**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

**TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK**

#### DI PROYEK PERUMAHAN BINTARO JAYA

**Nomor : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) yang bertandatangan di bawah ini :

1. **Dra. M.A. Swandayani, MBA**., selaku Kepala Manajer Divisi Pemasaran berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. nomor 002/RE-DIR/HKM-SK/I/2004, tertanggal 5 Januari 2004 dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama , badan hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta, berkantor di Bintaro Trade Centre Blok K, Jl. Jend. Sudirman, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor 7, Tangerang 15224, untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut JAYA;

2. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, selaku pribadi, yang beralamat di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut **PEMBELI**.

Para pihak menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

* Bahwa Tanah dan Bangunan Ruko Pengalihan Hak yang menjadi obyek dalam Perjanjian ini adalah tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 2 Perjanjian ini yang harganya telah dibayar lunas oleh \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut “PEMBELI LAMA”) kepada JAYA; atas Tanah dan Bangunan Ruko Pengalihan Hak mana untuk selanjutnya dimohonkan peralihan seluruh hak dan kepentingannya oleh PEMBELI LAMA kepada PEMBELI sebagaimana Surat Permohonan dan Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Ruko tertanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ yang ditandatangani oleh PEMBELI LAMA dengan persetujuan suami/istri PEMBELI LAMA dan PEMBELI.

- Bahwa berdasarkan Surat Permohonan dan Pernyataan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Ruko yang dimohonkan oleh PEMBELI LAMA tersebut di atas dan telah disetujuinya oleh JAYA Surat Permohonan dan Pernyataan Pengalihan Hak dimaksud, maka PARA PIHAK sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Ruko Pengalihan Hak sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Ruko No. \_\_\_\_\_\_\_\_ tertanggal \_\_\_\_\_\_\_\_ atas nama PEMBELI LAMA (selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut “PPJB Lama”)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Ruko Pengalihan Hak sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal di bawah ini :

**PASAL 1**

**OBYEK PERJANJIAN**

1. 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 dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari JAYA atas Tanah dan Bangunan yang disebutkan pada ayat 2 pasal ini.

1. PARA PIHAK bersepakat satu sama lain bahwa yang menjadi obyek dari Perjanjian ini adalah sebagai berikut :

(i) Sebidang tanah seluas **………** (*……..*) meter persegi yang terletak di Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Kelurahan ……, Kecamatan……… Kabupaten Tangerang (untuk selanjutnya disebut “TANAH PENGALIHAN HAK”).

(ii) Bangunan rumah toko (ruko) ……… (……) lantai seluas ……. (*………….*) meter persegi yang terletak di proyek Bintaro Jaya, kaveling blok **………**, yang berdiri di atas TANAH PENGALIHAN HAK sesuai ayat 2 (i) pada pasal ini (untuk selanjutnya disebut “BANGUNAN PENGALIHAN HAK”).

Tanah dan Bangunan tersebut di atas untuk selanjutnya disebut “TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK”.

3. PARA PIHAKbersepakat satu sama lain bahwa apabila ukuran luas tanah yang menjadi obyek dari Perjanjian ini berbeda luasnya dengan ukuran yang ditentukan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi atau Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional  , maka PARA PIHAK akan mematuhi serta mengikuti hasil pengukuran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten yang bersangkutan, dan oleh karenanya para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga tanah yang berlaku pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini.

1. PEMBELItidak diijinkan untuk memperluas TANAH PENGALIHAN HAK yang dibeli dari JAYA (Obyek Perjanjian Pasal 1 ayat 2 ke tanah sekelilingnya di luar tanah milik JAYA yang dibeli langsung ataupun tidak langsung dari pihak lain selain JAYA.
2. Dalam hal PEMBELIingin 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 BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK**

Para Pihak sepakat satu sama lain bahwa harga TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang menjadi obyek jual beli berdasarkan Perjanjian ini adalah sebesar **Rp. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *Rupiah***) harga mana sudah termasuk kewajiban pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK. Atas harga tersebut telah dilakukan pelunasannya oleh PEMBELI LAMA kepada JAYA berdasarkan PPJB Lama dan selanjutnya telah dimohonkan peralihan hak dan kepentingannya oleh PEMBELI LAMA menjadi ke atas nama PEMBELI sebagaimana Surat Permohonan dan Pernyataan Pengalihan Hak antara PEMBELI LAMA dengan PEMBELI tertanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sehingga PEMBELI tidak dibebani kewajiban membayar harga TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK berikut PPN tersebut di atas kepada JAYA.

**PASAL 3**

**BANGUNAN RUKO**

1. Bangunan ready stock

2. Bangunan bukan ready stock:

* 1. Dalam hal Bangunan yang menjadi obyek dari Perjanjian ini bukan ready stock akan tetapi memerlukan suatu jangka waktu tertentu untuk membangun maka JAYA dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya untuk melaksanakan pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK.

2.2. JAYA berkewajiban untuk menyelesaikan pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK selambat-lambatnya bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini, kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya Force Majeure yang merupakan hal yang di luar kemampuan JAYA antara lain bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara dan peraturan-peraturan/kebijakan pemerintah.

2.3. Sehubungan dengan pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK sebagaimana dimaksud pada ayat 2.1. pasal ini, maka PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk mengatur pengadaan air bersih dan pengadaan listrik sebagai berikut :

a. Pengadaan air bersih dilakukan oleh JAYA dengan menyediakan …………………..

b. Pengadaan daya listrik dilakukan oleh JAYA dari jaringan yang disediakan oleh PLN sebesar …….. watt, dalam hal diperlukan daya yang lebih besar maka penambahan biaya ditanggung PEMBELI.

* 1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa apabila dalam masa pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK pada pasal 3 ayat 2.2 di atas terjadi kenaikan harga BANGUNAN PENGALIHAN HAK yang disebabkan karena kebijakan pemerintah di bidang moneter, maka kenaikan atas harga BANGUNAN PENGALIHAN HAK tersebut akan dibebankan kepada PEMBELI dan akan diberitahukan oleh JAYA kepada PEMBELI untuk selanjutnya diperhitungkan oleh JAYA dan kemudian harus dibayarkan oleh PEMBELI selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak adanya pemberitahuan dari JAYA perihal kenaikan harga BANGUNAN PENGALIHAN HAK tersebut.

2.5. Dalam hal PEMBELI berkeberatan atas kenaikan harga yang ditetapkan oleh JAYA maka Perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan berlaku ketentuan-ketentuan tentang pembatalan Perjanjian.

**PASAL 4**

**SERAH TERIMA TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK**

1. Dalam hal PEMBELI selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK, PPN, denda-denda (jika ada) serta pajak dan biaya yang timbul dari Perjanjian ini serta BANGUNAN PENGALIHAN HAK telah selesai, maka PARA PIHAK akan menandatangani Berita Acara Serah Terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.

2. Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, JAYA akan mengirimkan Surat Pemberitahuan Serah Terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK kepada PEMBELI.

3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada ayat 2 pasal ini ternyata pihak PEMBELI atau karena satu dan lain hal tidak dapat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut:

1. PEMBELI telah dianggap menerima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang menjadi obyek Perjanjian ini dan karenanya JAYA telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dalam tenggang waktu yang dimaksud ayat 1 pasal ini.
2. Segala biaya dan beban lain yang terhutang antara lain tidak terbatas pada tagihan listrik bulanan serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwajib, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.

4. 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 (jika ada) dan segala kewajiban yang lain. Dengan demikian kewajiban-kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab PEMBELI.

5. Dalam hal JAYA berhasil menyelesaikan pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK lebih cepat dari jangka waktu yang dimaksud pada pasal 3 ayat 2.2 di atas, dan dalam hal PEMBELI LAMA dan atau PEMBELI telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK berikut pajak dan biaya yang ditentukan dalam pasal 2 di atas, maka TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang menjadi obyek Perjanjian ini dapat diserahterimakan oleh JAYA kepada PEMBELI, satu dan lain hal dengan memperhatikan pada ketentuan ayat 1 sampai dengan ayat 4 pasal ini.

6. Dalam hal PEMBELI meminta JAYA untuk melakukan serah terima lebih awal dari jadwal sebagaimana dimaksud pasal 3 ayat 2.2, maka PEMBELI membebaskan JAYA dari kewajiban untuk melakukan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pasal 5 ayat 2 Perjanjian ini.

### PASAL 5

**PEMELIHARAAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK**

1. Dengan dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK maka artinya PEMBELI telah menerima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dalam keadaan baik sehingga segala tanggung jawab untuk memelihara dan menjaganya menjadi tugas dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya.

2. Terhitung sejak tanggal serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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 BANGUNAN PENGALIHAN HAK 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 masal, 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 6**

**PENGGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK**

1. PEMBELI dilarang menggunakan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK sebagaimana dimaksud pasal 4 Perjanjian ini selain sebagai rumah tinggal dan toko. Segala akibat yang timbul karena penggunaannya yang tidak sesuai dengan tujuan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggungan PEMBELI sendiri.

2. Sehubungan dengan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK, 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 :

a. Peraturan tentang Restribusi/pembayaran air bersih.

b. Peraturan tentang Pemeliharaan dan Kebersihan Lingkungan.

c. Peraturan tentang Perbaikan dan Perubahan Bangunan.

**PASAL 7**

**PERUBAHAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa selama masa pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK, tanpa persetujuan dari JAYA, PEMBELI tidak diperkenankan untuk menghubungi dan memerintahkan para petugas JAYA di lapangan yang sifatnya melakukan pekerjaan tambah kurang atau perubahan atas BANGUNAN PENGALIHAN HAK dan atau melakukan komplain atas BANGUNAN selama masa pendirian BANGUNAN PENGALIHAN HAK.

1. Dalam hal PEMBELI melakukan hal-hal yang disebut pada ayat 1 di atas, maka segala biaya yang timbul karenanya dan segala hal yang terjadi akibat keterlambatan atas penyerahan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dalam jangka waktu yang dimaksud pada pasal 3 dan pasal 4 di atas menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI, dan oleh karenanya PEMBELI membebaskan JAYA dari segala tuntutan yang timbul karenanya.
2. Dalam hal PEMBELI bermaksud untuk melakukan renovasi BANGUNAN PENGALIHAN HAK sebelum dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dari JAYA kepada PEMBELI, maka untuk kepentingan tersebut akan dilakukan serah terima lebih awal TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dari JAYA kepada PEMBELI.
3. Dalam hal PEMBELI bermaksud melakukan renovasi atas BANGUNAN PENGALIHAN HAK (setelah dilakukannya Serah Terima TANAH DAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK dari JAYA kepada PEMBELI), PEMBELI diwajibkan meminta persetujuan tertulis dari JAYA terlebih dahulu dan segala biaya yang timbul karenanya menjadi beban tanggung jawab PEMBELI, dan atas renovasi tersebut, PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk tidak merubah atau menambah ketinggian lantai serta tidak merubah tampak depan.
4. Dalam hal PEMBELI melakukan hal-hal yang disebut pada ayat 1,3, dan 4 di atas, maka pemeliharaan atas BANGUNAN PENGALIHAN HAK yang menjadi kewajiban JAYA seperti yang dimaksud pada pasal 5 ayat 2 akan dibebaskan dan PEMBELI setuju dengan membebaskan JAYA dari kewajibannya untuk pemeliharaan atas BANGUNAN PENGALIHAN HAK.

6. 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 8**

**JAMINAN JAYA**

JAYA menjamin PEMBELI sepenuhnya bahwa obyek Perjanjian ini :

1. Adalah merupakan hak JAYA sepenuhnya dan tidak ada pihak lain yang ikut memiliki atau mempunyai hak yang lebih kuat.
2. Saat ini tidak dalam keadaan sengketa dan tidak disita oleh instansi yang berwenang.

c. Tidak terikat sebagai jaminan dalam bentuk apapun juga.

**PASAL 9**

**PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**

1. Terhitung sejak tanggal transaksi TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK atau tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini oleh PEMBELI LAMA, maka segala pajak, iuran dan beban lain yang terhutang yang dipungut oleh instansi yang berwenang, antara lain Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Pertambahan Nilai, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.

2. Jika karena suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu pajak, iuran atau biaya yang menjadi tanggungan PEMBELI menurut Perjanjian ini harus dibayar oleh JAYA terlebih dahulu, maka PEMBELI berkewajiban untuk membayar kembali pembayaran tersebut sesuai tagihan yang diajukan oleh JAYA.

**PASAL 10**

**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, atau memberikan sebagai jaminan dengan cara apapun kepada pihak manapun atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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 BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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 ( persen) dari harga TANAH PENGALIHAN HAK 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 DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK kepada JAYA untuk membatalkan seluruh hak dan kepentingannya atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK tersebut.

5. Dalam hal PEMBELI melakukan pengalihan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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 :

a. JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan jual beli di hadapan PPAT dengan pihak PEMBELI ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya.

b. Sebagai akibat dari ketentuan ayat 5.a. di atas, maka JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat TANAH PENGALIHAN HAK kepada PEMBELI atau Pihak Ketiga yang mendapat hak daripadanya.

c. JAYA berhak membatalkan secara sepihak Perjanjian ini.

6. Sehubungan dengan pengalihan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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 DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang menjadi obyek jual beli berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga lainnya dan setiap tindakan atau perbuatan semacam ini adalah tidak sah dan menjadi batal demi hukum.

**PASAL 11**

**AKTA JUAL BELI**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa PARA PIHAK akan melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :

1. PEMBELI melunasi kewajibannya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK seperti yang dimaksud pada pasal 2 diatas berikut PPN, pajak, dan biaya lain serta denda-denda (jika ada).
2. Serfikat Induk HGB atas TANAH PENGALIHAN HAK telah diperoleh dan tercatat atas nama JAYA .
3. BANGUNAN PENGALIHAN HAK telah didirikan di atas TANAH PENGALIHAN HAK (apabila pembelian dilakukan secara tunai) atau pada saat dilaksanakannya akad kredit (apabila pembelian dilakukan melalui KPR)

2. Pada saat melangsungkan Jual beli TANAH DAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK 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.

1. 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.

b. 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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.

c. 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.a. pasal ini 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.

4. 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 12

**KETENTUAN PEMBATALAN PERJANJIAN**

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

1. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 6 di atas.
2. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 7 di atas.
3. Dalam hal PEMBELI melakukan pengalihan hak atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK atau Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis dari JAYA
4. Dalam hal PEMBELI mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK karena sebab atau alasan apapun juga.
5. Dalam hal PEMBELI lalai memberitahukan kepada JAYA mengenai perubahan alamat sebagaimana dimaksud pasal 14 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 demi hukum atau dibatalkan oleh JAYA, maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang menjadi objek PERJANJIAN ini tetap merupakan hak milik JAYA sepenuhnya. Oleh karenanya, dalam hal telah dilakukan serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dari JAYA kepada PEMBELI, PEMBELI berkewajiban untuk menyerahkan kembali kepada JAYA, TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK beserta kelengkapannya termasuk kunci-kunci rumah, dalam keadaan kosong dan baik seperti pada saat penyerahan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dari JAYA kepada PEMBELI, tidak dikuasai oleh siapapun, serta bebas dari barang-barang PEMBELI atau pihak lain, selambat-lambatnya dalam waktu 14 [empat belas] hari terhitung sejak hari dan tanggal PERJANJIAN ini menjadi batal.

c. Apabila PEMBELI tetap tidak mengosongkan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 3 butir b pasal ini, maka PEMBELI dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali baik sekarang maupun di kemudian hari kepada JAYA untuk mengosongkan sendiri dan atau meminta bantuan pihak lain untuk mengosongkan TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK. Tanpa adanya Kuasa ini, PERJANJIAN ini tidak akan pernah dibuat.

d. Dalam hal terjadinya pengosongan dan penyerahan kembali TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK sebagaimana dimaksud ayat 3 butir b dan c pasal ini, PEMBELI bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan yang timbul pada BANGUNAN PENGALIHAN HAK dan atau setiap bagian darinya.

e. Segala biaya yang timbul akibat tindakan pengosongan, pemindahan, penyimpanan barang-barang, dan biaya perbaikan kerusakan sebagaimana dimaksud ayat 3 butir d pasal ini menjadi tanggung jawab PEMBELI dan harus dibayar oleh PEMBELI kepada JAYA selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah disampaikannya tagihan oleh JAYA kepada PEMBELI. Bilamana PEMBELI tidak menyelesaikan pembayaran atas kewajiban-kewajibannya, maka dengan ini PEMBELI juga memberi kuasa kepada JAYA untuk menjual barang-barang yang ada pada saat tindakan pengosongan dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh JAYA serta menggunakan hasil penjualannya untuk membayar seluruh kewajiban PEMBELI.

* 1. Dalam kejadian sebagaimana disebutkan dalam ayat 3 butir e pasal ini, PEMBELI membebaskan JAYA sebagai penerima kuasa, dari tuntutan apapun dan JAYA juga tidak dapat dibebani kewajiban berupa apapun, baik kepada PEMBELI atau kepada pihak lain yang mendalilkan berhak atas sebagian atau keseluruhan barang yang ada pada TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK yang dikosongkan.

g. JAYA akan mengembalikan pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK yang dilakukan PEMBELI setelah dipotong sebesar  ( persen) dari harga TANAH DAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK 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 DAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK kepada pihak lain.

h. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa penjualan TANAH DAN BANGUNAN PENGALIHAN HAK pada ayat 3.g. 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 13**

##### PENYELESAIAN SENGKETA

1. Dalam hal terjadinya sengketa antara PARA PIHAK sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, maka para pihak akan menyelesaikannya dengan jalan musyawarah.
2. Apabila upaya untuk menyelesaikan sengketa 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 sengketa tersebut.

**PASAL 14**

**P E N U T U P**

1. Selama hak-hak atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO PENGALIHAN HAK 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 berikut Bangunan 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 pihak dalam pengikatan ini akan tetapi diteruskan dan tetap beralih kepada para ahli waris, para penerus hak atau pengganti hak dari kedua belah 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 di kemudian 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 dibuat dan ditanda tangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal yang disebut pada halaman pertama perjanjian, dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang dibubuhi materai secukupnya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

|  |  |
| --- | --- |
| **PEMBELI** | Jaya **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.** |
|  | Dra. M.A. Swandayani, MBA Manager Pemasaran |