



## PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Pada hari ini, Senin tanggal tiga puluh (30) Bulan September tahun dua ribu sembilan belas (2019) bertempat di Tangerang.

Yang bertanda tangan di bawah ini dengan diketahui para saksi yang akan turut menandatangani perjanjian ini:

**Nama** : AHMAD RAJAB. A

**Alamat** : Jl. Musi Raya Timur No 525, RT 068/014, Kelurahan  
Sialang, Kecamatan Sako, Kota Palembang.

**Nomor KTP** : 1671081201940008

Adalah pemilik atas sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik nomor 1143, 1144 dan 180 yang kesemuanya terletak di kelurahan kademanagn, Jl. Balai Desa Lama RT 006 RW 001, Kelurahan Kademanagn, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan. yang oleh setempat dikenal sebagai Perumahan **MASPUTING RESIDENCE**. Dalam hal ini bertindak selaku **PENJUAL**, selanjutnya disebut sebagai :

**PIHAK PERTAMA**

**Nama** : M. FAHMY FATAHILLAH, ST.

**Alamat** : Jl. Pangkalan Jati RT 006/004, Kelurahan Cipinang Melayu,  
Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur.

**Pekerjaan** : Karyawan Swasta

**Nomor KTP** : 3175082206730003

Dalam hal ini bertindak selaku **PEMBELI**, selanjutnya disebut sebagai :

**PIHAK KEDUA**

Keduanya berniat melakukan suatu tindakan hukum dibawah ini, dan agar dikemudian hari tidak dapat saling mengingkarinya maka dengan demikian kedua belah pihak telah sepakat mengikatkan dirinya masing-masing untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :



## PASAL 1 OBJEK PENGIKATAN JUAL BELI

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat satu sama lain bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli adalah sebidang tanah seluas **58 M2 (lima puluh delapan meter persegi)** hasil dari pemecahan sertifikat yang diuraikan sebelumnya berikut bangunan rumah tinggal 2 (dua) lantai seluas **45 M2 (empat puluh lima meter persegi)** yang terletak di Jl. Balai Desa Lama RT 006 RW 001, Kelurahan Kademanagan Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan yang oleh setempat dikenal sebagai Perumahan **MASPUTING RESIDENCE Kaveling Nomor 08 (delapan)**.

## PASAL 2 HARGA JUAL

1. **PIHAK PERTAMA** mengikatkan untuk menjual, memindahkan dan mengalihkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** membeli, menerima pemindahan serta penyerahan dari **PIHAK PERTAMA** atas tanah dan bangunan tersebut dengan harga kesepakatan sebesar :

**Rp : 570.000.000,-**

**Terbilang : Lima ratus tujuh puluh juta Rupiah**

2. Harga tersebut di atas sudah termasuk :

- a. Biaya Notaris, Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik.
- b. Pajak Pembeli atau dikenal sebagai Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- c. Kanopi depan ½ Carport, Kanopi Dapur Belakang dan Tralis di jendela depan.

## PASAL 3 CARA PEMBAYARAN

1. **PIHAK KEDUA** sanggup melunasi pembayaran tersebut dalam pasal 2 ayat 1 dengan sistem dan cara pembayaran cash sebagai berikut:

| No. | Tahap Pembayaran       | Tanggal Pembayaran | Jumlah Pembayaran                                       |
|-----|------------------------|--------------------|---|
| 1.  | Booking Fee/Tanda jadi | 22 September 2019  | Rp. 10.000.000,-<br>(sepuluh juta Rupiah)               |
| 2.  | Pembayaran Pelunasan   | 30 September 2019  | Rp. 560.000.000,-<br>(limaratus enam puluh juta Rupiah) |

**Total pembayaran : Rp. 570.000.000,-**

**Terbilang : Lima ratus tujuh puluh juta Rupiah**

3. Pembayaran melalui uang tunai/cash yang dilakukan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**, harus diberikan langsung kepada **PIHAK PERTAMA** dan





dibuatkan Kwitansi atas pembayaran tersebut. Pembayaran juga dapat dilakukan melalui transfer bank ke rekening PIHAK PERTAMA yaitu Bank BCA No. Rek 853-009-3329 atas nama PIHAK PERTAMA. Bukti Transfer di perlihatkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk selanjutnya dibuatkan Kwitansi atas pembayaran tersebut.

#### PASAL 4

##### PEMBATALAN

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa seluruh uang yang telah telah diberikan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA akan dipotong sebesar 30 % (tiga puluh persen) apabila PIHAK KEDUA melakukan pembatalan secara sepihak.
2. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa Pengembalian uang PIHAK KEDUA akan dilakukan apabila PIHAK PERTAMA telah mendapatkan pembeli baru dan atau selambat lambatnya 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak dibuatnya surat pembatalan.

#### PASAL 5

##### LEGALITAS

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan Proses Balik nama berikut Penyerahan Sertipikat Hak Milik dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dilakukan segera setelah Sertipikat atas tanah tersebut selesai dilakukan Pemecahan sesuai luas yang telah disepakati dalam Pasal 1 (satu) atau selambat-lambatnya 12 Bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini.
2. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa pada nantinya saat dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) Nilai transaksi yang digunakan adalah berdasarkan NJOP Tahun berjalan atau dihitung dari nilai wajar tanah dan bangunan.

#### PASAL 6

##### GAMBAR RENCANA BANGUNAN

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa gambar rencana bangunan adalah gambar rencana bangunan yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA dengan spesifikasi sebagai berikut:

- A. Pondasi menggunakan batu kali, Cakar ayam dan beton bertulang.
- B. Dinding bata merah di aci dan cat.
- C. Lantai Granit ukuran 60x60.
- D. Atap Baja Ringan, Genteng beton.
- E. Plafon rangka hollow, Gypsum.



- F. Kusen alumunium.
- G. Daun pintu ; meranti.
- H. Sanitasi Closet duduk, shower.
- I. Dapur meja beton lapis granit, kitchenzink.
- J. Listrik 1300 watt.
- K. Air sumur pantek, pompa listrik.
- L. pagar pembatas antar rumah bagian depan dengan tinggi dinding 50 Cm.

## **PASAL 7 MASA PEMBANGUNAN**

1. **PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA** sepakat selama masa pembangunan sedang berlangsung **PIHAK KEDUA** tidak dapat melakukan perubahan apapun. Dan apabila **PIHAK KEDUA** hendak melakukan perubahan dan atau penambahan pada bangunan rumah harus diberitahukan dan melakukan konfirmasi kepada **PIHAK PERTAMA** sebelum masa pembangunan dimulai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati oleh masing-masing pihak dan dibuatkan suatu surat tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
2. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah milik **PIHAK KEDUA** dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan dihitung sejak penandatanganan PPJB ini, jangka waktu tersebut apabila **PIHAK KEDUA** tidak melakukan penambahan atau perubahan atas bangunan standar sesuai spesifikasi yang ditetapkan **PIHAK PERTAMA**.
3. Apabila **PIHAK KEDUA** melakukan penambahan ataupun perubahan pada bangunan standar sesuai spesifikasi yang disediakan **PIHAK PERTAMA** maka jangka waktu penyelesaian akan disesuaikan dengan kondisi lapangan, dan akan dibuatkan suatu kesepakatan atas perubahan/penambahan dimaksud dengan suatu surat yang tidak terpisahkan dari PPJB ini.
4. Bila dalam jangka waktu yang telah ditentukan **PIHAK PERTAMA** belum menyelesaikan pambangunan rumah tersebut, maka **PIHAK KEDUA** pada bulan setelah bulan penyelesaian rumah yang telah ditentukan (yaitu Bulan ke 13) akan mendapat ganti rugi atas keterlambatan penyelesaian **PIHAK PERTAMA** sebesar 1% ( satu persen ) setiap bulan dari total uang yang telah dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.
5. Keterlambatan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 (empat) pasal ini khusus dalam hal terjadi keterlambatan masa pembangunan dikarenakan kelalaian **PIHAK PERTAMA** dan dikecualikan untuk hal-hal yang diluar kemampuan **PIHAK PERTAMA**, seperti sambungan listrik PLN, dan atau karena faktor *Force Majeure*.





## PASAL 8 SERAH TERIMA BANGUNAN

1. Penyerahan kunci rumah akan dibuatkan dengan Berita Acara Serah Terima rumah tersendiri yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini. Sejak diserahkannya bangunan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka segala biaya-biaya yang berkaitan dengan fasilitas pada bangunan tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
2. PIHAK PERTAMA menjamin kepada PIHAK KEDUA pada saat akan diserahkannya bangunan rumah tersebut kepada PIHAK KEDUA, tanah maupun rumah tersebut adalah benar-benar dibawah penguasaan dan / atau pengelolaan PIHAK PERTAMA dan bebas dari sitaan, ikatan dan beban apapun lainnya serta tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan cara apapun.
3. PIHAK PERTAMA akan memberikan garansi bangunan kepada PIHAK KEDUA selama 3 ( tiga ) bulan sejak dibuatkan serah terima Rumah apabila terjadi kerusakan pada konstruksi bangunan yang disebabkan oleh kelalaian PIHAK PERTAMA sejak penandatanganan Berita Acara Serah Terima, garansi tidak berlaku apabila terjadi *Force Majeur* atau kelalaian dari PIHAK KEDUA sendiri saat merenovasi Rumah.

## PASAL 9 TAMBAHAN

1. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan diatur dan ditetapkan dikemudian hari secara musyawarah dan mufakat, dengan syarat disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
2. Perjanjian ini tidak akan berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia akan tetapi berlaku turun temurun kepada dan harus dipenuhi oleh para ahli waris masing-masing pihak.
3. Mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya pihak-pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang

**PASAL 10  
PENUTUP**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat dengan keadaan sadar dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, dan masing-masing pihak telah saling mengetahui dan menyepakati apa yang diperjanjikan ini tanpa ada keberatan dari masing-masing pihak.

Demikian perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) dimana masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK PERTAMA**



**AHMAD RAJAB. A**

**PIHAK KEDUA**

**M. FAHMY FATAHILLAH**

**Saksi saksi :**

1. WauJan
2. \_\_\_\_\_

WARMEKING NOMOR : 05/WARMIX/2019

Dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang-----  
diadakan khusus untuk itu oleh saya, NOVERIA TARIGAN, Sarjana  
Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang--  
pada hari ini, ~~senin~~ tanggal 30 September 2019.-----

Notaris Kabupaten Tangerang



NOVERIA TARIGAN, S.H., M. Kn.