Bismillahirrahmanirrahim

**AKAD JUAL-BELI KAVLING**

**SECARA KREDIT**

No. 001/00-00-2020

Pada hari ini Senin tanggal 1 bulan Agustus tahun 2020 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 :

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 :

Pekerjaan :

Jeniskelamin :

Tempat/Tanggal Lahir :

Nomor KTP :

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. Agunan adalah barang milik Pihak Kedua yang menjadi jaminan, atas utang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
2. Harga Objek Akad adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
3. Jaminan adalah pernyataan Pihak Ketiga lembaga atau perorangan yang menjamin atau Agunan barang yang menjadi jaminan atas utang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
4. Jual-beli adalah kesepakatan untuk melakukan pertukaran harta antara Para Pihak yang masing-masing sah sebagai kepemilikan.
5. Objek Akad adalah barang halal yang sah milik Pihak Pertama dan milik Pihak Kedua untuk di transaksikan.
6. Pembeli adalah pihak yang melakukan pembelian Objek Akad.
7. Penjual adalah pemilik penuh Objek Akad yang dijual belikan.
8. Penjamin adalah Pihak Ketiga yang akan menanggung utang Pihak Kedua apabila Pihak Kedua Cidera Janji.
9. 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.
10. TidakTunai adalah cara pembayaran secara cicilan yang ditetapkan tempo pembayaran bersama besarnya cicilan yang pasti.
11. Utang adalah seluruh jumlah uang yang wajib dibayar pada suatu waktu oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

**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. Para Pihak setuju dalam melaksanakan akad.
8. Pihak Kedua membayar harga Objek Akad sesuai dengan rincian cara pembayaran.
9. Pembelian objek akad ( kapling tanah ) dengan kredit dapat disertai agunan jika Pihak Pertama menganggap itu diperlukan dan Pihak Kedua wajib menyerahkannya.
10. Serah terim Objek Akad dengan cara menyerahkan Objek Akad beserta segala bentuk legalitasnya, dan Pihak Kedua menyerahkan Jaminan kepada Pihak Pertama atas Cicilan Pembayaran yang belum ditunaikan, atau menyerahkan sejumlah nilai uang muka yang disepakati pembayarannya.
11. Setelah semua Harga Objek Akad dibayarkan Pihak Kedua, Pihak Pertama mengembalikan Agunan kepada Pihak Kedua dan menyelesaikan segala kewajiban hukum yang berkaitan dengan pelunasan Utang.

**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 :
5. Luas : **……** m²
6. Alamat Kavling : Jl. GunungDua RT.007, Kelurahan Salok Api Darat, Kecamatan Samboja, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur

**Pasal 4**

**HARGA OBJEK AKAD KREDIT ( ANGSURAN )**

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

**Untuk Skema Akad Kredit ( Angsuran )**

Jangka Waktu Kredit : ……………… bulan

Uang Muka ( Urban ) : Rp. …………………… ( minimal 30% dari harga jual )

Sisa Pelunasan : Rp. …………………… ( Sisa 70% dibayarkan secara kredit )

Angsuran : Rp. …………………… ( Perbulan )

+

Total Harga Jual : Rp. ……………………

**Pasal 5**

**CARA PEMBAYARAN AKAD KREDIT ( ANGSURAN )**

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 (Urban) sebesar 30% dari Total 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 70% dibayarkan secara kredit (angsuran) sebagaimana tertera dalam Pasal 4 Harga Objek Akad Kredit (Angsuran) dengan cara setor tunai/transfer ke rekening Bank Syariah Mandiri (BSM) a/n Abdul Muis B. No. Rekening : 7055867946 (kode bank: 451).

**Pasal 6**

**SERAH TERIMA TRANSAKSI OBJEK AKAD**

1. Serah terima Objek Akad dengan cara menyerahkan kwitansi pembayaran dan buku angsuran 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 UTANG**

Pihak Kedua mengakui memiliki utang kepada Pihak Pertama sebesar Rp. …………………………. (……………………… Juta Rupiah) sebagaimana disebut dalam pasal Harga Objek Akad dan Cara Pembayaran.

**Pasal 8**

**JAMINAN**

Untuk menjamin utang sebagaimana disebut dalam pasal Pengakuan Utang, maka Pihak Kedua memberikan jaminan Agunan berupa

1. Pihak penjamin (kafil) yaitu …………….. yang diterangkan dalam lampiran penjamin pada lembar pernyataan pihak penjamin;
2. dan/atau Agunan barang berharga berupa ……………………………
3. dan/atau surat **SHM** atas nama**…………….**
4. kavling dan termasuk seluruh bangunan atau apapun yang akan berdiri diatasnya berada ditangan Pihak Kedua boleh dimanfaatkan dengan status sebagai barang jaminan, Pihak Kedua wajib menjaga kondisi jaminan dan tidak boleh di transaksikan lagi tanpa persetujuan Pihak Pertama.

**Pasal 9**

**DENDA**

Tidak ada denda terhadap keterlambatan pembayaran Utang. Hanya saja Pihak Pertama berhak memberikan peringatan moral atas kelalaian keterlambatan pembayaran angsuran kepada Pihak Kedua.

**Pasal 10**

**CIDERA JANJI**

Yang dimaksud Cidera Janji:

1. Tidak ditunaikan keseluruhan dan atau sebagian dari kewajiban yang tertuang dalam akad ini.
2. Tidak membayarkan angsuran sampai melewati tanggal jatuh tempo dan tidak pula memberikan keterangan atas keterlambatan.
3. Tidak membayarkan angsuran Objek Akad sampai 3 (tiga) bulan berturut-turut tanpa ada penyelesaian dan jalan keluar.
4. Pihak Kedua tidak membayar sebagaimana Ketentuan Cara Pembayaran dan Pihak Pertama meminta pembayaran kepada Penjamin dan Pihak Penjamin tidak bisa dan atau tidak mau melaksanakan kewajiban pembayaran.

**Pasal 11**

**AKIBAT CIDERA JANJI**

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

1. Meminta pelunasan dipercepat apabila cidera janji disebabkan hal berkaitan dengan keterlambatan pelunasan angsuran dan/atau penyebab lain sebagaimana dituangkan Pasal Cidera Janji
2. Dan/Atau melakukan eksekusi terhadap Agunan sebagaimana diatur dalam pasal Eksekusi Agunan apabila berkaitan Cidera Janji dengan pembayaran.

**Pasal 12**

**EKSEKUSI AGUNAN & OBJEK AKAD**

1. Apabila terjadi 1 (satu) kali Cidera Janji berupa keterlambatan pembayaran angsuran sampai melewati tanggal jatuh tempo dan/atau selama 30 hari dari tanggal jatuh tempo tidak terjadi penyelesaian maka Pihak Pertama berhak memberikan penangguhan pembayaran angsuran kepada Pihak Kedua sampai tanggal jatuh tempo bulan berikutnya atau Pihak Pertama berhak melakukan eksekusi / menjual Agunan secara wajar kepada Pihak Ketiga untuk menutupi tunggakan angsuran atau untuk melunasi seluruh sisa utang, apabila timbul biaya dari eksekusi/penjualan agunan maka biaya menjadi tanggungan Pihak Kedua.
2. Jika terjadi selisih dari eksekusi atau penjualan Agunan terhadap sisa utang maka kekurangan adalah tetap menjadi tanggungan Pihak Kedua, namun sebaliknya apabila terjadi kelebihan maka menjadi hak Pihak Kedua.
3. Apabila angsuran tidak dibayarkan sampai 3 (tiga) bulan berturut-turut tanpa ada penyelesaian dan jalan keluar maka Pihak Pertama berhak menjualkan Agunan dan/atau Objek Akad kepada Pihak Ketiga untuk menutupi sisa pembayaran Pihak Kedua yang belum dilunasi kepada Pihak Pertama.

**Pasal 13**

**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 14**

**KORESPONDENSI**

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

**Pasal 15**

**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 hokum tempat ditanda tanganinya Akad.

**Pasal 16**

**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 17**

**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.**