**Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( Ppjb )**

**Tanah Dan Bangunan Rumah Toko (Ruko)**

**Bintaro Trade Centre**

**Di Proyek Perumahan Bintaro Jaya**

**Nomor: {nomor\_ppjb}**

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

1. **{NAMA\_PEJABAT}**, selaku **{JABATAN\_PPJB}** dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama {NAMA\_PT}, badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Jakarta, berkantor di , Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor 7, Tangerang 15224 (selanjutnya disebut Perseroan), berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk. Nomor **{NOMOR\_SK}** tertanggal **{TANGGAL\_SK}**, untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut JAYA, dan
2. **{nama\_pembeli}**,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 suatu perusahaan pembangun perumahan yang telah mendapat ijin untuk mengembangkan wilayah pemukiman berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang Nomor: 560.04-SK.522.P tertanggal 06 Juli 1995, tentang pemberian Ijin Lokasi untuk keperluan pembangunan Kompleks Rumah Toko **(“Ruko”)** yang terletak di Sektor VII, Proyek Perumahan Bintaro Jaya, disebut dan akan dikenal dengan nama **Bintaro Trade Centre (“BTC”)**.
2. Bahwa Jaya bermaksud menjual sebagaimana PEMBELI bermaksud membeli tanah tersebut berikut bangunan RUKO yang didirikan diatasnya, serta kondisi lainnya yang akan diuraikan lebih lanjut di dalam pengikatan jual-beli.

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 Tanah dan Bangunan Ruko Bintaro Trade Centre sesuai dengan syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal di bawah ini (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian**“) :

**Pasal - 1**

**Obyek Perjanjian**

1. JAYA dengan ini berjanji dan mengikatkan 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 Tanah dan Bangunan Ruko yang terletak di BTC, sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 pasal ini.
2. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa yang menjadi obyek PERJANJIAN ini adalah:
3. Sebidang tanah seluas **{luas\_tanah} m²** [**{luas\_tanah\_terbilang}** meter persegi) yang terletak di BTC Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Kelurahan **{kelurahan}**, Kecamatan **{kecamatan}** Kabupaten Tangerang [untuk selanjutnya disebut “TANAH”].
4. Bangunan RUKO seluas **{luas\_bangunan}**  m² («luas\_bang\_terbilang» meter persegi) yang terletak di BTC proyek Perumahan Bintaro Jaya, kaveling **{kode\_blok}**, yang berdiri di atas tanah sesuai ayat 2.a pasal ini (untuk selanjutnya disebut “**Bangunan**”).
5. Tanah dan Bangunan Ruko sebagaimana tersebut dalam ayat 2 pasal ini atau yang menjadi obyek PERJANJIAN ini adalah sesuai dengan Gambar Situasi Tanah, Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis dan dalam PERJANJIAN ini untuk selanjutnya disebut “**Tanah Dan Bangunan Ruko**”.
6. PARA PIHAK sepakat 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 Kabupaten Tangerang 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.

**Pasal - 2**

**Harga Tanah Dan Bangunan Serta Cara Pembayaran**

1. PARA PIHAK setuju bahwa besarnya harga jual beli TANAH DAN BANGUNAN RUKO adalah sebesar **Rp.** **{total\_harga}** [***{total\_harga\_terbilang}***] dan untuk selanjutnya jumlah tersebut akan disebut sebagai "**Harga Jual Beli**").
2. HARGA JUAL BELI sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini adalah belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai ("**PPN**") sebesar **Rp.** **{total\_ppn}-** (*{total\_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 10 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} Rupiah)** 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\_pembayaran\_terbilang} Rupiah* ] wajib dibayar 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 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 membayar angsuran HARGA JUAL BELI serta PPN dalam tenggang waktu dan tanggal jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada 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**

**Bangunan Ruko**

1. Bangunan *ready stock*:

Dalam hal Bangunan yang menjadi obyek dari PERJANJIAN ini adalah *Ready Stock*, maka PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk melakukan pembayaran atas HARGA JUAL BELI beserta PPN sebagaimana diatur pada pasal 2 PERJANJIAN ini.

1. Bangunan bukan *ready stock*:
2. 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 menurut Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dilampirkan pada PERJANJIAN ini.
3. JAYA berkewajiban untuk menyelesaikan pendirian Bangunan selambat-lambatnya  ()bulan terhitung sejak ditandatanganinya PERJANJIAN ini dan menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN RUKO kepada PEMBELI, kecuali terjadinya Force Majeure yang merupakan hal yang diluar kemampuan JAYA antara lain bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara dan peraturan-peraturan/kebijakan pemerintah dibidang moneter.
4. Dalam hal PEMBELI telah lalai melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 PERJANJIAN ini dan telah mencapai denda maksimal, maka JAYA tidak diwajibkan meneruskan pendirian Bangunan dan oleh karenanya jangka waktu penyerahan Bangunan beserta segala akibat hukumnya yang dimaksud pada ayat 2.b pasal ini dan pasal 5 PERJANJIAN ini tidak berlaku dan dalam hal demikian maka jangka waktu penyerahan Bangunan tersebut akan ditentukan sepenuhnya oleh JAYA.
5. Sehubungan dengan Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk mengatur pengadaan air bersih dan pengadaan listrik sebagai berikut:

1. Pengadaan air bersih dilakukan dan diambil dari saluran yang disediakan oleh JAYA, maka PEMBELI sepakat untuk membayar biaya atas pemakaian Air PAM Bintaro setiap bulannya kepada JAYA.
2. Dalam hal PEMBELI telah 3 (tiga) bulan tidak membayar iuran air bersih, maka JAYA berhak untuk menghentikan sementara penyaluran air bersih ke unit RUKO PEMBELI sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban pembayaran iuran air bersih.
3. Pengadaan daya listrik dilakukan oleh JAYA dari jaringan yang disediakan oleh PLN sebesar **{watt}** watt, dalam hal PEMBELI menghendaki daya yang lebih besar maka penambahan biaya sepenuhnya ditanggung PEMBELI.
4. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa apabila dalam masa Pembangunan RUKO terjadi kenaikan harga Bangunan yang disebabkan karena kebijakan pemerintah dibidang moneter, maka kenaikan atas HARGA JUAL BELI tersebut akan dibebankan kepada PEMBELI dan akan diperhitungkan oleh JAYA dan kemudian harus dibayarkan oleh PEMBELI bersama-sama dengan pembayaran yang dimaksud pada pasal 2 PERJANJIAN ini.
5. Dalam hal PEMBELI berkeberatan atas kenaikan harga yang ditetapkan oleh JAYA maka PERJANJIAN ini menjadi batal demi hukum dan 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 20% (dua puluh persen) dari total HARGA JUAL BELI, sedangkan 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 Tanah Dan Bangunan Ruko**

1. Dalam hal PEMBELI telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar HARGA JUAL BELI berikut PPN, denda-denda (jika ada) dan biaya lainnya yang timbul dari PERJANJIAN ini, dan serta Bangunan telah selesai dibangun, maka PARA PIHAK akan menandatangani Berita Acara Serah Terima 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 yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, JAYA akan memberitahukan secara tertulis tentang maksud dari serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO kepada PEMBELI.
3. Apabila jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah dikeluarkannya surat pemberitahuan tertulis telah terlewati dan ternyata pihak 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO yang menjadi obyek PERJANJIAN ini dan oleh karenanya JAYA telah dianggap memenuhi kewajiban untuk menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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, biaya kebersihan, telepon, service charge (jika ada) dan setiap kewajiban lainnya dan oleh karenanya kewajiban-kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab dari PEMBELI.
8. Dalam hal JAYA berhasil menyelesaikan bangunan lebih cepat dari jangka waktu yang dimaksud pada pasal 4 PERJANJIAN ini dan dalam hal PEMBELI telah memenuhi kewajibannya untuk membayar HARGA JUAL BELI berikut PPN, denda-denda (jika ada) dan biaya lainnya yang timbul dari PERJANJIAN ini, maka TANAH DAN BANGUNAN RUKO yang menjadi obyek PERJANJIAN ini dapat diserah terimakan oleh JAYA kepada PEMBELI, satu dan lain hal dengan memperhatikan pada ketentuan ayat 1 sampai dengan ayat 4 pasal ini.

**Pasal - 6**

**Pemeliharaan Bangunan**

1. Dengan dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN RUKO sesuai dengan ketentuan pada pasal 5 PERJANJIAN ini berarti PEMBELI telah menerima TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 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 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 - 7**

**Penggunaan Bangunan**

1. PEMBELI wajib dan terikat berdasarkan PERJANJIAN ini untuk menggunakan TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku TANAH DAN BANGUNAN RUKO tersebut telah dapat dihuni, maka PEMBELI wajib dan terikat untuk segera mengoperasikan kegiatan usahanya sesuai ZONING WILAYAH PERDAGANGAN yang telah ditentukan oleh JAYA dan telah disepakati oleh PEMBELI.
3. Apabila jangka waktu sebagai mana dimaksud pada ayat 2 pasal ini telah dilalui dan PEMBELI masih belum mengoperasikan kegiatan usahanya, maka PEMBELI dengan ini memberi kuasa penuh sekarang dan dikemudian hari kepada JAYA untuk mencari, mendapatkan Penyewa dan atau untuk menyewakan TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 pihak Penyewa TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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. PEMBELI wajib dan terikat berdasarkan PERJANJIAN ini untuk tidak mempergunakan dan atau memfungsikan selasar toko selain daripada fungsinya sebagai selasar toko.
6. Sehubungan dengan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN RUKO, 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 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 tanpa persetujuan dari JAYA, PEMBELI tidak diperkenankan selama masa pendirian bangunan untuk menghubungi dan memerintahkan para petugas JAYA dilapangan yang sifatnya melakukan pekerjaan tambah kurang atau perubahan atas Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang merupakan lampiran dari PERJANJIAN ini.
2. Dalam hal PEMBELI melakukan hal-hal yang disebut pada ayat 1 pasal ini, maka segala biaya yang timbul karenanya menjadi beban tanggung jawab PEMBELI dan apabila terjadi keterlambatan atas penyerahan TANAH DAN BANGUNAN RUKO dalam jangka waktu sebagaimana yang telah disepakati dalam PERJANJIAN ini adalah tidak atau bukan merupakan beban dan tanggung jawab dari JAYA dan oleh karenanya PEMBELI membebaskan JAYA dari segala tuntutan yang timbul karenanya.
3. Dalam hal PEMBELI melakukan hal-hal yang disebut pada ayat 1 pasal ini, maka JAYA dibebaskan dari kewajiban pemeliharaan atas bangunan sebagaimana yang dimaksud pasal 6 ayat 2 PERJANJIAN ini dan oleh karenanya PEMBELI setuju untuk membebaskan JAYA dari kewajibannya untuk pemeliharaan atas bangunan tersebut.

**Pasal - 9**

**Jaminan Pihak Pertama**

1. JAYA dengan ini menjamin bahwa Bangunan yang menjadi obyek dari PERJANJIAN ini dibangun sesuai dengan Spesifikasi Teknis dan Gambar Bangunan yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari PERJANJIAN ini.
2. JAYA menjamin PEMBELI sepenuhnya bahwa obyek PERJANJIAN ini:
3. Adalah merupakan hak JAYA sepenuhnya dan tidak ada pihak lain yang ikut memiliki atau mempunyai hak yang lebih kuat.
4. Saat ini tidak dalam keadaan sengketa dan tidak disita oleh instansi yang berwenang.
5. Tidak terikat sebagai jaminan dalam bentuk apapun juga.

### Pasal - 10

**Pajak Dan Biaya-Biaya**

1. Terhitung sejak tanggal Transaksi Tanah dan Bangunan RUKO atau tanggal 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 adalah 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 - 11**

**Pengalihan/Pengoperan Hak**

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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO, kecuali dengan terlebih dahulu disetujui oleh JAYA dalam suatu Surat Persetujuan tertulis.
2. Surat Persetujuan tertulis oleh JAYA sebagaimana tersebut dalam ayat 1 akan diberikan kepada PEMBELI dengan ketentuan:
3. PEMBELI telah melunasi seluruh HARGA JUAL BELI berikut PPN, denda keterlambatan (apabila ada) dan serta biaya-biaya lain termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya yang disebutkan dalam Pasal 10 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 baru dibebani kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT setelah pihak PEMBELI melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud ayat 2 pasal ini.
10. PEMBELI dibebani kewajiban, sehubungan dengan Pengalihan TANAH DAN BANGUNAN RUKO sesuai dengan ketentuan-ketentuan diatas, untuk menyampaikan kepada Pihak Ketiga yang menerima pengalihan tersebut bahwa syarat-syarat yang terdapat dalam PERJANJIAN ini mengikat pihak Ketiga tersebut sepenuhnya.
11. Pajak-pajak yang timbul akibat adanya pengalihan hak adalah menjadi tanggungan PEMBELI sepenuhnya.

**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. Dalam hal PEMBELI tidak memenuhi kewajiban untuk membayar HARGA JUAL BELI sebagaimana dimaksud pada ketentuan pasal 2 PERJANJIAN ini.
4. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 7 PERJANJIAN ini.
5. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 8 PERJANJIAN ini.
6. Dalam hal PEMBELI tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada bank pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit.
7. Dalam hal PEMBELI mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli TANAH DAN BANGUNAN RUKO karena sebab atau alasan apapun juga.
8. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa dalam hal PERJANJIAN ini batal, maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
9. TANAH DAN BANGUNAN RUKO yang menjadi objek PERJANJIAN ini tetap merupakan hak milik JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada JAYA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari dan tanggal PERJANJIAN ini menjadi batal.
10. Dalam hal pembayaran atas HARGA JUAL BELI yang dilakukan oleh PEMBELI belum mencapai 20 % (duapuluh persen) dari total HARGA JUAL BELI, maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak JAYA, PEMBELI baik sekarang maupun dikemudian hari melepaskan JAYA dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut.
11. Dalam hal pembayaran atas HARGA JUAL BELI yang dilakukan oleh PEMBELI telah melebihi 20% (duapuluh persen) dari total HARGA JUAL BELI, maka JAYA berhak untuk memotong sebesar 20 % (dua puluh persen) dari total HARGA JUAL BELI, adapun PPN serta PPh yang sudah dibayarkan 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO kepada pihak lain.
12. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa hasil penjualan TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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.
13. Dalam hal PEMBELI tetap tidak mengosongkan TANAH DAN BANGUNAN RUKO dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 3.a pasal ini, maka PEMBELI dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada JAYA untuk mengosongkan sendiri dan atau meminta bantuan pihak yang berwajib untuk mengosongkan. Tanpa adanya Kuasa ini, PERJANJIAN ini tidak akan pernah dibuat.

**Pasal - 13**

**Akta Jual Beli**

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli atas TANAH DAN BANGUNAN RUKO dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:
2. Bangunan telah didirikan diatas Tanah dan telah siap untuk ditempati.
3. PEMBELI telah melunasi kewajibannya untuk membayar HARGA JUAL BELI sebagaimana yang di maksud pada pasal 2 PERJANJIAN ini berikut PPN, biaya lain dan denda-denda (jika ada).
4. Serfikat Induk HGB atas Tanah telah diperoleh dan tercatat atas nama JAYA
5. Pada saat melangsungkan Jual beli TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 dilaksanakannya penandatanganan 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 menjadi atas 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.

**Pasal - 14**

**Ketentuan Khusus**

PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa pada saat Akta Jual Beli telah ditandatangani oleh PARA PIHAK di hadapan PPAT 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 - 15**

**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 - 16**

**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 - 17**

#### 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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO sehingga menimbulkan putusan dari Pengadilan atau Instansi berwenang yang memutuskan lain seperti diatur pada PERJANJIAN ini, maka PEMBELI bersedia untuk dipindahkan ke TANAH DAN BANGUNAN RUKO lain sesuai dengan tipe dan luas yang diatur pada PERJANJIAN ini.

**Pasal - 18**

**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, Jalan Jend. Sudirman, Bintaro Jaya Sektor VII

Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor 7, Tangerang 15224

Pembeli : **{nama\_pembeli}**

**{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 - 19**

**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 TANAH DAN BANGUNAN RUKO 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 dibuat 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

**{PEJABAT\_PPJB}** **{nama\_pembeli}**  
{JABATAN\_PPJB}