PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI [PPJB]

TANAH DAN BANGUNAN RUKO

## DI PROYEK PERUMAHAN BINTARO JAYA

No.: {nomor\_ppjb}

Pada hari ini, {hari} tanggal {tanggal} bulan {bulan} tahun {tahun} [{tahun\_terbilang}] yang bertanda tangan dibawah ini:

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

JAYA dan PEMBELI [untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut “PARA PIHAK”] terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa JAYA adalah suatu perusahaan pembangunan perumahan yang telah mendapat ijin untuk mengembangkan wilayah pemukiman Bintaro Jaya.
2. Bahwa JAYA bermaksud menjual sebagaimana PEMBELI bermaksud membeli sebagian dari tanah tersebut berikut bangunan yang didirikan diatasnya, serta kondisi lainnya akan diuraikan lebih lanjut di dalam perjanjian ini.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Ruko [selanjutnya disebut "PERJANJIAN"] sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam Pasal-Pasal dibawah ini:

PASAL - 1

OBJEK PERJANJIAN

1. JAYA dengan ini berjanji dan mengikat dirinya 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 TANAH DAN BANGUNAN yang disebutkan pada ayat 2 Pasal ini.
2. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa yang menjadi objek dari PERJANJIAN ini adalah sebagai berikut:
3. sebidang tanah seluas {luas\_tanah} m2 {luas\_tanah\_terbilang}] meter persegi yang terletak di Proyek Perumahan Bintaro Jaya, kelurahan {kelurahan}, Kecamatan {kecamatan} kabupaten Tangerang, [selanjutnya disebut"Tanah"] dan
4. bangunan rumah toko [ruko], luas bangunan {luas\_bangunan} m2 [*{luas\_bangunan\_terbilang}*] meter persegi yang terletak di Proyek Perumahan Bintaro Jaya, Blok {kode\_blok} yang berdiri diatas Tanah [selanjutnya disebut "Bangunan"].
5. Tanah dan Bangunan tersebut diatas untuk dan selanjutnya disebut "TANAH DAN BANGUNAN".
6. TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi objek PERJANJIAN ini, sesuai dengan Gambar Situasi Tanah, Gambar Denah Bangunan dan spesifikasi teknis.
7. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa apabila ukuran luas tanah yang menjadi objek dari PERJANJIAN ini berbeda luasnya dengan ukuran yang ditentukan dalam Surat Ukur atau Gambar Situasi atau Sertipikat yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional setempat maka PARA PIHAK akan mematuhi serta mengikuti hasil pengukuran dari kantor Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan dan oleh karenanya PARA PIHAK akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga Tanah yang berlaku pada saat ditandatanganinya PERJANJIAN ini.

PASAL - 2

HARGA TANAH DAN BANGUNAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa harga TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi objek PERJANJIAN ini adalah sebesar Rp. {total\_harga} [*{total\_harga\_terbilang}*] harga mana belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai [PPN] yang dimaksud pada ayat 2 Pasal ini.
2. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar Pajak Pertambahan Nilai atas TANAH DAN BANGUNAN sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada saat atau bersamaan dengan pembayaran pertama sebagaimana yang dimaksud pada ayat 4.a Pasal ini Rp. {total\_ppn} [*{total\_ppn\_terbilang}*].
3. PEMBELI sepakat serta mengikatkan diri untuk membayar pajak yang timbul sehubungan dengan PERJANJIAN ini selain PPN yang dimaksud ayat 2 Pasal ini.
4. PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk melakukan pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN dengan cara-cara sebagai berikut:
5. Pembayaran pertama [uang tanda jadi] sebesar Rp. {nilai\_tanda\_jadi} [*{nilai\_tanda\_jadi\_terbilang}*] dengan cara mengisi Surat Permohonan Pembelian yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dengan PERJANJIAN ini dan untuk sahnya pembayaran tersebut, JAYA akan mengeluarkan tanda terimanya.
6. Sisa pembayarannya sebesar Rp. {sisa\_pembayaran} [*{sisa\_pembayaran\_terbilang }*] akan dibayar dengan sesuai dengan jadwal [perincian terlampir] yang merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dengan PERJANJIAN ini.

PASAL - 3

KELALAIAN PEMBAYARAN

1. Dalam hal PEMBELI lalai membayar angsuran harga TANAH DAN BANGUNAN serta PPN sebagimana dimaksud pada Pasal 2 ayat 4 diatas, maka PEMBELI dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ [satu permil] dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk hari keterlambatan dengan maksimal 3% [tiga persen] dari nilai terhutang.
2. Dalam hal PEMBELI lalai membayar angsuran harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN, denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang sampai mencapai denda maksimal, maka JAYA berhak untuk membatalkan PERJANJIAN ini.

PASAL - 4

PENDIRIAN BANGUNAN

1. JAYA dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya untuk melaksanakan pendirian bangunan menurut Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis.
2. JAYA berkewajiban untuk menyelesaikan pendirian bangunan selambat-lambatnya {masa\_bangun} bulan terhitung sejak ditandatanganinya PERJANJIAN ini dan berkewajiban untuk menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PEMBELI kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya Force Majeure yang merupakan hal diluar kemampuan JAYA antara lain seperti bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara dan peraturan-peraturan/ kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter.

PASAL - 5

SERAH TERIMA TANAH DAN BANGUNAN

1. Dalam hal PEMBELI selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN, PPN, denda-denda [jika ada] serta biaya yang timbul dari PERJANJIAN ini serta Bangunan telah selesai, 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 yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, JAYA akan memberitahukan secara tertulis tentang maksud dari serah-terima TANAH DAN BANGUNAN 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:
4. PEMBELI telah dianggap menerima TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek PERJANJIAN ini dan karenanya JAYA telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN dalam tenggang waktu yang dimaksud ayat 1 Pasal ini.
5. 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.
6. Jika karena suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu biaya yang menjadi tanggungan PEMBELI dikarenakan transaksi jual beli TANAH DAN BANGUNAN pada Pasal 2 PERJANJIAN ini dan 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 [jika ada] dan segala kewajiban yang lain. Dengan demikian kewajiban-kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab PEMBELI.
8. Dalam hal JAYA berhasil melaksanakan bangunan lebih cepat dari jangka waktu yang dimaksud pada Pasal 4 ayat diatas, dan dalam hal PEMBELI telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN yang ditentukan dalam Pasal 1 diatas, maka TANAH DAN BANGUNAN 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 sesuai dengan ketentuan Pasal 5 diatas maka PEMBELI dianggap telah menerima TANAH DAN BANGUNAN dalam keadaan baik maka segala tanggungjawab 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 4 Pasal ini.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian bangunan yang rusak dilakukan oleh JAYA berdasarkan Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang merupakan lampiran dari PERJANJIAN ini dan oleh karenanya segala perbaikan yang menyimpang dari Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis bukan merupakan kewajiban JAYA.
4. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan-kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh keadaan force majeur 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, keluarganya atau pembantunya 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 untuk menggunakan TANAH DAN BANGUNAN sebagai rumah tinggal dan toko dan/atau sesuai dengan tujuan peruntukannya dan segala akibat yang timbul karena penggunaannya yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggungan PEMBELI sendiri.
2. Sehubungan dengan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN, PEMBELI terikat dan senantiasa harus mentaati Ketentuan Umum Lingkungan Perumahan, yang dikeluarkan oleh JAYA dan atau RT setempat antara lain tetapi tidak terbatas pada:
3. Peraturan tentang retribusi/pembayaran air bersih
4. Peraturan tentang pemeliharaan dan kebersihan lingkungan.
5. Peraturan tentang perbaikan dan perubahan bangunan.

PASAL - 8

PERUBAHAN BANGUNAN

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa selama masa pendirian bangunan, tanpa persetujuan dari JAYA, PEMBELI tidak diperkenankan 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 diatas, maka segala biaya yang timbul karenanya menjadi beban tanggungjawab PEMBELI, dan segala hal terjadi keterlambatan atas penyerahan TANAH DAN BANGUNAN dalam jangka waktu yang dimaksud pada Pasal 4 dan Pasal 5 diatas, maka PEMBELI membebaskan JAYA dari segala tuntutan yang timbul karenanya.
3. Dalam hal PEMBELI melakukan hal-hal yang disebut pada ayat 1 di atas, maka pemeliharaan atas bangunan yang menjadi kewajiban JAYA seperti yang dimaksud pada Pasal 6 ayat 2 akan dibebaskan dan PEMBELI setuju dengan membebaskan JAYA dari kewajibannya untuk pemeliharaan atas bangunan.
4. PARA PIHAK sepakat satu sama lain untuk tidak merubah atau menambah ketinggian lantai serta tidak merubah tampak.

PASAL - 9

### JAMINAN JAYA

1. JAYA dengan ini menjamin bahwa bangunan yang menjadi objek 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 objek 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 berada keadaan sengketa dan tidak disita oleh instansi yang berwenang.
5. Tidak terikat suatu jaminan dalam bentuk apapun juga untuk menjamin ketertiban pembayaran suatu hutang.

PASAL - 10

PAJAK - 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 kebersihan dan pengelolaan lingkungan maupun iuran keamanan lingkungan dan beban lain yang terhutang yang dipungut oleh instansi yang berwenang, antara lain Pajak Bumi dan Bangunan [PBB], dan pajak-pajak serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwajib, seluruhnya menjadi tanggungan PEMBELI.
2. 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.
3. Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan jual beli atas TANAH DAN BANGUNAN dari JAYA kepada PEMBELI, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah [PPAT], biaya-biaya untuk kepentingan balik nama sertipikat dan biaya-biaya lainnya menjadi beban dan tanggungan PEMBELI.
4. Tagihan-tagihan yang timbul setelah dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN seperti rekening-rekening yang bertalian dengan pemakaian listrik dari Perusahaan Listrik Negara [PLN], pemakaian air bersih dan pemakaian telepon menjadi beban dan harus dibayar oleh PEMBELI.

PASAL - 11

### PENGALIHAN/PENGOPERAN HAK

1. PEMBELI tanpa persetujuan tertulis dari JAYA dilarang untuk:
2. Mengadakan perubahan dan atau penambahan atas bangunan.
3. Menjual/menghibahkan/memberikan sebagai jaminan dengan cara apapun atas TANAH DAN BANGUNAN serta menyewakan kepada pihak lain.
4. Selama belum dilakukannya jual beli, maka PEMBELI tidak dibenarkan untuk memindahkan segala hak dan kewajibannya yang diperoleh berdasarkan PERJANJIAN ini kepada pihak lain tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari JAYA.
5. Dalam hal JAYA memberikan persetujuan kepada PEMBELI untuk mengalihkan segala hak dan kewajibannya berdasarkan PERJANJIAN ini, maka PEMBELI menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar kepada JAYA biaya administrasi sebesar {prosen\_p\_hak} [{prosen\_p\_hak\_terbilang} persen] dari transaksi yang berlangsung dengan dasar harga penjualan JAYA pada saat transaksi tersebut dilakukan dan PPH, pembayaran mana harus dilakukan PEMBELI sebelum atau pada saat transaksi tersebut diadakan antara PEMBELI dengan pihak ketiga lainnya.
6. Dalam hal PEMBELI melakukan pengalihan TANAH DAN BANGUNAN tanpa mendapatkan persetujuan tertulis dari JAYA atau dalam hal pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban tersebut telah mendapatkan persetujuan tertulis dari JAYA akan tetapi PEMBELI tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar uang sebesar {prosen\_p\_hak} [{prosen\_p\_hak\_terbilang} persen] ditambah PPN dan PPH pada ayat 3 Pasal ini, maka PARA PIHAK sepakat satu sama lain:
7. JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT dengan PEMBELI atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya.
8. Sebagai akibat dari ketentuan ayat 4.a diatas Pasal ini maka JAYA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan sertipikat Tanah kepada PEMBELI atau pihak ketiga yang mendapatkan hak daripadanya.
9. JAYA baru dibebani kewajiban untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT setelah PEMBELI melakukan pembayaran atas uang sebesar {prosen\_p\_hak} [{prosen\_p\_hak\_terbilang} persen] ditambah PPN dan PPH sebagaimana dimaksud ayat 3 Pasal ini.

1. Sehubungan dengan pengalihan TANAH DAN BANGUNAN sesuai dengan ketentuan-ketentuan diatas, 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.
2. Pajak-pajak yang timbul dari pengalihan hak menjadi tanggungan PEMBELI.

PASAL - 12

KETENTUAN PEMBATALAN PERJANJIAN

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa PERJANJIAN ini menjadi batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:
2. Dalam hal PEMBELI tidak memenuhi kewajiban untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 2 diatas.
3. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 7 diatas.
4. Dalam hal PEMBELI melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 8 diatas.
5. Dalam hal PEMBELI tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah [KPR] sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit.
6. Dalam hal PEMBELI mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli TANAH DAN BANGUNAN karena sebab atau alasan apapun juga.
7. 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.
8. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa dalam hal PERJANJIAN ini batal, maka akan berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
9. TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi objek PERJANJIAN ini tetap merupakan hak milik JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI berkewajiban untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada JAYA selambatlambatnya dalam waktu 14 [empat belas] hari terhitung sejak hari dan tanggal PERJANJIAN ini menjadi batal.
10. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PEMBELI belum mencapai 20% [duapuluh persen] dari harga TANAH DAN BANGUNAN, 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 TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PEMBELI telah melebihi 20% [duapuluh persen] maka JAYA berhak untuk memotong sebesar 20 %[duapuluh persen] dari harga TANAH DAN BANGUNAN serta PPN dan PPH dan sisanya wajib dikembalikan oleh JAYA kepada PEMBELI selambat-lambatnya dalam waktu 14 [empat belas] hari setelah JAYA berhasil menjual TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak lain.
12. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa penjualan TANAH DAN BANGUNAN pada ayat 3.c diatas setelah dikurangi dengan pemotongan 20% [duapuluh persen] serta PPN ditambah PPH dan pembayaran JAYA kepada PEMBELI [jika ada] merupakan hak JAYA sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI membebaskan JAYA dari tuntutan yang timbul karenanya.
13. PARA PIHAK sepakat satu sama lain sehubungan dengan pengosongan TANAH DAN BANGUNAN yang diatur pada PERJANJIAN ini PARA PIHAK melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1984 berikut perubahan dan penambahannya serta Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata [KUHPer] tentang batalnya suatu Perjanjian.
14. Dalam hal PEMBELI tetap tidak juga mengosongkan TANAH DAN BANGUNAN dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 3 diatas 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.
15. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa pembayaran kembali uang yang dimaksud pada Pasal 3 ayat 2.b diatas baru dilakukan oleh JAYA setelah JAYA melakukan penjualan atas TANAH DAN BANGUNAN tersebut kepada pihak ketiga.

PASAL - 13

### AKTA JUAL BELI

1. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa bahwa PARA PIHAK akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli atas TANAH DAN BANGUNAN 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 melunasi kewajibannya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN seperti yang dimaksud pada Pasal 2 diatas berikut PPN, biaya lain dan denda-denda [jika ada].
4. Sertipikat HGB atas Tanah telah diperoleh dan tercatat atas nama JAYA.
5. Pada saat melangsungkan jual beli TANAH DAN BANGUNAN 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 sertipikat serta biaya lainnya yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI.
7. PARA PIHAK sepakat satu sama lain bahwa ketentuan-ketentuan atau Pasal-Pasal di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli [PPJB] yang tidak tercantum dalam Akte Jual Beli sifatnya tetap mengikat kedua belah pihak, walaupun PEMBELI sudah menandatangani Akte Jual Beli.

PASAL - 14

PENYELESAIAN SENGKETA

1. Dalam hal terjadi 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 damai tidak membawa hasil, maka PARA PIHAK dengan ini memilih domisili yang tetap dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri  untuk menyelesaikan sengketa tersebut.
3. Dalam hal adanya sengketa atas lokasi TANAH DAN BANGUNAN sehingga menimbulkan putusan dari pengadilan atau instansi berwenang yang memutuskan lain seperti yang diatur pada PERJANJIAN ini maka PEMBELI bersedia untuk dipindahkan ke tanah dan bangunan lain sesuai dengan tipe dan luas TANAH DAN BANGUNAN yang diatur pada PERJANJIAN ini.

PASAL 15

ADDENDUM

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 suatu addendum yang merupakan lampiran yang tidak dipisahkan dari PERJANJIAN ini.

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

|  |  |
| --- | --- |
| PEMBELI,  {nama\_pembeli} | JAYA,  PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.  **{PEJABAT\_PPJB}**  {JABATAN\_PPJB} |