# PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

NO: ${nomor}

Pada hari ini ${nama\_hari}, tanggal ${tanggal} (${tgl\_terbilang}) bertempat di Balikpapan, kami yang bertanda tangan di bawah ini, antara:

1. Nama : **FACHRUDDIN**

No. KTP : **6474031303670001**

Alamat : **JL BATU RATNA KM. 11 PERUM PONDOK JOANG INDAH BLOK A2 No.12 RT. 54, KELURAHAN KARANG JOANG, KECAMATAN BALIKPAPAN UTARA, KOTA BALIKPAPAN, KALIMANTAN TIMUR**

Untuk selanjutnya dalam Hal ini disebut **PIHAK PERTAMA atau PENJUAL**, **PIHAK PERTAMA** bermaksud menjual dan hanya pihak pertama yang berhak menjual Sebagian Atau Keseluruhan Tanah beserta Segala sesuatu yang berdiri diatasnya, dan sebagaimana **PIHAK KEDUA** bermaksud membeli tanah yang letak, luas dan kondisi-kondisi yang akan diuraikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah ini.

Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, Tanggal ${tanggal} (${tgl\_terbilang}), Sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 01029 yang terletak di Jl Giri Mulyo RT 23, Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur dengan luas -+ 12.840 m2 diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 384/89 Tertanggal 30-03-1989 ( Tiga Puluh Maret Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan ) Yang Dikeluarkan oleh yang berwenang Atas Nama **WASINO** dengan segala sesuatu yang berdiri diatasnya.

1. Nama : **${nama\_lengkap}**

No. KTP : **${no\_ktp}**

# Alamat : ${alamat}

Selaku pembeli, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri, yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA atau PEMBELI**. Untuk menyebut Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama dalam perjanjian ini disebut juga “**PARA PIHAK**”.

Bahwa kedua belah pihak telah sepakat dan setuju untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan pasal-pasal yang akan diatur di bawah ini.

# PASAL I

* 1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA**. **PIHAK KEDUA** yang dengan ini pula berjanji dan mengikatkan diri untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan untuk dimilikinya dari **PIHAK PERTAMA** atas tanah yang disebutkan pada ayat (b) Pasal ini
  2. Sebidang tanah kavling dengan luas kurang lebih **${luas\_tanah} M²**(${luas\_tanah\_terbilang}), terletak di:
     + Provinsi : Kalimantan Timur
     + Kabupaten/Kota : Balikpapan
     + Kecamatan : Balikpapan Utara
     + Kelurahan : Karang Joang

- RT : 23

* + - Kavling : Kost Pesona Nusantara Blok ${kode\_kavling}

Jual beli tanah tersebut dilakukan dan disetujui oleh masing-masing pihak secara Bertahap dengan harga tanah sebagai berikut :

1. Harga Pembelian Kredit Sebesar Rp. ${harga\_jual},- (${harga\_jual\_terbilang}).
2. Pembayaran Pertama Atau Booking Fee Sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah).
3. Pembayaran Kedua Atau Down Payment Sebesar Rp. ${cicilan\_per\_bulan}, (${cicilan\_per\_bulan\_terbilang} Rupiah).
4. Pembayaran Selanjutnya Sebesar Rp.${cicilan\_per\_bulan},- (${cicilan\_per\_bulan\_terbilang} Rupiah) pada tanggal 01 (Satu) setiap Bulannya Hingga ${lama\_cicilan} kali.
5. Cara Pembayaran via Transfer ke Rekening bank

# BANK SYARIAH INDONESIA 7981133240 a/n FACHRUDDIN.

**PASAL 2**

Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua tentang apa yang akan dijual dan diserahkan menurut akta ini:

1. Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, Tanggal 29/10/2022 (Dua Puluh Sembilan Oktober Dua Ribu Dua Puluh Dua), Sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 01029 yang terletak di Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara,

Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan luas -+ 12.840 m2 diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 384/89 Tertanggal 30-03-1989 ( Tiga Puluh Maret Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan ) Yang Dikeluarkan oleh yang berwenang Atas Nama **WASINO** dengan segala sesuatu yang berdiri diatasnya.

1. Betul hak Pihak Pertama dan hanya Pihak Pertama yang berhak penuh untuk memindah tangankannya.
2. Tidak dikenakan suatu sitaan atau menjadi tanggungan untuk suatu perhutangan dan tidak dibebani oleh ikatan-ikatan lain yang berupa apapun juga;
3. baik sekarang maupun di kemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya

Karenanya Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua mengenai hal-hal tersebut.

# PASAL 3

Pihak Pertama mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua :

untuk membantu pengurusan Sertifikat Tanah Dan balik nama Hak atas tanah tersebut ke atas nama Pihak Kedua yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

# PASAL 4

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu Pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun, dan harus ditaati oleh para ahli waris yang meninggal atau penggantinya menurut hukum.

# PASAL 5

* 1. Segala ongkos yang berhubungan dengan pengurusan Akta Jual Beli (AJB) dan Balik Nama hak atas tanah tersebut ke atas nama Pihak Kedua masing- masing pihak membayar 50% dari biaya yang timbul.
  2. Jika ada kelebihan tanah maka akan dihitung :

luas kelebihan tanah x Rp. 583.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah ) =

# PASAL 6

Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) yaitu di luar kemampuan Kedua belah Pihak seperti bencana alam, banjir, kebakaran kebijakan Pemerintah dan kontur tanah yang tidak memungkinkan maka para Pihak sepakat untuk meninjau kembali isi perjanjian ini

* + 1. Keadaan memaksa (force majeure) tersebut harus secara langsung berdampak pada tidak terpenuhinya kewajiban Para Pihak.
    2. Apabila para Pihak mengalami (force majeure) yang tersebut di atas maka para Pihak melaporkan tersebut secara tertulis dalam kurun waktu selambat-lambatnya

7 (tujuh) hari setelah terjadi nya force majeure tersebut.

# PASAL 7

1. Apabila dikemudian hari Pihak Kedua melakukan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini maka Pihak Kedua berkewajiban untuk mengembalikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dan dikeluarkan oleh Pihak Pertama.
2. Dalam hal seperti kejadian tersebut diatas maka Pihak Kedua akan dikenakan biaya administrasi dan Biaya Fee Marketing yang akan dibebankan langsung dalam pengembalian pembayaran pembelian kavling (refund) Setelah Kavling Tersebut Terjual Kembali.

# PASAL 8

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini berlaku sampai dengan dikeluarkannya Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh Para Pihak yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

# PASAL 9

Para Pihak menjamin bahwa kebenaran identitas Para Pihak, surat-surat, dokumen-dokumen maupun keterangan-keterangan yang diberikan adalah benar adanya, sehingga mengakibatkan adanya tuntutan hukum sepenuhnya menjadi beban Pihak pertama dan membebaskan saksi-saksi dan Notaris dari tuntutan hukum.

# PASAL 10

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan atau sebagai akibat dari isi Perjanjian Jual Beli ini, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat dan setuju untuk menyelesaikannya secara musyawarah.
2. Dalam hal terjadinya perubahan, pengurangan dan atau penambahan atas isi Perjanjian Jual Beli ini maka para pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan mufakat yang hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu Addendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Jual Beli ini.
3. Mengenai perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Kota Balikpapan.

# PASAL 11

1. PERJANJIAN ini diadakan dan dibuat dengan kata sepakat, tanpa adanya paksaan antara kedua belah pihak.
2. Demikianlah PERJANJIAN ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai, cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan sah setelah ditandatangani oleh PARA PIHAK.
3. Surat Perjanjan ini dibuat dan ditandatangani Kedua belah Pihak, dalam keadaan sadar serta tanpa adanya

paksaan atau tekanan dari Pihak manapun dengan dihadiri oleh saksi-saksi :

PIHAK PERTAMA PIHAK KEDUA

# FACHRUDDIN ${nama\_lengkap}

SAKSI-SAKSI :

1. 2.