**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI [PPJB]**

**TANAH KOMERSIAL**

**DI PROYEK PERUMAHAN BINTARO JAYA**

**Nomor: {nomor\_ppjb}**

Pada hari ini **{hari}** tanggal **{tanggal}** bulan **{bulan}** tahun **{tahun}** [**{tahun\_terbilang}**] yang bertandatangan dibawah ini:

1. ***{NAMA\_PEJABAT}***, selaku **{JABATAN\_PPJB}**  berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. Nomor **{NOMOR\_SK},** tertanggal **{TANGGAL\_SK}**  dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama {NAMA\_PT}, badan hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta, berkantor di Bintaro Trade Centre Blok K, Jl. Jend. Sudirman, Bintaro Jaya Sektor VII, Tangerang 15224, untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut JAYA;

2. **{nama\_pembeli}**, selaku pribadi, yang beralamat **di {alamat}**, untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut **PEMBELI**.

JAYA dan PEMBELI [untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut “PARA PIHAK”] sepakat satu sama lain untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah [untuk selanjutnya disebut “PERJANJIAN”] sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam Pasal-Pasal di bawah ini:

##### PASAL 1

##### OBYEK PERJANJIAN

1. JAYA menyetujui serta mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PEMBELI yang dengan ini menyetujui serta mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dari JAYA Tanah yang disebutkan pada ayat 2 Pasal ini.
2. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa yang menjadi obyek dari Jual Beli sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 Pasal ini adalah TANAH KAVELING **Blok {kode\_blok}** luas/ukuran **{luas\_tanah} m²** [**{luas\_tanah\_terbilang}** meter persegi] yang terletak di Proyek Perumahan Bintaro, Kaveling Komersil, Kelurahan **{kelurahan}**, Kecamatan **{kecamatan}**, Kabupaten  [untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut TANAH] sesuai dengan Site Plan yang dibubuhi warna dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari PERJANJIAN ini.
3. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa apabila luas TANAH yang ditentukan dalam ayat 2 Pasal ini berbeda luasnya dengan ukuran yang ditentukan dalam Surat Ukur atau Gambar Situasi yang dibuat oleh Seksi Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional di wilayah mana TANAH tersebut berada, maka PARA PIHAK akan mematuhi serta mengikuti hasil pengukuran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan dan oleh karenanya PARA PIHAK akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga TANAH yang berlaku pada saat ditandatanganinya PERJANJIAN ini.
4. PEMBELI tidak diijinkan untuk memperluas TANAH yang dibeli dari JAYA [obyek PERJANJIAN Pasal 1 ayat 2] ke tanah di sekelilingnya di luar tanah milik JAYA yang dibeli langsung ataupun tidak langsung dari pihak lain selain JAYA.
5. Dalam hal PEMBELI ingin memperluas tanah yang telah dimilikinya di wilayah Perumahan JAYA baik secara langsung maupun tidak langsung, maka tanah yang dibeli oleh PEMBELI harus tanah yang termasuk dalam pemilikan JAYA dan atau melalui proses pengalihan hak kepemilikan yang berasal dari JAYA.

##### PASAL 2

##### HARGA TANAH DAN CARA PEMBAYARAN

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa harga TANAH yang menjadi obyek jual beli berdasarkan PERJANJIAN ini adalah sebesar **Rp. {total\_harga}** [***{total\_harga\_terbilang}***], harga mana belum termasuk kewajiban pembayaran Pajak Pertambahan Nilai [PPN] atas TANAH.
2. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar PPN atas TANAH sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada saat atau bersamaan dengan pembayaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat 1 sebesar **Rp. {total\_ppn}** [{total\_ppn\_terbilang} rupiah].

1. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk melakukan pembayaran atas harga TANAH berikut PPN sesuai dengan cara-cara sebagai berikut:

a. Pembayaran pertama [Uang Tanda Jadi] sebesar **Rp. {nilai\_tanda\_jadi}** [{nilai\_tanda\_jadi\_terbilang} Rupiah] dengan cara mengisi Surat Persetujuan Pembelian yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan serta merupakan bagian dari PERJANJIAN ini dan untuk sahnya pembayaran tersebut maka JAYA akan memberikan tanda terimanya.

b. Sisa pembayaran [pelunasan] sebesar **Rp. {sisa\_pembayaran}** [{sisa\_pembayaran\_terbilang} Rupiah] akan dibayar oleh PEMBELI sesuai dengan jadwal [perincian terlampir].

##### PASAL 3

##### KELALAIAN PEMBAYARAN

1. Dalam hal PEMBELI terlambat atau lalai untuk membayar angsuran harga TANAH serta PPN sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat 3 di atas, maka PEMBELI dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ [satu permil] dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk tiap hari keterlambatan dengan maksimal 3% [tiga persen] per bulan dari nilai terhutang.

2. Dalam hal PEMBELI lalai membayar angsuran TANAH berikut PPN, denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang sampai mencapai denda maksimal, maka PERJANJIAN ini menjadi batal demi hukum.

##### PASAL 4

##### PENDIRIAN BANGUNAN

1. Dengan telah dilunasinya pembayaran harga TANAH pada Pasal 2 di atas, maka JAYA dengan ini sepakat untuk memberikan ijin pada PEMBELI untuk mendirikan bangunan di atas TANAH tersebut dalam tenggang waktu yang ditentukan pada ayat 2 Pasal ini.
2. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk mendirikan bangunan di atas TANAH tersebut dalam tenggang waktu 12 [dua belas] bulan terhitung sejak tanggal pelunasan harga TANAH sebagaimana dimaksud Pasal 2 di atas dengan kemungkinan perpanjangan waktu 6 [enam] bulan lamanya dan oleh karenanya PEMBELI harus sudah selesai mendirikan bangunan tersebut paling lambat 18 [delapan belas] bulan terhitung sejak tanggal pelunasan harga TANAH sebagaimana dimaksud Pasal 2 di atas.
3. Apabila dalam waktu yang ditentukan dalam ayat 2 Pasal ini ternyata PEMBELI tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mendirikan dan menyelesaikan bangunan di atas TANAH tersebut, maka dengan lewatnya waktu saja akan menjadi bukti sah akan kelalaian PEMBELI, sehingga surat teguran resmi dari Juru Sita atau surat teguran lainnya tidak diperlukan lagi dan oleh karenanya PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa PERJANJIAN ini dapat dibatalkan oleh JAYA sehingga tidak diperlukan suatu upaya hukum untuk melakukan pembatalan atas PERJANJIAN ini.

##### PASAL 5

##### PENGGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN YANG AKAN DIDIRIKAN

1. PEMBELI dilarang menggunakan TANAH dan bangunan yang akan didirikan sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat 2 selain sebagai **tempat usaha komersial**. Segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan tujuan peruntukannya tersebut menjadi tanggungan PEMBELI sepenuhnya.

2. PEMBELI tidak diijinkan untuk mengubah batas dan ukuran TANAH yang telah ditetapkan oleh pihak JAYA, yang harus sesuai dengan transaksi pembelian yang telah dilakukan.

3. Sehubungan dengan penggunaan TANAH dan bangunan yang akan didirikan, PEMBELI terikat dan senantiasa harus mentaati Ketentuan Umum Lingkungan Perumahan, yang dikeluarkan oleh JAYA dan atau RT [Rukun Tetangga] setempat antara lain, tetapi tidak terbatas pada:

1. Peraturan tentang Penyediaan/penggunaan dam Retribusi/pembayaran air bersih.
2. Peraturan tentang Pemeliharaan dan Kebersihan Lingkungan.

c. Peraturan tentang Perbaikan dan Perubahan Bangunan.

**PASAL 6**

**KEWAJIBAN-KEWAJIBAN ATAS TANAH**

1. Sebelum melaksanakan pendirian bangunan di atas TANAH tersebut, PEMBELI sepakat untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu dari JAYA atas Gambar Bangunan yang akan didirikan di atas TANAH tersebut.
2. Memperoleh IMB dari Instansi yang berwenang dengan beban biaya dari PEMBELI sendiri.

Pengurusan IMB dapat dilakukan melalui JAYA dengan beban biaya ditanggung PEMBELI sepenuhnya dan wajib dibayar PEMBELI sekaligus dan seketika sesuai dengan biaya yang dikenakan JAYA untuk pengurusan IMB, dengan ketentuan bahwa pengurusan IMB tersebut dilakukan sebelum jangka waktu 18 [delapan belas] bulan sejak tanggal pelunasan harga TANAH berikut PPN.

1. Memenuhi kewajiban berupa membayar biaya Perawatan Kaveling yang akan ditagihkan per bulan oleh JAYA, yang dilaksanakan sejak tanggal transaksi TANAH atau tanggal ditandatanganinya Surat Persetujuan Pembelian oleh PEMBELI sampai dengan tanggal PEMBELI mendirikan bangunan di atas TANAH tersebut, dan pada saat akan mendirikan bangunan PEMBELI menyerahkan kepada JAYA tanda bukti pelunasan Perawatan Kaveling tersebut.

2. Dalam rangka melaksanakan pendirian bangunan di atas TANAH tersebut, PEMBELI akan mematuhi dan mengindahkan hal-hal sebagai berikut:

1. Ketentuan Perencanaan dan Pelaksanaan Bangunan Proyek Perumahan Bintaro Jaya yang dikeluarkan oleh JAYA.
2. Peraturan-Peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya atau Pemerintah Propinsi Banten atau Peraturan-Peraturan lainnya yang ditentukan oleh Instansi yang berwenang.
3. Menjaga kebersihan lingkungan di sekitarnya dan dengan beban biaya sendiri melakukan pembersihan atas kotoran/puing-puing/sampah yang terdapat di lingkungan sekitar bangunan tersebut yang merupakan akibat dari pelaksanaan pendirian bangunan tersebut.
4. Pada saat mendirikan bangunan, PEMBELI wajib membayar iuran pemeliharaan prasarana sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh JAYA, yang dibayarkan untuk jangka waktu 5 [lima] bulan di muka.
5. Penyediaan dan penggunaan air untuk pekerjaan pendirian bangunan dan setelah berdirinya bangunan, PEMBELI wajib untuk mendapatkan ijin penyediaan dan penggunaan air dari JAYA sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat 3a.
6. Pada saat akan melakukan renovasi atas bangunan, PEMBELI wajib meminta persetujuan tertulis dari JAYA dan membayar safe deposit sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh JAYA, selambat-lambatnya 30 [tiga puluh] hari sebelum renovasi dilakukan, sebagai jaminan yang akan diperhitungkan dengan kerusakan-kerusakan yang mungkin terjadi akibat renovasi tersebut.
7. Setelah berdirinya bangunan di atas TANAH, maka PEMBELI berkewajiban membayar iuran dan atau biaya-biaya pengelolaan kepada JAYA, termasuk tapi tidak terbatas pada iuran kebersihan dan biaya pemakaian air bersih PAM Bintaro Jaya [jika ada].
8. Setiap pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam PERJANJIAN ini oleh PEMBELI akan dikenakan sanksi oleh JAYA termasuk tapi tidak terbatas pada pembongkaran bangunan dengan beban biaya PEMBELI sepenuhnya dan atau dapat dibatalkannya PERJANJIAN ini oleh JAYA.

**PASAL 7**

##### JAMINAN JAYA

* 1. JAYA dengan ini menjamin PEMBELI bahwa:

1. JAYA adalah Pemilik yang sah atas TANAH yang menjadi obyek dari jual beli berdasarkan PERJANJIAN ini.
2. TANAH tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak disita oleh Instansi yang berwenang.
3. TANAH tersebut tidak terikat oleh suatu jaminan dalam bentuk apapun juga untuk menjamin ketertiban pembayaran suatu hutang.
4. Tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak atau mempunyai hak yang lebih kuat di atas TANAH tersebut.
   1. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, JAYA dengan ini membebaskan PEMBELI baik sekarang maupun untuk kemudian atas segala tuntutan atau gugatan yang timbul dari pihak ketiga sehubungan dengan persoalan kepemilikan TANAH tersebut.

##### PASAL 8

##### AKTA JUAL BELI

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain setelah PEMBELI memenuhi kewajibannya untuk membayar harga TANAH pada Pasal 2 di atas dan setelah PEMBELI menyelesaikan pendirian bangunan dalam tenggang waktu yang dimaksud pada Pasal 4 di atas serta sesudah JAYA memperoleh hak atas tanah, maka PARA PIHAK akan melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang [untuk selanjutnya disebut PPAT].
2. Pada saat melangsungkan Jual beli TANAH di hadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan pengikatan, PEMBELI wajib membawa dan menyerahkan kepada JAYA asli surat-surat berikut kuitansi-kuitansi mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh JAYA.
3. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa biaya/honorarium PPAT yang timbul dalam pelaksanaan Akta Jual Beli, Biaya Balik Nama sertifikat dan biaya-biaya lainnya [jika ada] sehubungan dengan proses Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat adalah menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI dan dibayarkan kepada JAYA selambat-lambatnya 30 [tiga puluh] hari sebelum dilaksanakan tandatangan Akte Jual Beli.
4. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa segala macam pajak dan bea yang timbul sebagai akibat dari dilaksanakannya Akte Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat yaitu seperti Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau pajak-pajak yang lain adalah menjadi beban dan tanggung jawab Pembeli dan dibayarkan kepada pihak yang berwenang untuk menerima atas pajak-pajak tersebut selambat-lambatnya 30 [tiga puluh] hari sebelum dilakukan tandatangan Akte Jual Beli.
5. Setelah dilakukannya jual beli di hadapan PPAT sesuai ayat 1 Pasal ini, maka permohonan balik nama atas Sertifikat TANAH diproses pengurusannya melalui JAYA atau pihak yang ditunjuk oleh JAYA dengan beban biaya PEMBELI sepenuhnya di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
6. Apabila di kemudian hari terjadi perubahan terhadap peraturan yang berkaitan dengan proses pembuatan Akta Jual Beli sampai dengan Balik Nama Sertipikat ke atas nama PEMBELI seperti termaksud dalam ayat 3 Pasal ini menimbulkan biaya-biaya [dalam hal ini pajak-pajak atau yang lain sesuai dengan peraturan yang berlaku] yang harus dibayar oleh JAYA terlebih dahulu, maka PEMBELI terikat dan berkewajiban untuk membayar kembali kekurangan biaya-biaya yang menurut peraturan menjadi kewajiban PEMBELI tersebut sesuai dengan tagihan yang diajukan oleh JAYA.

7. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam PERJANJIAN ini akan tetapi tidak diatur dalam Akta Jual Beli maka oleh kedua belah pihak ketentuan-ketentuan PERJANJIAN ini masih dianggap berlaku dan mengikat PARA PIHAK.

##### PASAL 9

**PENGALIHAN/PENGOPERAN HAK**

1. Selama belum ditandatangani Akta Jual Beli, maka PEMBELI dilarang memindahkan segala hak dan kewajibannya termasuk dan tidak terbatas untuk menyewakan, menjual, menghibahkan, memberikan ijin kepada pihak lain untuk menggunakan dan atau memberikan sebagai jaminan dengan cara apapun kepada pihak manapun atas TANAH atau atas PERJANJIAN ini kepada pihak lain.
2. Dalam hal PEMBELI bermaksud untuk mengalihkan segala hak dan kewajibannya berdasarkan PERJANJIAN ini, maka PEMBELI sudah harus melakukan pelunasan atas harga TANAH dan PEMBELI wajib mengajukan permohonan dan pernyataan tertulis kepada JAYA perihal pengalihan hak dimaksud untuk mendapatkan persetujuan tertulis dari JAYA
3. Sehubungan dengan pengalihan segala hak dan kewajibannya berdasarkan PERJANJIAN ini, maka PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar kepada JAYA biaya administrasi sebesar **{prosen\_p\_hak}** [***{prosen\_p\_hak\_terbilang}*** persen] dari harga TANAH yang berlaku pada saat pengalihan dilaksanakan, pajak dan bea yang sudah maupun belum dibayarkan atas transaksi terdahulu harus dibayarkan kembali, pembayaran mana harus dilakukan oleh PEMBELI sebelum atau pada saat transaksi tersebut diadakan antara PEMBELI dengan pihak ketiga lainnya.
4. Dalam hal PEMBELI mendapatkan persetujuan tertulis dari JAYA, maka dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh JAYA, PEMBELI berkewajiban menyerahkan seluruh dokumen-dokumen pembelian TANAH kepada JAYA untuk membatalkan seluruh hak dan kepentingannya atas TANAH tersebut.
5. Dalam hal PEMBELI melakukan pengalihan TANAH atau PERJANJIAN ini kepada pihak ketiga tanpa mendapat persetujuan tertulis dari JAYA atau dalam hal pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban tersebut telah mendapat persetujuan tertulis dari JAYA, akan tetapi PEMBELI tidak melaksanakan kewajiban pada ayat 3 dan atau ayat 4 Pasal ini, maka PARA PIHAK sepakat satu sama lain:
   1. JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan jual beli di hadapan PPAT dengan pihak PEMBELI ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya.
   2. Sebagai akibat dari ketentuan ayat 5.a. di atas, maka JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat TANAH kepada PEMBELI atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya.
   3. JAYA berhak membatalkan secara sepihak PERJANJIAN ini.
6. Sehubungan dengan pengalihan TANAH sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas, PEMBELI dibebani kewajiban untuk menyampaikan kepada pihak ketiga yang menerima pengalihan tersebut bahwa syarat-syarat yang terdapat dalam PERJANJIAN ini mengikat pihak ketiga tersebut sepenuhnya.
7. Segala hal yang timbul sebagai akibat tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan pengalihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini oleh PEMBELI merupakan beban dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya dan JAYA dibebaskan dari segala tuntutan dan atau gugatan yang timbul karenanya.
8. Terhitung sejak hari dan tanggal PERJANJIAN ini JAYA tidak dibenarkan untuk menjual atau untuk mengalihkan dalam bentuk apapun juga TANAH yang menjadi obyek PERJANJIAN ini kepada pihak ketiga lainnya dan setiap tindakan atau perbuatan semacam ini adalah tidak sah dan menjadi batal demi hukum.

##### PASAL 10

##### PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA

1. Terhitung sejak tanggal transaksi TANAH atau tanggal ditandatanganinya Surat Persetujuan Pembelian oleh PEMBELI, maka segala pajak, iuran dan beban lain yang terhutang atas TANAH yang dipungut oleh instansi yang berwenang, antara lain Pajak Bumi dan Bangunan [PBB], menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya.
2. Segala pajak-pajak yang timbul dari pelaksanaan PERJANJIAN ini merupakan beban dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya.
3. Dalam hal pembangunan dilaksanakan sendiri oleh PEMBELI, maka PPN [Pajak Pertambahan Nilai] bangunan menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI.
4. Terhitung sejak tanggal transaksi TANAH atau tanggal ditandatanganinya Surat Persetujuan Pembelian oleh PEMBELI, PEMBELI bersedia memenuhi biaya dan kewajiban sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh JAYA khusus untuk pembelian TANAH.
5. Dalam rangka menjaga kebersihan lingkungan seperti perawatan kaveling yang berupa pemotongan rumput dan lain sebagainya, maka segala biaya yang timbul tersebut menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.

b. Besarnya biaya perawatan kaveling tersebut ditagihkan setiap bulannya kepada PEMBELI.

##### PASAL 11

**KETENTUAN PEMBATALAN PERJANJIAN**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa PERJANJIAN ini menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam hal PEMBELI tidak memenuhi kewajiban untuk membayar harga TANAH sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 2 di atas.
2. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 4 di atas.
3. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 6 di atas.
4. Dalam hal PEMBELI melakukan pengalihan hak atas TANAH atau PERJANJIAN ini tanpa persetujuan tertulis dari JAYA.
5. Dalam hal PEMBELI mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli TANAH karena sebab atau alasan apapun juga.

f. Dalam hal PEMBELI lalai memberitahukan kepada JAYA mengenai perubahan alamat sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat 3 di bawah ini.

2. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan batalnya PERJANJIAN ini, maka PARA PIHAK melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [KUHPer] yang mengatur tentang batalnya suatu PERJANJIAN.

3. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa dalam hal PERJANJIAN ini batal, maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. TANAH yang menjadi objek PERJANJIAN ini tetap merupakan hak milik JAYA sepenuhnya oleh karenanya PEMBELI berkewajiban untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada JAYA selambat-lambatnya dalam waktu 14 [empat belas] hari terhitung sejak hari dan tanggal PERJANJIAN ini menjadi batal.
2. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH yang dilakukan oleh PEMBELI belum mencapai 20% [duapuluh persen] dari harga TANAH, maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak JAYA, PEMBELI baik sekarang maupun di kemudian hari melepaskan JAYA dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut.
3. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH yang dilakukan oleh PEMBELI telah melebihi 20% [duapuluh persen] dari harga TANAH maka JAYA berhak untuk memotong sebesar [ persen] dari harga TANAH serta pajak dan bea yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, dan JAYA dibebaskan dari pembayaran biaya administrasi atau ganti kerugian dalam bentuk apapun juga, sedangkan atas sisa pembayaran oleh PEMBELI wajib dikembalikan oleh JAYA kepada PEMBELI selambat-lambatnya dalam waktu 21 [dua puluh satu] hari setelah JAYA berhasil menjual TANAH kepada pihak lain.
4. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa penjualan TANAH pada ayat 3.c. di atas setelah dikurangi dengan pemotongan [ persen], pajak dan bea serta pembayaran JAYA kepada PEMBELI [jika ada], maka sisanya merupakan hak JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI membebaskan JAYA dari tuntutan yang timbul karenanya.

**PASAL 12**

**PENYELESAIAN SENGKETA**

1. Dalam hal terjadi sengketa antara JAYA dengan PEMBELI dalam rangka pelaksanaan PERJANJIAN ini, maka PARA PIHAK akan menyelesaikannya dengan jalan musyawarah.
2. Dalam hal upaya untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan musyawarah tidak berhasil, maka PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri  untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

##### PASAL 13

**P E N U T U P**

1. Selama hak-hak atas TANAH tersebut belum dialihkan oleh JAYA kepada PEMBELI secara resmi di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari JAYA, PEMBELI dilarang menjaminkan, membebankan dengan Hak Tanggungan atau dengan cara apapun juga menyerahkan TANAH tersebut sebagai jaminan atas tanggungan hutang dan segala bentuk peralihan hak lainnya kepada pihak lain.
2. PERJANJIAN ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bubarnya salah satu pihak dalam PERJANJIAN ini, akan tetapi diteruskan dan tetap beralih kepada para ahli waris, para penerus hak, atau pengganti hak dari PARA PIHAK.

3. Perubahan alamat PEMBELI wajib diinformasikan kepada JAYA melalui Bagian Collection Biro Purna Jual, selambat-lambatnya 3 [tiga] hari sejak perubahan alamat tersebut dilakukan. Segala akibat yang timbul atas kelalaian memberikan informasi tentang perubahan alamat tersebut menjadi tanggung jawab PEMBELI, termasuk tapi tidak terbatas pada dapat dibatalkannya PERJANJIAN ini oleh JAYA.

4. Dalam hal dikemudian hari dirasakan perlu oleh PARA PIHAK untuk melakukan perubahan dan atau penambahan atas isi PERJANJIAN ini, maka PARA PIHAK akan merundingkannya ke dalam sesuatu addendum yang merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini.

Demikianlah PERJANJIAN ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal yang telah disebutkan pada halaman pertama PERJANJIAN ini dalam rangkap 2 [dua] yang dibubuhi meterai secukupnya serta mempunyai kekuatan yang sama.

|  |  |
| --- | --- |
| **PEMBELI** | **JAYA** **PT Jaya Real Property, Tbk.** |
| **{nama\_pembeli}** | **{PEJABAT\_PPJB}**  {JABATAN\_PPJB} |