua memenuhi Syarat Sah bertindak sebagai Pembeli.

Para Pihak setuju, sepakat dan berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan Akad Jual-Beli yang selanjutnya disebut Akad, dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada pasal-pasal sebagai berikut :

**Pasal 1**

**DEFINISI**

1. Objek Akad adalah sesuatu yang akan ditransaksikan berupa sebidang tanah kavling milik Pihak Pertama dan berupa sejumlah uang milik Pihak Kedua.
2. Objek Akad merupakan barang halal yang sah milik Pihak Pertama dan milik Pihak Kedua untuk dijadikan objek transaksi.
3. Harga Objek Akad adalah sejumlah uang dengan nilai tentu yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selaku pemilik tanah kavling.
4. Jual-beli adalah kesepakatan untuk melakukan pertukaran harta antara Para Pihak yang masing-masing sah sebagai kepemilikan.
5. Pembeli adalah pihak yang melakukan pembelian Objek Akad.
6. Penjual adalah pemilik penuh Objek Akad yang dijual belikan.
7. Syarat Sah adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pembeli dan Penjual yaitu orang yang telah baligh, berakal, dan mengerti, maka Akad yang dilakukan oleh anak di bawah umur, orang gila atau idiot, tidak sah kecuali dengan seizin walinya.
8. Tunai adalah cara pembayaran Objek Akad secara langsung / lunas tanpa ada penundaan.

**Pasal 2**

**PELAKSANAAN AKAD**

Pelaksanaan Akad antara Para Pihak mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:

1. Pihak Pertama mengurus segala legalitas terhadap Objek Akad sampai dengan status Objek Akad tidak mungkin berubah (dalam hal kavling bias dalam bentuk seperti pengesahan site-plan oleh BPN sampai sertifikat tanah)
2. Pihak Pertama memberikan penawaran umum dalam bentuk brosur dan atau material marketing.
3. Pihak Kedua melakukan pemesanan Objek Akad yang di kehendaki dengan penyerahan formulir pesanan serta persyaratan administrasi Pihak Pertama. Calon pembeli boleh di bebani biaya administrasi riil yang digunakan untuk transaksi pemesanan.
4. Pihak Pertama berhak meminta uang muka (Urban) sebagai bukti keseriusan Pihak Kedua dalam membeli Objek Akad, dimana uang muka boleh digunakan Pihak Pertama dalam mengurus Objek Akad dan legalitasnya.
5. Pihak Pertama melakukan verifikasi terhadap pesanan dan persyaratan untuk persetujuan, apabila analisa kelayakan menyatakan tidak layak maka uang muka (urban) dikembalikan sisanya setelah dipotong seluruh biaya mengurus Objek Akad yang sudah digunakan.
6. Pengembalian uang muka (Urban) diterima Pihak Kedua secara utuh jika Pihak Pertama belum munggunakan uang muka itu sedikitpun dalam mengurus Objek Akad.
7. Akumulasi uang muka (Urban) ke dalam nilai pembayaran Objek Akad akan dilakukan jika Pihak Kedua dinyatakan sah telah membeli Objek Akad.
8. Para Pihak setuju dalam melaksanakan akad.
9. Pihak Kedua membayar harga Objek Akad sesuai dengan rincian cara pembayaran.
10. Serah terima Objek Akad dengan cara menyerahkan Objek Akad beserta segala bentuk legalitasnya, atau menyerahkan sejumlah nilai uang muka (Urban) yang disepakati pembayarannya beserta bukti pembayarannya.
11. Setelah semua Harga Objek Akad dibayarkan Pihak Kedua, Pihak Pertama berkewajiban menyerahkan Objek Akad beserta legalitasnya kepada Pihak Kedua dan menyelesaikan segala kewajiban hukum yang berkaitan dengannya.

**Pasal 3**

**OBJEK AKAD**

Objek Akad adalah diterangkan sebagaimana berikut:

1. Harta berupa uang rupiah milik Pihak Kedua.
2. Harta barang berupa Tanah Kavling milik Pihak Pertama
3. Spesifikasi sebagai kavling :
4. No. Kavling : ${kode\_kavling}
5. Luas : ${luas\_tanah} m²
6. Alamat Kavling : Jl. Gunung Dua RT.007, Kelurahan Salok Api Darat, Kecamatan Samboja, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur

**Pasal 4**

**HARGA OBJEK AKAD TUNAI ( KONTAN )**

Objek Akad sebagaimana dimaksud dalam pasal Objek Akad yang akan diberikan kepada Pihak Kedua dengan rincian sebagai berikut:

**Untuk Skema Akad Tunai ( Kontan )**

Total Uang Pembayaran : Rp. ${harga\_jual}

**Pasal 5**

**CARA PEMBAYARAN AKAD TUNAI ( KONTAN )**

Para Pihak menyepakati pembayaran terhadap harga sebagaimana dimaksud pasal Harga Objek Akad dengan rincian pembayaran dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagai berikut :

1. Uang muka sebesar 70% dari harga jual dilakukan pembayaran dengan cara tunai/transfer ke rekening Bank Syariah Mandiri (BSM) a/n Abdul Muis B. No. Rekening : 7055867946 (kode bank: 451).
2. Sisa pelunasan sebesar 30% dibayarkan setelah serifikat selesai dengan cara tunai/transfer ke rekening Bank Syariah Mandiri (BSM) a/n Abdul Muis B. No. Rekening : 7055867946 (kode bank: 451).

**Pasal 6**

**SERAH TERIMA OBJEK AKAD**

1. Serah terima Objek Akad dengan cara menyerahkan kwitansi pembayaran uang muka (Urban) kepada Pihak Kedua pada saat terjadinya Akad ini.
2. Serah terima surat pendukung atau legalitas lainnya berupa SHM atas nama…………… diserah terimakan setelah semua kewajiban Pihak Kedua terpenuhi dan seluruh pembayaran dinyatakan lunas.

**Pasal 7**

**PENGAKUAN SISA PELUNASAN**

Pihak Kedua mengakui memiliki sisa pelunasan kepada Pihak Pertama sebesar Rp. ……………. (…………..Juta Rupiah) sebagaimana disebut dalam pasal Cara Pembayaran.

**Pasal 8**

**HAK KEPEMILIKAN OBJEK AKAD**

1. Hak kepemilikan Objek Akad akan berpindah kepada Pihak Kedua secara sah setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan seluruh pembayaran Objek Akad kepada Pihak Pertama.
2. Kavling dan termasuk seluruh atau apapun yang berada diatasnya menjadi milik Pihak Kedua setelah melunasi seluruh kewajiban pembayaran kepada Pihak Pertama dan boleh dimanfaatkan Pihak Kedua.

**Pasal 9**

**CIDERA JANJI**

Yang dimaksud Cidera Janji:

1. Tidak ditunaikan keseluruhan dan atau sebagian dari kewajiban yang tertuang dalam akad ini.
2. Penundaan pelunasan Objek Akad oleh Pihak Kedua secara berkepanjangan tanpa ada kepastian waktu pembayaran Objek Akad kepada Pihak Pertama.
3. Pihak Kedua terlambat dan atau tidak membayar sebagaimana ketentuan di pasal Cara Pembayaran karena alasan yang tidak dibenarkan secara hukum syar’i.

**Pasal 10**

**AKIBAT CIDERA JANJI**

Apabila terjadi Cidera Janji oleh Pihak Kedua maka Pihak Pertama berhak untuk :

1. Meminta pelunasan dipercepat kepada Pihak Kedua apabila cidera janji disebabkan penundaan pelunasan Objek Akad secara berkepanjangan atau menyelisihi cara pembayaran akad tunai yang sudah disepakati para pihak.
2. Dan/Atau melakukan eksekusi terhadap Objek Akad sebagaimana diatur dalam pasal Eksekusi Objek Akad apabila berkaitan Cidera Janji terhadap pembayaran.

**Pasal 11**

**EKSEKUSI OBJEK AKAD**

1. Apabila terjadi 1 (satu) kali Cidera Janji berupa penundaan pelunasan dari waktu yang disepakati oleh Pihak Kedua, dan/atau selama 30 hari dari Cidera Janji tidak ada penyelesaian atau pelunasan pembayaran maka Pihak Pertama berhak melakukan eksekusi / menjual Objek Akad secara wajar kepada Pihak Ketiga untuk menutupi sisa pembayaran Pihak Kedua yang belum dilunasi kepada Pihak Pertama.
2. Jika muncul biaya tambahan dari penjualan Objek Akad karena Cidera Janji maka biaya ini ditanggung oleh Pihak Kedua yang melakukan Cidera Janji, sedangkan sisa penjualan Objek Akad akan diserahkan kembali kepada Pihak Kedua.

**Pasal 12**

**KEJADIAN KAHAR**

1. Kejadian Kahar adalah situasi luar biasa yang dinyatakan oleh pemerintah yang mengakibatkan Pihak Pertama dan atau Pihak Kedua tidak bias memenuhi kewajibannya.
2. Jika terjadi kejadian kahar maka Pihak Pertama dan atau Pihak Kedua terlepas dari tanggung jawab masing-masing.

**Pasal 13**

**KORESPONDENSI**

Para Pihak menggunakan identitas masing-masing sebagai alamat korespondensi, setiap perubahan maka wajib di sampaikan kepada masing-masing pihak.

**Pasal 14**

**PENYELESAIAN MASALAH**

Dalam pelaksanaan Akad ini apabila terjadi permasalahan maka Para Pihak sepakat menyelesaikannya dengan cara :

1. Musyawarah untuk mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah, atau
2. Para Pihak sepakat menunjuk pihak ketiga yang kompeten sebagai pemutus (arbitrase), atau
3. Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan di Pengadilan Negeri di wilayah hukum tempat ditanda tanganinya Akad.

**Pasal 15**

**KETENTUAN PERUBAHAN**

1. Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu addendum atau documenter tulis lainnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Semua ketentuan perubahan harus tunduk pada ketentuan syariah yang terbebas dari Riba, Ghoror dan Zalim.

**Pasal 16**

**PENUTUP**

Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh Para Pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai asli.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PIHAK PERTAMA**  **……………………………….** |  | **PIHAK KEDUA**  **……………………………………** |

**Saksi-saksi :**

**1.**

**2.**