**Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

**Satuan Rumah Susun (Strata Title)**

**Ruang Usaha Bintaro Trade Centre**

**Nomor: «nomor\_ppjb»**

Pada hari ini «hari», tanggal «tanggal» bulan «bulan» tahun «tahun» («tahun\_terbilang») yang bertanda tangan dibawah ini:

1. , selaku dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama , badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Jakarta, berkantor di Bintaro Trade Centre Blok K, Jl. Jend. Sudirman, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor VII, Tangerang 15224 (selanjutnya disebut Perseroan), berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. JAYA REAL PROPERTY nomor , tertanggal, untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut **JAYA**, dan
2. **«nama\_pemilik»** alamat **«alamat»**, (untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut “**PEMBELI**”)

JAYA dan PEMBELI (untuk selanjutnya apabila dimaksudkan bersama-sama disebut sebagai Para Pihak) menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa JAYA adalah pemilik sah dan yang berhak penuh atas bangunan rumah susun yang telah maupun sedang dibangun di atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 48/Pdk. Aren/1985, 25/Pdk. Aren/1985, 66/Pdk. Jaya/1998 seluas 231.560 m² (Dua ratus tiga puluh satu ribu lima ratus enam puluh meter persegi meter persegi) sesuai dengan Gambar situasi No. 6312, 6289, 7040 tertanggal 25 Juli 1985, 25 Juli 1985, tahun 1998 yang terletak di wilayah sekitar permukiman Bintaro Jaya, Kecamatan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Jaya, Tangerang, Banten, disebut dan akan dikenal sebagai **Bintaro Trade Centre**, yang didirikan berdasarkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang Nomor: 560.04-SK.522.P tertanggal 06 Juli 1995, tentang pemberian Ijin Lokasi (selanjutnya dalam PERJANJIAN ini disebut “**Rumah Susun”)**
2. Bahwa JAYA bermaksud untuk menjual dan menyerahkan kepada PEMBELI, sebagaimana PEMBELI setuju untuk membeli dan menerima penyerahan dari JAYA, Satuan Rumah Susun Bukan Hunian yang terletak di Bintaro Trade Centre **lantai**  **ruang usaha seluas «luas\_bang» m² («luas\_bang\_terbilang» meter persegi)** sebagaimana diuraikan lebih rinci dalam suatu denah yang dilekatkan pada minuta akta ini sebagai Lampiran I (selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut **“Satuan Rumah Susun”**).

Sehubungan dengan hal-hal yang diterangkan tersebut di atas PARA PIHAK telah saling setuju dan sepakat satu sama lain untuk mengadakan dan serta membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli SATUAN RUMAH SUSUN sesuai dengan syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal di bawah ini (untuk selanjutnya disebut **“Perjanjian”**):

**Pasal - 1**

**Obyek Perjanjian**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa yang menjadi obyek PERJANJIAN ini adalah SATUAN RUMAH SUSUN yang terletak di «kode\_blok», **lantai satu ruang usaha seluas «luas\_bang» m² («luas\_bang\_terbilang» meter persegi)** sebagaimana diuraikan lebih rinci dalam suatu denah yang dilekatkan pada minuta akta ini sebagai Lampiran I.
2. JAYA dengan ini berjanji dan mengikat diri baik sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PEMBELI sebagaimana PEMBELI dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari JAYA atas SATUAN RUMAH SUSUN yang sebagaimana yang disebutkan pada ayat 1 pasal ini.
3. PARA PIHAKbersepakat satu sama lain bahwa apabila ukuran sertifikat SATUAN RUMAH SUSUN/Strata Tiltle yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Tangerang yang menjadi obyek dari PERJANJIAN ini berbeda luasnya dengan ukuran yang ditentukan dalam denah yang dilekatkan pada minuta akta ini (Lampiran I), maka PARA PIHAK akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga SATUAN RUMAH SUSUN yang berlaku pada saat ditandatanganinya PERJANJIAN ini.

**Pasal - 2**

**Harga Jual Beli Satuan Rumah Susun**

**Serta Cara Pembayarannya**

1. PARA PIHAK setuju bahwa besarnya harga jual beli SATUAN RUMAH SUSUN adalah sebesar **Rp.** **«harga»** (selanjutnya jumlah uang **«harga\_terbilang»** tersebut akan disebut **“Harga Jual Beli”**).
2. HARGA JUAL BELI sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini adalah belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") sebesar **Rp**. **«ppn»** (**«ppn\_terbilang»**) yang seluruhnya menjadi kewajiban PEMBELI.
3. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan PERJANJIAN ini selain PPN, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya lain yang diatur dalam Pasal 13 PERJANJIAN ini.
4. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran atas HARGA JUAL BELI berikut PPN dengan cara-cara sebagai berikut:
5. Pembayaran Pertama (uang tanda jadi) sebesar **Rp**. **«nilai\_tanda\_jadi»** (**«nilai\_tanda\_jadi\_terbilang»**) dilakukan dengan cara mengisi Surat Persetujuan Pembelian (“SPP”) yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dengan PERJANJIAN ini dan untuk sahnya pembayaran tersebut, JAYA akan mengeluarkan tanda terima.
6. Sisa pembayaran sebesar **Rp. «sisa\_pembayaran»** (**«sisa\_terbilang»**) wajib dibayarkan oleh PEMBELI sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang ditetapkan dalam jadwal pembayaran yang dikeluarkan oleh JAYA dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan PERJANJIAN ini (Lampiran II).
7. Apabila tanggal jatuh tempo pelunasan telah lewat dan PEMBELI belum memenuhi kewajibannya untuk pelunasan, maka segala biaya dan beban yang terhutang antara lain tapi tidak terbatas pada tagihan listrik bulanan serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwajib, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.
8. Jika karena suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu biaya yang menjadi tanggungan PEMBELI harus dibayar oleh JAYA terlebih dahulu, maka PEMBELI berkewajiban untuk membayar kembali pembayaran tersebut sesuai dengan tagihan yang diajukan oleh JAYA kepada PEMBELI.
9. Setiap angsuran atas HARGA JUAL BELI ditambah angsuran pembayaran PPN sebagaimana tersebut diatas wajib dibayar oleh PEMBELI kepada JAYA dan untuk pembayaran tersebut hanya sah serta dianggap telah dilaksanakan dan diterima dengan baik oleh JAYA apabila uang angsuran tersebut telah dipindahbukukan ke dalam rekening JAYA dan atau adanya tanda bukti penerimaan uang yang sah dari JAYA tentang telah dilaksanakannya pembayaran angsuran tersebut.

**Pasal - 3**

**Kelalaian Pembayaran**

1. Dalam hal PEMBELI terlambat atau lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran HARGA JUAL BELI berikut PPN dalam tenggang waktu dan jatuh tempo sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 PERJANJIAN ini, maka PEMBELI wajib membayar kepada JAYA denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) perhari dari jumlah angsuran yang harus dibayar sampai dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran yang terlambat dibayar.
2. Apabila denda keterlambatan telah mencapai denda maksimal sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, maka JAYA berhak untuk membatalkan PERJANJIAN ini secara sepihak.

**Pasal - 4**

**Pembangunan Rumah Susun Dan Satuan Rumah Susun**

1. JAYA diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan Rumah Susun selambat-lambatnya «masa\_bangun» bulan terhitung sejak ditandatangani PERJANJIAN ini, dengan risiko dan biaya-biaya yang seluruhnya menjadi tanggungan dan harus dibayar JAYA dan karenanya PEMBELI dengan ini dibebaskan oleh JAYA dari segala tuntutan pihak manapun sehubungan dengan pembangunan Rumah Susun dan SATUAN RUMAH SUSUN.
2. JAYA wajib memperoleh sertifikat kepemilikan atas SATUAN RUMAH SUSUN atas nama JAYA dan semua dokumen yang disyaratkan peraturan perundangan yang berlaku untuk dapat melaksanakan jual beli dan penyerahan SATUAN RUMAH SUSUN di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan untuk dapat mendaftarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut serta Sertipikat SATUAN RUMAH SUSUN atas nama PEMBELI pada Kantor Pertanahan yang berwenang.
3. PEMBELI dengan ini menyatakan bahwa PEMBELI telah mengetahui rencana JAYA untuk membangun beberapa bangunan atau rumah susun di atas sebagian Tanah Bersama dan karenanya PEMBELI setuju dan mengikatkan diri kepada JAYA untuk tidak menuntut, menggugat atau menghalang-halangi dengan cara dan dalam bentuk apapun juga, baik sekarang maupun di kemudian hari, atas tindakan-tindakan yang dilakukan JAYA sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun yang direncanakan tersebut.
4. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa terdapat pengecualian terhadap ayat 1 pasal ini yaitu apabila dalam masa Pembangunan Rumah Susun atau SATUAN RUMAH SUSUN terjadi kenaikan harga Bangunan yang disebabkan karena kebijakan pemerintah dibidang moneter, maka atas kenaikan harga Bangunan tersebut akan dibebankan kepada PEMBELI dan akan diperhitungkan oleh JAYA dan serta kemudian dibayarkan oleh PEMBELI bersama-sama dengan pembayaran yang dimaksud pada pasal 2 PERJANJIAN ini.
5. Dalam hal PEMBELI berkeberatan atas kenaikan harga sebagaimana tersebut dalam ayat 4 pasal ini maka JAYA akan mengembalikan pembayaran uang HARGA JUAL BELI yang telah dibayarkan oleh PEMBELI kepada JAYA, dengan ketentuan pengembalian pembayaran HARGA JUAL BELI tersebut dilakukan setelah JAYA terlebih dahulu berhasil menjual SATUAN RUMAH SUSUN kepada pihak lain dan serta dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
6. Pengembalian pembayaran uang HARGA JUAL BELI yang dilakukan oleh JAYA kepada PEMBELI adalah dilakukan dengan terlebih dahulu dipotong % ( persen) dari total HARGA JUAL BELI, sedangkan untuk PPN dan PPh yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan serta tidak diberikan bunga atau ganti kerugian dalam bentuk apapun juga.
7. Atas pengembalian uang HARGA JUAL BELI yang dilakukan oleh JAYA dan telah diberikan kepada PEMBELI, maka JAYA dibebaskan dari pembayaran biaya administrasi dan atau ganti kerugian dalam bentuk apa pun dan dari pihak mana pun juga.
8. Dalam hal setelah dilakukan pembayaran kepada PEMBELI tetapi terdapat sisa kelebihan uang atas HARGA JUAL BELI yang berhasil dijual oleh JAYA, maka sisa kelebihan hasil penjualan tersebut adalah merupakan hak JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya JAYA dibebaskan dan dilepaskan dari segala tuntutan yang timbul karenanya.

**Pasal - 5**

**Serah Terima Atas Satuan Rumah Susun**

1. Dalam hal seluruh kewajiban untuk membayar HARGA JUAL BELI berikut PPN, denda keterlambatan (apabila ada) dan serta biaya-biaya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 PERJANJIAN ini telah dipenuhi dan dilakukan oleh PEMBELI, maka tanpa mengurangi peraturan yang berlaku, kepada PEMBELI dapat diberikan kewenangan untuk menempati SATUAN RUMAH SUSUN dengan terlebih dahulu PARA PIHAK menandatangani Berita Acara Penyerahan SATUAN RUMAH SUSUN yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini.
2. Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukannya Penandatanganan Berita Acara sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini, JAYA akan mengeluarkan Surat Pemberitahuan secara tertulis yang ditujukan kepada PEMBELI tentang maksud dari serah-terima atas SATUAN RUMAH SUSUN kepada PEMBELI.
3. Apabila jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah dikeluarkannya surat pemberitahuan tertulis telah terlewati dan ternyata PEMBELI karena satu dan lain hal tidak dapat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut:
4. PEMBELI telah dianggap menerima SATUAN RUMAH SUSUN yang menjadi obyek PERJANJIAN ini dan karenanya JAYA telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan SATUAN RUMAH SUSUN sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini.
5. Segala biaya dan beban lain yang terhutang antara lain tapi tidak terbatas pada tagihan listrik bulanan serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwajib, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.
6. Jika karena suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu biaya yang menjadi tanggungan PEMBELI harus dibayar oleh JAYA terlebih dahulu, maka PEMBELI berkewajiban untuk membayar kembali pembayaran tersebut sesuai dengan tagihan yang diajukan oleh JAYA.
7. Dalam hal terjadinya ketentuan pada ayat 3 pasal ini, maka JAYA dibebaskan dari segala akibat maupun konsekuensi yang timbul karenanya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembayaran rekening listrik, air, kebersihan, telepon, service charge dan segala kewajiban yang lain. Dengan demikian kewajiban-kewjiban tersebut menjadi tanggung jawab PEMBELI.

**Pasal - 6**

**Pemeliharaan Bangunan**

1. Dengan dilakukannya serah terima atas SATUAN RUMAH SUSUN sesuai dengan ketentuan pada pasal 5 PERJANJIAN ini maka PEMBELI dianggap telah menerima SATUAN RUMAH SUSUN dalam keadaan baik sehingga selama Badan Pengelola Rumah Susun belum terbentuk maka setiap tanggung jawab untuk memelihara dan menjaga unit SATUAN RUMAH SUSUN menjadi tugas dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya, sedangkan untuk mengelola area bersama adalah menjadi tanggung jawab JAYA.
2. Terhitung sejak tanggal serah terima SATUAN RUMAH SUSUN tersebut, JAYA berkewajiban untuk melakukan pemeliharaan atas struktur dan kebocoran atap bangunan selama 12 (dua belas) bulan, sedangkan untuk non struktur selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan ketentuan pemeliharaan yang berlaku, kecuali dalam hal terjadinya keadaan yang dimaksud pada ayat 3 pasal ini.
3. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan-kerusakan pada SATUAN RUMAH SUSUN atau bangunan Rumah Susun yang disebabkan oleh keadaan force majeure antara lain seperti gempa bumi, banjir, huru-hara, perang, kebakaran dan tindakan kekerasan oleh pihak lain baik secara perseorangan maupun secara massal, atau karena perbaikan dan perubahan yang dilakukan PEMBELI atau pihak ketiga yang berhubungan dengan PEMBELI, maka JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut merupakan beban dan tanggung jawab PEMBELI.

**Pasal - 7**

**Zoning Wilayah Perdagangan**

1. PEMBELI wajib dan terikat berdasarkan PERJANJIAN ini untuk menggunakan SATUAN RUMAH SUSUN sesuai dengan tujuan peruntukannya dan sesuai dengan bagian wilayah perdagangan yang telah ditentukan oleh JAYA yaitu sebagai tempat atau Ruang usaha penjualan  (selanjutnya disebut “**Zoning Wilayah Perdagangan”**).
2. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal serah terima SATUAN RUMAH SUSUN dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku SATUAN RUMAH SUSUN tersebut telah dapat dihuni, maka PEMBELI wajib dan terikat untuk segera mengoperasikan kegiatan usahanya sesuai dengan Zoning Wilayah Perdagangan yang telah ditentukan oleh JAYA dan telah disepakati oleh PEMBELI.
3. Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini telah dilalui, maka PEMBELI dengan ini memberi kuasa penuh sekarang dan dikemudian hari kepada JAYA untuk mencari, mendapatkan Penyewa dan atau untuk menyewakan SATUAN RUMAH SUSUN kepada pihak lain sesuai dengan Zoning Wilayah Perdagangan dengan Biaya Sewa atau Uang Sewa yang ditentukan oleh JAYA dan kemudian dicantumkan dalam suatu Perjanjian Sewa Menyewa.
4. Biaya Sewa atau Uang Sewa yang diperoleh JAYA dari Penyewa SATUAN RUMAH SUSUN tersebut akan diserahkan seluruhnya kepada PEMBELI dengan terlebih dahulu dipotong komisi untuk JAYA sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga sewa yang disepakati oleh pihak Penyewa.
5. Sehubungan dengan pelaksanaan PERJANJIAN ini yang berkaitan dengan Rumah Susun dan SATUAN RUMAH SUSUN, PEMBELI terikat dan senantiasa harus mentaati Ketentuan Umum Lingkungan Perumahan, yang dikeluarkan oleh JAYA, RT (Rukun Tetangga) setempat dan atau Badan Pengelola (apabila sudah terbentuk) antara lain, tetapi tidak terbatas pada:

1. Peraturan tentang Restribusi/pembayaran air bersih.
2. Peraturan tentang Pemeliharaan, Kebersihan Lingkungan dan Keamanan.
3. Peraturan tentang Perbaikan dan Perubahan Bangunan.

**Pasal - 8**

**Perubahan Bangunan**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa selama masa pendirian Rumah Susun dan SATUAN RUMAH SUSUN, PEMBELI tidak diperkenankan untuk menghubungi dan memerintahkan para petugas JAYA dilapangan, pihak yang ditunjuk oleh JAYA dan atau pihak lainnya yang ditunjuk PEMBELI, untuk melakukan pekerjaan yang sifatnya melakukan penambahan, pengurangan dan atau perubahan SATUAN RUMAH SUSUN sebagaimana termuat dalam Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang merupakan lampiran dari PERJANJIAN ini.
2. PEMBELI atau pihak lain yang ditunjuk oleh PEMBELI hanya diperkenankan untuk melakukan pekerjaan yang sifatnya penambahan, pengurangan atau perubahan yang terbatas pada penambahan, pengurangan atau perubahan interior ruangan dan dilakukan dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada pihak JAYA atau pihak Pengelola (apabila telah terbentuk).

**Pasal - 9**

**Pernyataan Dan Jaminan Jaya**

1. JAYA menjamin bahwa SATUAN RUMAH SUSUN yang menjadi obyek dari PERJANJIAN adalah dibangun sesuai dengan Spesifikasi Teknis dan Gambar Bangunan Rumah Susun yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari PERJANJIAN ini.
2. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, JAYA menyatakan dan menjamin PEMBELI hal-hal yang lazim diten­tukan dalam Akta Jual Beli di antaranya:
3. SATUAN RUMAH SUSUN benar-benar milik JAYA sendiri, tidak ada orang atau pihak lain yang turut memilikinya atau mempunyai hak berupa apapun. SATUAN RUMAH SUSUN bebas dari segala macam sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa dan tidak pernah dijual, dipindahtangankan dengan cara apa pun kepada pihak lain kecuali kepada PEMBELI.
4. SATUAN RUMAH SUSUN tidak dijaminkan dengan cara bagaimanapun kepada pihak mana pun.

**Pasal - 10**

**Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

1. Bilamana PEMBELI sudah menjadi pemilik sah dan atau penghuni sah SATUAN RUMAH SUSUN, PEMBELI wajib membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, bersama-sama dengan penghuni-penghuni lainnya dari Rumah Susun dan PEMBELI wajib tunduk dan mentaati Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. PEMBELI dengan ini bersedia hadir dalam rapat-rapat pertemuan dalam rangka membentuk dan mendirikan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berdasarkan syarat dan ketentuan yang dianggap baik.
3. Sepanjang belum dibentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun maka JAYA bertindak sebagai Badan Pengelola dan JAYA diberi kewenangan untuk mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain untuk mengelola Rumah Susun.
4. Demi kepentingan bersama seluruh penghuni Rumah Susun, PEMBELI dengan ini melepaskan hak-haknya untuk menyatakan keberatan atas segala tindakan yang akan dilakukan secara sah oleh Badan Pengelola dalam rangka melaksanakan tugasnya mengelola Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

**Pasal - 11**

**Pengalihan Hak Dan Kewajiban Oleh Pembeli**

1. Selama belum ditandatanganinya Akta Jual Beli, PEMBELI dilarang untuk memindahkan segala hak dan kewajiban PEMBELI termasuk dan tidak terbatas untuk menjual, menghibahkan, memberikan sebagai jaminan, membebankan dengan hak tanggungan dan atau peralihan hak dalam bentuk apapun atas SATUAN RUMAH SUSUN, kecuali dengan terlebih dahulu disetujui oleh JAYA dalam suatu Surat Persetujuan tertulis.
2. Surat Persetujuan Tertulis oleh JAYA sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini akan diberikan kepada PEMBELI dengan ketentuan:
3. PEMBELI telah melunasi seluruh HARGA JUAL BELI berikut PPN, denda keterlambatan (apabila ada) dan serta biaya-biaya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 PERJANJIAN ini.
4. PEMBELI telah membayar kepada JAYA biaya administrasi pengalihan (tidak termasuk di dalamnya biaya notaris sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban kepada penerima hak yang merupakan kewajiban PEMBELI) sebesar «prosen\_p\_hak» («prosen\_p\_hak\_terbilang» persen) dari seluruh HARGA JUAL BELI atau sama dengan **Rp.** «p\_hak»(«p\_hak\_terbilang»).
5. PEMBELI diharuskan dan oleh karenanya dibebankan untuk mencantumkan syarat dan atau ketentuan di dalam suatu perbuatan pengalihan hak untuk menetapkan bahwa pihak ketiga mana pun atau pihak Penerima Hak dan Kewajiban terikat sepenuhnya dan wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan PERJANJIAN ini berikut lampiran-lampirannya dan serta Perjanjian Tambahan dan atau perubahan apabila ada.
6. Dalam hal PEMBELI karena alasan apapun juga mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak ketiga atau pihak Penerima Hak dan Kewajiban tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari JAYA, maka pengalihan tersebut tidak diakui dan tidak mengikat JAYA dan oleh karenanya:
7. JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT dengan pihak PEMBELI ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya.
8. JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat Tanah kepada PEMBELI atau Pihak Ketiga yang mendapat hak daripadanya.
9. JAYA dibebani kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT setelah pihak PEMBELI melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud ayat 2 pasal ini.

**Pasal - 12**

**Ketentuan Pembatalan Perjanjian**

1. Mengenai pemutusan, pengakhiran dan atau pembatalan PERJANJIAN PARA PIHAK dengan ini mengesampingkan ketentuan dalam kalimat kedua dan ketiga pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sepanjang disyaratkan adanya putusan Pengadilan untuk pengakhiran atau pembatalan suatu PERJANJIAN.
2. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa PERJANJIAN ini menjadi batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:
3. PEMBELI tidak melakukan pembayaran atas setiap angsuran HARGA JUAL BELI dan angsuran pembayaran PPN sesuai dengan jadwal yang diatur dalam Pasal 2 PERJANJIAN ini yang dianggap sudah cukup terbukti dengan lewatnya waktu saja, tanpa diperlukan adanya surat peringatan dari juru sita atau surat lain yang sejenis.
4. PEMBELI tidak memanfaatkan SATUAN RUMAH SUSUN sesuai dengan Zoning Wilayah Perdagangan yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam pasal 7 PERJANJIAN ini.
5. PEMBELI tidak dapat memenuhi kewajibannya (apabila ada) pada Bank PEMBELI Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit.
6. PEMBELI mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli SATUAN RUMAH SUSUN karena sebab atau alasan apapun juga.
7. PARA PIHAK Sepakat satu sama lain bahwa dalam hal terjadi pembatalan PERJANJIAN maka berlaku ketentuan sebagaimana berikut:
8. SATUAN RUMAH SUSUN yang menjadi objek PERJANJIAN ini tetap merupakan hak milik JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI berkewajiban untuk menyerahkan SATUAN RUMAH SUSUN dalam keadaan kosong kepada JAYA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari dan tanggal pembatalan PERJANJIAN ini.
9. Dalam hal pembayaran atas HARGA JUAL BELI yang dilakukan oleh PEMBELI belum mencapai 20% (duapuluh persen) dari harga keseluruhan SATUAN RUMAH SUSUN, maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak JAYA dan oleh karenanya PEMBELI, baik sekarang maupun dikemudian hari, melepaskan JAYA dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut.
10. Dalam hal pembayaran atas HARGA JUAL BELI yang dilakukan oleh PEMBELI telah melebihi 20% (duapuluh persen) dari harga keseluruhan SATUAN RUMAH SUSUN, maka JAYA berhak untuk memotong sebesar 20 % (dua puluh persen) dari HARGA JUAL BELI serta PPN dan PPh yang sudah dibayarkan dan tidak dapat dikembalikan, 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 SATUAN RUMAH SUSUN kepada pihak lain.
11. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa penjualan atas SATUAN RUMAH SUSUN Tanah pada ayat 3.c pasal ini setelah dikurangi dengan pemotongan 20 % (dua puluh persen), PPN dan PPh serta pembayaran JAYA kepada PEMBELI (jika ada), maka sisanya merupakan hak JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI membebaskan JAYA dari tuntutan yang timbul karenanya.
12. Dalam hal uang angsuran HARGA JUAL BELI yang telah diterima JAYA tidak cukup untuk menutup biaya penagihan, biaya notaris/pengacara untuk pembuatan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pengakhiran PERJANJIAN serta jumlah-jumlah yang masih terhutang oleh PEMBELI kepada JAYA berdasarkan PERJANJIAN ini, maka PEMBELI wajib membayar kekurangan tersebut kepada JAYA atas permintaan pertama JAYA. Besarnya jumlah-jumlah yang tersebut cukup dibuktikan JAYA dari pembukuan atau kuitansi yang dikeluarkan oleh JAYA.

**Pasal - 13**

**Pajak Dan Biaya-Biaya**

1. Semua biaya untuk pembuatan PERJANJIAN, biaya notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pembuatan Akta Jual Beli dan biaya pendaftaran sertifikat atas nama PEMBELI adalah menjadi beban serta tanggungan dari PEMBELI dan oleh karenanya PEMBELI wajib telah melunasi seluruh biaya tersebut diatas selambat-lambatnya       (     ) hari sebelum dilaksanakannya penandatanganan Akte Jual Beli.
2. Terhitung sejak tanggal transaksi SATUAN RUMAH SUSUN atau ditandatanganinya Surat Persetujuan Pembelian oleh PEMBELI maka segala pajak, iuran dan beban lain yang terhutang antara lain tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai dan pajak-pajak serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwajib, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.
3. Jika karena suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu pajak, iuran atau biaya yang menjadi tanggungan PEMBELI menurut pengikatan ini harus dibayar oleh JAYA terlebih dahulu, maka PEMBELI berkewajiban untuk membayar kembali pembayaran tersebut sesuai tagihan yang diajukan oleh JAYA.

**Pasal - 14**

**Akta Jual Beli**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli atas SATUAN RUMAH SUSUN dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:
2. Rumah Susun dan SATUAN RUMAH SUSUN telah didirikan dan telah siap untuk ditempati atau dihuni sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pembeli melunasi kewajibannya untuk membayar harga SATUAN RUMAH SUSUN dan PPN sebagaimana yang tersebut pada pasal 2 PERJANJIAN ini berikut biaya-biaya lain dan denda-denda (jika ada).
4. Serfikat Induk HGB atas tanah Rumah Susun telah diperoleh dan tercatat atas nama JAYA.
5. Pada saat melangsungkan Jual beli SATUAN RUMAH SUSUN dihadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan pengikatan, PEMBELI wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi-kuitansi mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh JAYA.
6. 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.
7. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa segala macam pajak yang timbul sebagai akibat dari dilaksanakannya Akte Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat yaitu seperti Biaya Perolehan Hak atas SATUAN RUMAH SUSUN 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.
8. Apabila dikemudian hari terjadi perubahan terhadap peraturan yang berkaitan dengan proses pembuatan Akta Jual Beli sampai dengan Balik Nama Sertipikat keatas nama PEMBELI dan telah menimbulkan biaya-biaya 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.
9. Kecuali sebelum Tanggal Jual Beli telah ditandatangani Berita Acara Penyerahan SATUAN RUMAH SUSUN antara PARA PIHAK, maka pada Tanggal Jual-Beli, JAYA wajib menyerahkan kepada PEMBELI kunci-kunci SATUAN RUMAH SUSUN serta SATUAN RUMAH SUSUN dalam keadaan siap dan layak dihuni oleh PEMBELI dan dalam keadaan kosong tidak dihuni dan dikuasai oleh siapapun juga, disertai dengan dokumen-dokumen lain yang menjadi hak PEMBELI.

# Pasal - 15

**Ketentuan Khusus**

PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa pada saat Akta Jual Beli telah ditandatangani oleh masing-masing pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, dan sepanjang ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam PERJANJIAN ini akan tetapi tidak diatur dalam Akta Jual Beli maka oleh kedua belah pihak ketentuan-ketentuan tersebut masih dianggap berlaku dan mengikat PARA PIHAK.

**Pasal - 16**

**Aneka Ketentuan**

1. Jika satu ketentuan atau lebih yang tercantum dalam PERJANJIAN menjadi batal, tidak sah atau tidak dapat berlaku, maka ketentuan-ketentuan lainnya yang tercantum di dalam PERJANJIAN tetap berlaku dan PARA PIHAK dalam PERJANJIAN harus segera mengubah PERJANJIAN untuk penyesuaian dan sepanjang memungkinkan mengusahakan terlaksananya tujuan yang dimaksud oleh ketentuan yang batal, tidak sah atau tidak dapat diberlakukan tersebut.
2. Semua kuasa yang termaktub dalam akta ini, merupakan bagian yang terpenting dari dan tidak dapat dipisahkan dari PERJANJIAN ini, dan karenanya kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia. PEMBELI dengan ini melepaskan ketentuan yang termaktub dalam pasal 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia.

**Pasal - 17**

**Force Majeure**

1. Dalam hal terjadi kegagalan atau keterlambatan salah satu pihak untuk melaksanakan ketentuan PERJANJIAN ini disebabkan semata-mata oleh alasan yang ada diluar kemampuan manusia seperti gempa bumi, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, pemogokan umum, perang, huru hara, pemberontakan atau hal lain yang ada diluar kemampuan pihak yang terkena, maka pihak terse­but tidak akan dianggap sebagai telah melanggar ketentuan PERJANJIAN ini. Dengan ketentuan bahwa pihak yang terhalangi tersebut telah berusaha secara sungguh-sungguh untuk menghindari terjadinya force majeure.
2. Dalam hal terjadi force majeure, pihak yang terkena force majeure itu harus memberi tahu pihak yang lainnya secara tertulis dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah terjadinya force majeure itu dan harus dalam segala kesempatan, sejauh itu wajar dan sah berdasarkan keadaan, menggunakan usaha yang sebaik-baiknya untuk menghilangkan atau memperbaiki akibat force majeure itu dengan segala usaha yang sewajarnya.

**Pasal - 18**

**Penyelesaian Perselisihan**

1. Dalam hal terjadinya perselisihan atau perbedaan penafsiran antara PARA PIHAK sehubungan dengan pelaksanaan PERJANJIAN ini, maka PARA PIHAK akan menyelesaikannya dengan jalan musyawarah.
2. Apabila upaya untuk menyelesaikan perselisihan dan atau atau perbedaan penafsiran dengan jalan musyawarah tidak membawa hasil, maka PARA PIHAK dengan ini memilih domisili yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.
3. Dalam hal adanya sengketa atas lokasi SATUAN RUMAH SUSUN sehingga menimbulkan putusan dari Pengadilan atau Instansi berwenang yang memutuskan lain seperti diatur pada PERJANJIAN ini, maka PEMBELI bersedia untuk dipindahkan ke SATUAN RUMAH SUSUN lain sesuai dengan tipe dan luas yang diatur pada PERJANJIAN ini.

**Pasal - 19**

**Pemberitahuan**

1. Semua pemberitahuan tentang PERJANJIAN ini adalah tertulis dan dianggap diterima jika disampaikan dengan langsung atau kurir dengan mendapat tanda terima yang layak atau dengan surat tercatat kepada alamat-alamat sebagai berikut:

Jaya : **PT. Jaya Real Property, Tbk.**

Bintaro Trade Centre Blok K, Jalan Jend. Sudirman,

Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor VII, Tangerang 15224

Pembeli : **«nama\_pemilik»**

«alamat»

1. Perubahan alamat wajib diberitahukan sedikitnya 7 (tujuh) hari di muka, menurut cara yang sama seperti diuraikan di atas.
2. Pemberitahuan yang diantar dengan langsung atau kurir dianggap diterima pada tanggal tanda terima atau bila mana dikirim dengan surat tercatat dianggap diterima 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal pos.

**Pasal - 20**

**P e n u t u p**

1. Selama hak-hak atas Tanah tersebut belum dialihkan oleh JAYA kepada PEMBELI secara resmi dihadapan PPAT yang berwenang maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari JAYA, PEMBELI dilarang mengagunkan, menghipotikkan, menggadaikan atau dengan cara apapun juga menyerahkan SATUAN RUMAH SUSUN sebagai jaminan atas tanggungan hutang dan segala bentuk peralihan hak lainnya kepada pihak lain.
2. Pengikatan ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bubarnya salah satu dalam pengikatan ini akan tetapi diteruskan dan tetap beralih kepada para ahli waris, para penerus hak atau pengganti hak dari kedua belah pihak.
3. Dalam hal dikemudian hari dirasakan perlu oleh PARA PIHAK untuk melakukan perubahan dan atau penambahan atas isi PERJANJIAN ini, maka PARA PIHAK akan merundingkannya kedalam sesuatu addendum yang merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini.

Demikian PERJANJIAN di buat dan ditanda tangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal yang disebut pada halaman pertama PERJANJIAN ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing dibubuhi materai yang cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PT. Jaya Real Property, Tbk. Pembeli**

**«nama\_pemilik»**