

**SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**  
**No. 029/PJB/STM3/XII/2021**

Pada hari ....., ..... 20....., kami yang bertandatangan dibawah ini :

**PIHAK PENJUAL**

Nama : Bowo Astoto  
No. KTP : 3578.1801.0369.0001  
Alamat : Jl. Simpang Sumatra GG II No. 3  
Blitar  
Status : Menikah

Dimana secara sah telah mendapat persetujuan dari satu-satunya istri. Nama Dyah Sari Kusumawati

**PIHAK PEMBELI**

Nama : Ang Ek Soei  
No. KTP : 3578.0669.0959.0005  
Alamat : Kedung Doro 36-46 Blok C-19,  
Surabaya

Kedua belah pihak telah sepakat dan setuju untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**  
**OBJEK JUAL BELI**

Pihak Penjual dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan nanti pada waktunya menyerahkan kepada Pihak Pembeli, dengan data sebagai berikut :

Alamat : Alam Sambi Asri Timur I, Sambikerep. Surabaya	Luas tanah : 162 M <sup>2</sup> Luas bangunan : 179M <sup>2</sup> Status Kepemilikan : .....
Properti Type : Rumah	
Blok : A8	
Nomor unit : 05	

**Pasal 2**  
**HARGA PENGIKATAN DAN CARA PEMBAYARANNYA**

- Harga Pengikatan jual beli adalah sebagai berikut :  
Rp. 2.000.000.000,- Terbilang : #Dua milyar rupiah#
- Cara pembayaran Harga Pengikatan ditentukan sebagai berikut :  
☒ Tunai                      ☐ KPR                      ☐ Installment  
Catatan : .....
- Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 25.000.000,-. (#Dua puluh lima juta rupiah#) dibayar oleh pihak Pembeli kepada Pihak Penjual melalui PropNex Sutomo dengan cara Transfer ke Bank BCA no 088.7560.777 atas nama PT. Triutama Mandiri propertindo Pada tanggal .....
- Tambahan Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 25.000.000,- (#Dua puluh lima juta rupiah#) di bayar oleh pihak Pembeli kepada Pihak Penjual melalui Propnex Sutomo dengan cara Transfer ke Bank BCA no. 088.7560.777 atas nama PT. Triutama Mandiri Propertindo Pada tanggal.....
- Pelunasan sebesar Rp. .... (.....)  
akan dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual pada tanggal .....

**Pasal 3**  
**PAJAK – PAJAK**

Pajak - pajak yang timbul berdasarkan Perjanjian ini menjadi tanggung jawab masing-masing pihak sesuai peraturan dan undang-undang perpajakan yang berlaku di negara Republik Indonesia.

**Pasal 4**  
**JAMINAN PIHAK PENJUAL**

Pihak Penjual menjamin bahwa Properti tersebut adalah benar miliknya sendiri, bebas dari segala beban, sitaan, sengketa, dan pengikatan dalam bentuk apapun juga.

**Pasal 5**  
**PEMBATALAN**

1. Jika pembayaran secara Tunai : Pihak Pembeli menyetujui apabila sampai batas waktu tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana yang telah disepakati, sisa pembayaran tidak dapat dilunasi, maka seluruh pembayaran uang tanda jadi yang telah diserahkan kepada Pihak Penjual atau yang dititipkan kepada PropNex tidak dapat ditarik kembali.
2. Jika pembayaran secara KPR : Apabila Pihak Pembeli tidak mendapat persetujuan KPR sehingga Pihak Pembeli tidak dapat melakukan pelunasan sesuai dengan batas akhir transaksi yang telah disepakati bersama, maka Pihak Penjual setuju dan bersedia mengembalikan uang tanda jadi sebesar 100 % dari uang yang telah diterima oleh Pihak Penjual baik secara langsung maupun yang dititipkan ke PropNex. Dengan syarat Pihak Pembeli dapat menunjukkan surat penolakan dari Bank. Jika tidak mendapat surat penolakan dari Bank maka Pihak Pembeli setuju uang tanda jadi akan hangus 100%.
3. Jika sampai batas akhir transaksi, Pihak Pembeli masih belum juga memenuhi kewajibannya (baik pembayaran bentuk tunai atau KPR), maka perjanjian ini akan batal dengan sendirinya. Sehingga Pihak Penjual berhak sepenuhnya untuk memberikan wewenang kembali kepada member broker PropNex untuk memsarkan property tersebut kepada pihak lain tanpa tututan/persetujuan dari Pihak Pembeli.
4. Dalam hal Pihak Penjual membatalkan transaksi Jual Beli ini, maka Pihak Penjual bersedia mengembalikan Uang Tanda Jadi yang telah dibayar oleh Pihak Pembeli sekaligus membayar ganti rugi kepada Pihak Pembeli sebesar Uang Tanda Jadi yang telah dibayarkan.
5. Dalam hal terjadi pembatalan seperti dalam pasal 5 ayat 1 sampai dengan 4, maka Pihak PropNex tetap berhak atas jasa Pemasaran dengan perhitungan minimum sebesar imbalan jasa atau 50% dari uang tanda jadi yang telah dibayarkan ( dilihat mana yang lebih besar).
6. Apabila hasil pemeriksaan dokumen oleh pihak notaris/pejabat legal setempat menyatakan properti ini tidak layak untuk diperjualbelikan (dokumen ada cacat hukum yang tersembunyi), maka PPJB ini batal demi hukum, dan seluruh bentuk pembayaran dari pihak pembeli harus dikembalikan oleh pihak penjual tanpa potongan apapun.

**Pasal 6**  
**FORCE MAJEURE**

Semua kerugian dan biaya yang diderita salah satu pihak sebagai akibat terjadinya Force Majeure tidak dapat dibebankan sebagai tanggung jawab pihak lainnya.

**Pasal 7**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM**

Setiap perselisihan yang timbul akibat Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah dan apabila tidak tercapai mufakat, maka Pihak Penjual dan Pihak Pembeli dengan ini sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.

**Pasal 8**  
**KETENTUAN – KETENTUAN LAIN**

1. Apabila salah satu Pihak atau Para Pihak meninggal dunia sebelum AJB ditandatangani, maka Para Pihak sepakat bahwa para ahli waris dari masing – masing Pihak tetap tunduk dan terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.
2. Apabila AJB belum dapat dilaksanakan bukan karena kesengajaan dari Pihak Penjual atau Pihak Pembeli, tetapi dikarenakan mengikuti proses yang melibatkan Developer, Notaris, atau KPR/Pemkot (dalam hal ini terkait dengan proses validasi pajak yang diharuskan ketika melakukan proses AJB), amak kedua belah pihak sepakat dan setuju akan menunggu sampai AJB bisa dilaksanakan.
3. Para Pihak sepakat dan menjamin bahwa Pihak PropNex selaku agen properti tidak akan mendapat gugatan/tuntutan hukum dari Pihak manapun sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.
4. Apabila di kemudian hari ada hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka akan diatur dalam suatu addendum/amendment yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pihak Penjual

Pihak Pembeli

( Bowo Astoto )

( Ang Ek Soei )

## **ADDENDUM**

1. PBB Tahun 2021 akan menjadi tanggung jawab Penjual.
2. Apabila ada biaya yang timbul menjadi kewajiban masing-masing pihak.
3. Biaya Pajak menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.
4. Biaya Akad dan Notaris di bagi dua antara pihak penjual dan pihak pembeli.
5. Pembayaran IPL, tagihan telepon dan listrik sampai dengan AJB (serah terima kunci) menjadi tanggung jawab Pihak Penjual.
6. Apabila ada sisa titipan UTJ di rekening PropNex ( PT. Triutama Mandiri Propertindo ) maka di alihkan ke pihak penjual di rekening .....atas nama....., dan apabila tidak ada sisa titipan UTJ maka point ini bisa di abaikan.

**Addendum ini merupakan satu kesatuan dari SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 029/PJB/STM3/XII/2021**

**Pihak Penjual**

**Pihak Pembeli**

**( Bowo Astoto )**

**( Ang Ek Soei )**

**DOKUMEN – DOKUMEN YANG PERLU DISIAPKAN UNTUK AKTE JUAL BELI (AJB)**

No.	Dokumen	Copy Dokumen dilampirkan	Status				
			Belum Menikah	Sudah Menikah	Janda Cerai Hidup	Duda Cerai Mati	Belum Dewasa
1.	KTP Penjual / Pembeli		v	v	v	v	v
2.	KTP Suami / Istri			v			
3.	KTP Orang Tua						v
4.	Kartu Keluarga		v	v	v	v	v
5.	NPWP Penjual / Pembeli		v	v	v	v	
6.	NPWP Suami / Istri			v			
7.	NPWP Orang Tua						v
8.	Akte Kelahiran						v
9.	Akte Perkawinan			v			
10.	Akte Perkawinan Orang Tua						v
11.	Akte Cerai				v		
12.	Akte Kematian Suami / Istri					v	
13.	Surat Keterangan Belum Menikah dari Kelurahan		v				
14.	Surat Keterangan Belum Menikah Lagi dari Kelurahan				v	v	
15.	Pajak Bumi Bangunan (PBB)		v	v	v	v	v
16.	Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)		v	v	v	v	v
17.	Dokumen Lain (jika diperlukan)		v	v	v	v	v
	- Perjanjian Kawin / Pisah Harta						
	- Keterangan Waris						