**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

**PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN RUMAH**

**PROYEK PERUMAHAN SERPONG JAYA**

**Nomor: {no\_ppjb\_ph}**

Pada hari ini {hari}, tanggal {tanggal} bulan {bulan} tahun {tahun} yang bertandatangan di bawah ini:

1. **{pihak\_pertama}**, beralamat di {alamat\_pihak\_pertama}, untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut **PIHAK PERTAMA**.
2. **{pihak\_kedua}**, beralamat di {alamat\_pihak\_kedua} , untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut **PIHAK KEDUA**.
3. **PT. PRIMAINTI PERMATA**, Badan Hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Tangerang Selatan, berkantor di Jl. Raya Puspitek Serpong, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **Virona PINEM**, dalam jabatannya selaku Manager Unit Serpong Jaya, dari dan oleh karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama **PT. PRIMAINTI PERMATA** tersebut (Untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut **PIHAK KETIGA**);

**PIHAK PERTAMA**, **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KETIGA** (untuk selanjutnya apabila dimaksudkan secara bersama-sama disebut “Para Pihak”) terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

* Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemesan atas **1** (**satu**) unit Tanah dan Bangunan Rumah dari **PIHAK KETIGA**, yakni Tanah dan Bangunan Rumah sebagai berikut:

No. Unit : {nomor\_unit}

Blok : {kode\_blok}

Type : {tipe\_bangunan}

Luas Tanah : {luas\_tanah} m2 (*{luas\_tanah\_terbilang} meter persegi*)

Luas Bangunan : {luas\_bangunan} m2 (*{luas\_bangunan\_terbilang} meter persegi*)

Alamat : .................................................

Kelurahan {kelurahan}, Kecamatan {kecamatan},

Tangerang Selatan.

(Untuk selanjutnya disebut ”Tanah dan Bangunan Rumah”).

* Bahwa atas pemesanan Tanah dan Bangunan Rumah tersebut diatas, **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KETIGA** telah menandatangani **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan** (\***Pengalihan Hak** (\*dicantumkan *jika PPJB Pengalihan Hak*)) tertanggal {tanggal\_ppjb\_awal} Nomor {no\_ppjb\_awal} (Untuk selanjutnya disebut ”PPJB”).
* Bahwa harga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut diatas telah dibayarkan lunas kepada **PIHAK KETIGA** sebesar Rp. {harga\_awal} (\*saat p*engalihan hak dilaksanakan, harga Tanah dan Bangunan Rumah harus sudah LUNAS*)
* Bahwa berdasarkan Surat Permohonan yang dimohonkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KETIGA** tertanggal {tanggal\_permohonan}, **PIHAK PERTAMA** bermaksud untuk mengalihkan segala hak dan kewajiban berdasarkan PPJB tersebut kepada **PIHAK KEDUA**.
* Bahwa **PIHAK KETIGA** telah menyetujui pengalihan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan Rumah dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sesuai dengan surat tertanggal {tanggal\_persetujuan}

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pihak sepakat untuk mengadakan Pengalihan Hak berdasarkan PPJB (untuk selanjutnya disebut “PERJANJIAN”) sesuai dengan syarat dan kondisi sebagai berikut:

1. **PIHAK PERTAMA** mengikatkan dirinya mengalihkan hak dan kewajiban berdasarkan PPJB atas Tanah dan Rumah tersebut diatas kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana **PIHAK KEDUA** sepakat mengikatkan dirinya untuk menerima hak dan kewajiban berdasarkan PPJB atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dari **PIHAK PERTAMA**.
2. Atas pengalihan hak dan kewajiban sebagaimana tersebut diatas, maka **PIHAK PERTAMA** tidak lagi memiliki hak atas Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan PPJB dan dengan ini **PIHAK PERTAMA** menyetujui untuk melepaskan haknya tersebut kepada **PIHAK KEDUA**, sehingga sejak tanggal ditandatanganinya PERJANJIAN ini **PIHAK KEDUA** memiliki hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan PPJB tersebut.
3. **PIHAK KETIGA** menyetujui pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan PPJB atas Tanah Bangunan Rumah tersebut diatas dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud dalam Poin 1 diatas.
4. Pengalihan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan PPJB yang terjadi antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** merupakan tanggungjawab dan beban **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sendiri, dan dengan ini **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat untuk melepaskan **PIHAK KETIGA** dari segala gugatan dan tuntutan hukum dari pihak manapun dan dalam bentuk apapun atas pengalihan hak yang terjadi antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** tersebut.
5. **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa sebelum ditandatanganinya PERJANJIAN ini, hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan PPJB tersebut tidak pernah dialihkan dengan cara apapun dan kepada pihak manapun juga dan/atau dibebankan sebagai jaminan atas suatu utang apapun juga.
6. Harga pengalihan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan PERJANJIAN ini adalah sebesar Rp. {harga\_pengalihan\_hak},- ({harga\_pengalihan\_hak\_terbilang} *Rupiah*), dimana harga tersebut belum termasuk pajak-pajak yang timbul berdasarkan peraturan yang berlaku.
7. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan PERJANJIAN ini, maka **PIHAK PERTAMA** wajib telah membayar biaya administrasi pengalihan kepada **PIHAK KETIGA** sebesar Rp. {biaya\_pengalihan\_hak},- (\*merujuk pada PPJB sebelumnya)
8. Saat melaksanakan pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN ini, **PIHAK PERTAMA** dan/atau **PIHAK KEDUA** wajib telah melunasi Administrasi pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Poin 7 diatas, Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan biaya-biaya lainnya yang masih terhutang kepada **PIHAK KETIGA** serta Pajak atau biaya lain yang timbul atas pengalihan hak sesuai dengan peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPh). Dimana apabila biaya-biaya tersebut diatas masih ada yang belum/tidak dibayarkan, maka Para Pihak sepakat sekarang untuk pada waktunya PERJANJIAN ini batal dan dianggap tidak terjadi sama sekali. Pembatalan tersebut hanya cukup dilakukan dengan cara **PIHAK KETIGA** mengirimkan pemberitahuan pembatalan tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**, tanpa memerlukan persetujuan apapun dari **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.
9. **PIHAK KEDUA** tidak dapat mengalihkan kembali hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan Rumah, termasuk tetapi tidak terbatas pada menyewakan, menjual, menghibahkan, atau meletakkan sebagai jaminan atas suatu hutang atau prestasi kepada Pihak manapun dan dengan cara apapun, untuk itu **PIHAK KEDUA** wajib melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
10. Apabila di kemudian hari terjadi perubahan terhadap peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli sampai dengan Balik Nama Sertipikat atas Tanah ke atas nama **PIHAK KEDUA**, termasuk tidak dipenuhinya panggilan untuk dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli sehingga menimbulkan biaya-biaya, termasuk namun tidak terbatas pada biaya penyimpanan Sertipikat dan pajak yang harus dibayar oleh **PIHAK KETIGA** terlebih dahulu, maka **PIHAK KEDUA** terikat dan berkewajiban untuk membayar kembali biaya-biaya yang menurut peraturan menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA** atau **PIHAK KETIGA** tersebut sesuai dengan tagihan yang diajukan oleh **PIHAK KETIGA**.
11. Akibat adanya pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan PERJANJIAN ini, maka nanti pada waktunya **PIHAK KEDUA** memiliki hak atas Tanah dan Bangunan Rumah, serta berhak menghadap, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan **PIHAK KETIGA**, mengajukan permohonan, surat-surat atau dokumen lain, atau perbuatan lain yang diperlukan untuk melakukan tujuan tersebut.
12. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya PERJANJIAN ini segala biaya-biaya yang timbul berdasarkan PPJB dan/atau ketentuan dan peraturan hukum lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada iuran-iuran, Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak-pajak lainnya serta biaya-biaya lain yang terkait atas Tanah dan Bangunan Rumah beralih dan menjadi beban dan tanggungjawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.
13. Dalam hal Bangunan Rumah berdasarkan PPJB bukan merupakan *ready stock* akan tetapi memerlukan suatu jangka waktu tertentu untuk membangun, maka **PIHAK KETIGA** wajib menyelesaikan pendirian Bangunan Rumah tersebut selambat-lambatnya {masa\_bangun} ({masa\_bangun\_terbilang}) bulan sejak ditandatanganinya PERJANJIAN ini, kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh *Force Majeure*.
14. Dalam hal Tanah dan Bangunan Rumah telah diserahterimakan oleh **PIHAK KETIGA**, maka **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KETIGA** sepakat bahwa jaminan kerusakan atas Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam PPJB hanya berlaku hingga 12 (dua belas) bulan untuk kerusakan pada struktur dan kebocoran atap Bangunan Rumah dan/atau 3 (tiga) bulan untuk non struktur yang dimulai sejak tanggal yang tercantum dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) atau 30 (tigapuluh) hari sejak tanggal surat undangan untuk melaksanakan serah terima yang dikirimkan oleh **PIHAK KETIGA** (serah terima sepihak). Jaminan kerusakan atas Bangunan Rumah tersebut tidak berlaku apabila Bangunan Rumah telah dirubah atau diperbaiki oleh pihak lain selain **PIHAK KETIGA**.
15. Segala pemberitahuan yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Rumah wajib diberitahukan kepada:

**PIHAK PERTAMA** : {pihak\_pertama}

{alamat\_pihak\_pertama}

Telp : {no\_telp\_pihak\_pertama} Fax {no\_fax\_pihak\_pertama}

HP. : {no\_hp\_pihak\_pertama}

Email : {email\_pihak\_pertama}

**PIHAK KEDUA** : {pihak\_kedua}

{alamat\_pihak\_kedua} {kode\_blok}

Telp : {no\_telp\_pihak\_kedua} Fax {no\_fax\_pihak\_kedua}

HP. : {no\_hp\_pihak\_kedua}

Email : {email\_pihak\_kedua}

**PIHAK KETIGA** : **PT. PRIMAINTI PRMATA**

Jl. Raya Puspitek Serpong, Tangerang Selatan Telp 021-7587 7799

Fax 021-7587 6699

Email: ......................

Perubahan data-data diatas wajib diberitahukan kepada pihak lainnya paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari. Segala akibat yang terjadi karena kelalaian pemberitahuan data-data diatas menjadi tanggung jawab pihak yang lalai tersebut.

1. Jika **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KETIGA** menyetujui untuk melakukan perubahan dan/atau penambahan atas isi PERJANJIAN ini, maka **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KETIGA** akan menuangkannya dalam addendum yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini.
2. Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang mengatur tentang batalnya suatu perjanjian berkaitan dengan pembatalan PERJANJIAN ini.
3. Segala ketentuan PPJB yang berkaitan dengan Tanah dan Bangunan Rumah, berikut dengan segala perubahan-perubahan dan penambahan-penambahannya yang telah ada sebelumnya (jika ada), sepanjang tidak diatur lain dalam PERJANJIAN ini, **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KETIGA** menyatakan ketentuan-ketentuan tersebut tetap berlaku dan mengikat **PIHAK KETIGA** dan **PIHAK KEDUA** selaku pengganti kedudukan **PIHAK PERTAMA**.

Demikian PERJANJIAN ini dibuat dan ditandatangani 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PIHAK PERTAMA**, | PIHAK KEDUA, | PIHAK KETIGA, |
| **{pihak\_pertama}**  **{suami\_istri}**  Suami / Istri | **{pihak\_kedua}** | **PT.PRIMAINTI PERMATA**    **Virona Pinem**  Manager Unit Serpong Jaya |