

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983
- Agustina Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2003
- A M Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016,
- Arie Sukanti Hutagalung, *Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap dalam Ilmu Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2003
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008
- CS.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986
- Dep DikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2001
- Hazairin, *Demokrasi Pancasila*, Tintamas Indonesia, Jakarta, 1973
- Heri Soebagio, *Memesan Rumah Dengan Sistem Inden Melalui KPR*, Fortuna Property, Jakarta 2015
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005
- Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- _____, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993

- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Thesis, Magister Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004
- R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2002
- Satjipto Rajardjo, *Ilmu Hukum, Cetakan Kelima*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Thesis, Magister Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2019
- Soehino, *Ilmu Negara*, Cetakan Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 2008
- Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Soerjono Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Cetakan Ketiga, Alumni, Bandung, 1982
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Parammita, Jakarta, 2009
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta, 2012
- WJ.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1999
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- _____, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981
- _____, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1967

Jurnal Ilmiah:

- Abel Agustian, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi*, Recital Review, Volume 2 Nomor 2, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi, Jambi, 2020
- Agus Yudha Hernoko, *Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak*, Jurnal Perspektif, Volume 12 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, 2007
- Arnando Umbos, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Pemenuhan Hak Konsumen Menurut Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Lex Privatum, Volume VI Nomor 6, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Agustus-2018
- Dedi Aswandi M, Nurjannah, *Efektivitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam penyelesaian Sengketa Konsumen*, Jurnal Alauddin Law Development (ALDEV), Volume 1 Nomor 3, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Makassar, November-2019
- Dewa Putu Adi Putra, I Nyoman Budiana, *Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengiriman Barang di PT. On Time Express Kantor Cabang Bali*, Jurnal Kertha Wicaksana: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa, Volume 16 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, 2022
- Duwi Galih P, Abdurrahman Konoras, Deasy Soeikromo, *Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan*, Jurnal Lex Administratum, Volume 1 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Januari-Maret, 2021
- Firas Sofiani Falihah, R. Suharto, Siti Malikatum Badriyah, *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Green Pramuka City Jakarta*

- (*Studi Kasus Jual-Beli Apartemen*), Diponegoro Law Journal, Volume 6 Nomor 1, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017
- Hasyim Sofyan Lahilote, *Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, Jurnal Ilmiah Ar-Syir'ah, Volume 5 Nomor 1, Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Manado, 2007
- Isis Ikhwanasyah, Djumardin, *Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Jatiswara, Volume 33 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Mataram, Maret-2018
- Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Jurnal Lex Privatum, Volume VI Nomor 4, Fakultas Hukum Universitas Samratulangi, Manado, Juni-2018
- Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 11 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta, 2020
- Sriwijaya University Institutional Repository, *Perlindungan Konsumen Pembeli Rumah Terhadap Wanprestasi Developer (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1825/K/Pdt/2017)*, diakses melalui: <https://repository.unsri.ac.id/55343/>, pada Tanggal 22 Januari, 2022, Pukul 12:05 WITA
- Zegovia Parera, Abrar Saleng, *Mekanisme Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Bagi Pembangunan Perumahan*, Jurnal Batulis Civil Law Review, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, November-2021

Peraturan Perundang-Undangan:

Burgerlijk Wetboek

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang
Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang
Perlindungan Hukum

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah

Website:

Hukum Online.com, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum*, diakses dari: <https://www.hukumonline.com/berita/a/tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-lt62b2c95064cf-a/>, pada Tanggal 02 Oktober 2022, pukul 14:50 WITA

Hukum Online.com, *Contoh Perbuatan Melawan Hukum dan Dasar Gugatannya*, diakses dari: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/contoh-perbuatan-melawan-hukum-lt631ae19d07879>, pada Tanggal 01 Oktober 2022, pukul: 14:30 WITA

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *Lalai*, diakses dari: <https://kbbi.web.id/lalai>, pada Tanggal 12 September 2022, pukul 14: 30 WITA

KBBI Daring, *Musyawarah*, diakses melalui: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/musyawarah>, pada Tanggal 10 September 2022, pukul 16:14 WITA

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, *Sertipikat Adalah Bukti Kepemilikan Sah Atas Tanah*, diakses melalui: <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=17387&menu=2>, pada Tanggal 02 September 2022, pukul 10:20 WITA

Rani Shafira, Jeane Neltje Saly, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh*

Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pada Tahun 2019, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, diakses melalui: <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/search/search?simpleQuery=Rani+Shafira+%26+Jeane+Neltje+Saly&searchField=query>, pada Tanggal 22 Januari 2022, Pukul 12:50 WITA

Repository Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)*, Indonesia, diakses melalui: <http://repository.umsu.ac.id/bitstream/123456789/14856/1/TESIS%20DEBBY%20OKTAVIA%20S%201820020013.pdf>, pada Tanggal 22 Januari 2022, pukul 13:05 WITA

LAMPIRAN

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN
ANDI TONRO RESIDENCE GOWA**

Nomor : 09/PPJB/ICONS/IX/2020

Pada hari ini Senin tanggal 22 September 2020 , kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	MOH. NOOR USMAN
Jabatan	MANAGER PROYEK
Alamat	ANDI TONRO RESIDENCE GOWA

Dalam hal ini bertindak atas nama CV. ICON'S Land yang berkedudukan di Sungguminasa, selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**".

Nama	ALYANTI SRI KHAIRUNNISA
Alamat	Jl. Mannuruki 13 DALAM no. 26
Pekerjaan	Wiraswasta
NPWP	
KTP	7371104304930007

Dalam hal ini bertindak atas diri sendiri, selaku pembeli , selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**".

**PASAL 1
MAKSUD DAN TUJUAN SERTA OBJEK JUAL BELI**

1. PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas sebidang tanah dan bangunan sebagai obyek jual beli yang terletak di perumahan ANDI TONRO RESIDENCE , yang berlokasi di jl. Manggarupi kelurahan paccinongan, kecamatan Somba Opu , kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan, Indonesia sesuai gambar situsasi terlampir pada perjanjian ini yang diberi tanda warna hijau **LAMPIRAN 1- Gambar Situasi** dan **LAMPIRAN 2- Obyek, Harga & cara Pembayaran** , untuk selanjutnya akan disebut "**Tanah dan Bangunan**".
2. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa apabila luas Tanah yang ditentukan dalam ayat (1) pasal ini berbeda dengan luas yang ditentukan oleh instansi yang berwenang dimana/kekurangan tersebut lebih dari 1 (satu) meter persegi maka para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga tanah yang berlaku pada saat ditandatanganinya perjanjian ini.
3. PIHAK KEDUA telah mengetahui lokasi dan kondisi Tanah dimana akan/sedang/telah dibangun Bangunan sebagaimana tersebut pada Pasal I ayat (1) diatas dan untuk itu PIHAK KEDUA menyatakan menerima serta tidak berkeberatan atas keadaan tersebut , dimana letak dan lokasinya akan memperhatikan dan sesuai dengan tata ruang adan peruntukan tanah dari pemerintah daerah setempat terkait pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.



**PASAL II
H A R G A**

1. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa harga jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek Perjanjian ini adalah sebagaimana tercantum dan terlampir pada perjanjian ini Lampiran 2 – Obyek, harga & Cara Pembayaran untuk selanjutnya akan disebut “Harga”
2. Para Pihak dengan ini telah saling setuju dan sepakat bahwa untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. PIHAK KEDUA wajib terlebih dahulu membayar seluruh bea/pajak dan biaya yang belum termasuk dalam Harga Tanah & Bangunan sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN 2 – Obyek, Harga & Cara Pembayaran.
4. Dalam hal ini PIHAK KEDUA belum membayar seluruh pajak/bea dan biaya sebagaimana ayat (2) dan ayat (3) pasal ini, sebelum dilaksanakannya penandatanganan AJB PPAT, maka PIHAK PERTAMA tidak wajib melaksanakan penandatanganan AJB PPAT dan segala resiko serta akibatnya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA sepenuhnya.

**PASAL III
PENGURUSAN FASILITAS KREDIT MELALUI BANK**

1. Penyerahan berkas KPR paling lambat tanggal 30 Oktober 2020
2. Pelaksanaan Akad Kredit paling lambat 1 (satu) minggu setelah ada persetujuan dari bank
3. Pihak Kedua bersedia melengkapi persyaratan berkas permohonan KPR sesuai dengan ketentuan Bank dan apabila dari hasil wawancara tersebut masih ada kekurangan berkas maka user bersedia menyetor / melengkapi paling lambat 2 minggu setelah wawancara.
4. Keterlambatan penyetoran berkas KPR sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dapat mengakibatkan perjanjian - perjanjian kredit dengan pihak bank batal dengan sendirinya dan segala resiko yang timbulkan seperti denda 10 % dari jumlah KPR, kenaikan (suku bunga, harga jual, biaya-biaya bank surat-surat & pajak-pajak), perubahan kebijakan pemberian KPR oleh Pihak Bank, dll akan menjadi tanggung jawab pihak kedua sepenuhnya dan membebaskan pihak developer dan Bank dari segala tuntutan.
5. Bagi user yang melaksanakan tandatangan kosong (tanda tangan Akte Jual Beli, Perjanjian kredit dll) dengan Pihak Bank dan Notaris sebelum permohonan kredit disetujui, maka hal tersebut tidak mengikat atau masih berubah Sesuai dengan ketentuan Bank termasuk suku bunga yang berlaku pada saat pencairan.

h

[Handwritten signature]

PASAL IV CARA PEMBAYARAN DAN PEMBATALAN

Setelah saya menyetujui cara - cara pembayaran tersebut di atas dengan ini pula saya berjanji akan mentaati apa yang telah saya setuju, apabila tidak maka pihak Pertama berhak untuk melakukan tindakan sebagai berikut :

1. Setiap tunggakan akan dikenakan finalti sebesar 10% per bulan dari jumlah pembayaran yang tertinggal
2. Dikenakan harga baru apabila ada kenaikan harga.
3. Apabila terjadi wanprestasi/tunggakan selama 3 (tiga) kali pembayaran angsuran uang muka, kelebihan tanah, Berkas KPR dan Renovasi maka Blok/kavling dapat digeser/dijual kembali dengan atau tanpa pemberitahuan sebelumnya, adapun biaya renovasi yang telah disetor tidak dapat dikembalikan.
4. Apabila terjadi pembatalan/pengunduran diri dengan alasan apapun maka pembayaran yang telah disetor dipotong sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) sebagai biaya administrasi.

PASAL V SYARAT-SYARAT TANAH DAN BANGUNAN

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan merubah blok (pindah blok) dengan alasan apapun setelah transaksi pembayaran booking fee.
2. Pembayaran angsuran pihak kedua baik ke Developer ataupun ke bank tidak dapat dikaitkan dengan bobot bangunan, listrik, sumur bor dan jalan serta fasilitas lainnya.
3. Pihak kedua bersedia melaksanakan perjanjian Akad Kredit dengan bobot bangunan 0% (indent). Penyerahan kunci dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua apabila seluruh kewajiban pihak kedua telah diselesaikan dan jaminan perbaikan rumah 30 hari setelah rumah dinyatakan selesai.
4. Pihak Kedua diwajibkan untuk mengikuti peraturan yang telah ditentukan oleh pihak pertama mengenai kebersihan lingkungan, Taman, Penerangan lingkungan, keamanan (satpam) dan lain - lain untuk kepentingan bersama, iuran akan ditetapkan kemudian.
5. Setiap pembangunan / renovasi harus mendapatkan surat izin tertulis dari pihak pertama dan tidak diperkenankan mengadakan renovasi/perubahan setelah surat perintah kerja (SPK) telah terbit.
6. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk membangun pagar mulai saat ini sampai tahun 2025.
7. Pihak kedua tidak diperkenankan untuk membangun/renovasi rumah melewati batas **ROLING** yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama dan apabila hal tersebut tidak diindahkan maka resiko pembongkaran dll baik dari pihak pertama ataupun dari instansi pemerintah terkait akan menjadi tanggung jawab pihak pertama.

h

AG

8. Pihak kedua tidak diperkenankan merubah tampak depan diluar ketentuan standar dari pihak pertama.
 9. Keterlambatan pembangunan yang diakibatkan oleh perubahan / renovasi oleh Pihak Kedua diluar tanggung jawab pihak pertama.
 10. Apabila terjadi kerusakan fasilitas umum / sosial yang diakibatkan oleh adanya pembangunan/renovasi oleh pihak kedua maka pihak kedua wajib untuk melaporkan & mengganti biaya kerusakan tersebut atau memperbaiki semula.
 11. Apabila dari pihak PLN belum dapat menyediakan daya, kwh meter, dll atau karena hal lain yang diluar kewenangan Developer maka kami bersedia untuk menggunakan daya alternatif sesuai aturan PLN.
- Bahwa selama harga jual beli yang menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua belum dilunasi maka :
1. Pihak Pertama berhak atas kepemilikan rumah tersebut.
 2. Pihak Kedua tidak diperkenankan mengalihkan atau menjual rumah tersebut kepada Pihak Ketiga dengan alasan atau dengan cara apapun juga tanpa izin tertulis dari Pihak Pertama.
 3. Pihak Pertama berhak untuk menahan surat - surat yang dianggap perlu dan dikehendaki oleh Pihak Pertama yaitu : Sertifikat, IMB, dan Akte Jual Beli.
 4. Pihak Pertama berhak memberi tanda / cap apapun juga atau bukti-bukti pemilikan/surat-surat pemilikan atas rumah tersebut sebagai bukti bahwa segala kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama belum dipenuhi seluruhnya.

PASAL VI PENYERAHAN TANAH DAN BANGUNAN

1. **PIHAK PERTAMA** mengikatkan diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada **PIHAK KEDUA** sesuai dengan jenis dan atau tahapan pembayaran yang dipilih dan setuju oleh **PIHAK KEDUA** di tambah dengan masa pembangunan. Adapun jangka waktu pembangunan unit untuk Tanah dan Bangunan 1 (satu) lantai pembangunan 6 (enam) bulan paling lambat 12 (dua belas) bulan dan Tanah dan Bangunan 2 (dua) lantai pembangunan 8 (delapan) bulan paling lambat 18 (delapan belas) bulan. Setelah **PIHAK KEDUA** melunasi kepada **PIHAK PERTAMA** seluruh harga Tanah dan Bangunan serta melakukan AJB dihadapan Notaris.
2. **PIHAK KEDUA** dengan ini mengerti dan menyetujui bahwa untuk penyediaan fasilitas "Utilitas" termasuk tapi tidak terbatas (listrik, telepon, dan air bersih) oleh **PIHAK PERTAMA**. Dengan ini Pihak Kedua melepaskan haknya untuk menolak serah terima karena tidak ketersediaan Utilitas tersebut dan membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari semua klaim, tuntutan, gugatan apapun sehubungan dengan hal tersebut.
3. **PIHAK KEDUA** dengan ini setuju bahwa dengan diserahkannya Tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian ini, maka rekening dan tagihan terkait utilitas akan dibalik nama ke atas nama **PIHAK KEDUA**, berikut segala hak dan kewajiban atas Tanah dan Bangunan tersebut, termasuk tapi tidak terbatas pada kewajiban pembayaran utilitas, bea/pajak, biaya, iuran dan pungutan lain sesuai perjanjian ini, seluruhnya menjadi beban dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**PASAL VII
MASA PEMELIHARAAN**

1. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk melakukan perbaikan atas bangunan dengan memperhatikan spesifikasi teknik dan gambar Bangunan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal serah terima sesuai Berita Acara Serah Terima tanah dan bangunan, baik yang ditandatangani oleh **PIHAK KEDUA** sendiri maupun oleh **PIHAK KEDUA** selaku penerima kuasa.
2. Apabila dalam masa pemeliharaan ternyata **PIHAK KEDUA** mengubah dan atau menambah bentuk bangunan menjadi objek perjanjian ini, maka **PIHAK PERTAMA** dibebaskan dari kewajiban memperbaiki bangunan.

**PASAL VIII
LAIN - LAIN**

1. Apabila dari hasil wawancara dengan pihak Bank, Pihak Kedua dinyatakan untuk menambah DP (uang Muka) maka pihak kedua wajib menyelesaikan hal tersebut sebelum penandatanganan Akte Jual Beli (Akad Kredit).
2. Setiap kavling baik standar maupun yang mempunyai kelebihan tanah maka luas tanah tersebut masih bersifat sementara atau dapat berubah sesuai dengan hasil pengukuran BPN.
3. Apabila **PIHAK KEDUA** menambah / renovasi bangunan terlebih dahulu mengkordinasikan dengan **PIHAK PERTAMA** dan segala penambahan pembangunan oleh **PIHAK KEDUA** harus dikerjakan oleh **PIHAK PERTAMA**.
4. Apabila **PIHAK KEDUA** menerima pelaksanaan dari **PIHAK KETIGA**, maka bersedia memberi dana kompensasi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta) kepada **PIHAK PERTAMA**.

**PASAL IX
PILIHAN DAN DOMISILI HUKUM**

1. Perjanjian ini **TIDAK SAH** apabila tidak ditanda tangani oleh **PIHAK PERTAMA** selaku wakil dari perusahaan dan **PIHAK KEDUA** selaku pembeli.
2. Setiap perubahan dalam perjanjian ini dianggap **TIDAK SAH** apabila tidak mendapat persetujuan dari Pihak **PERTAMA**.
3. Untuk segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian ini Pihak Pertama dan Pihak Kedua memilih domisili pada Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa.
4. Perjanjian Jual Beli Ini dibuat dan ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam 2 (dua) rangkap bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan kepada Pihak Kedua diberikan 1 (satu) rangkap.

PIHAK KEDUA


(ALYANTI SRI KHAIRUNNISA)

PIHAK PERTAMA


(MOH. NOOR USMAN)



LAMPIRAN 2 - Obyek, Harga dan Cara Pembayaran

PEMBELI / PIHAK KEDUA

Nama : ALYANTI SRI KHAIRUNNISA
NPWP :
No. KTP : 7371104304930007
Alamat : Jl. Mannuruki 13 Dalam No. 26
RT : 004 RW : 004
Kel : Mannuruki Kec. : Tamalate
Kota : Makassar
Telepon / HP : 0898 1525 491
Email :

OBYEK JUAL BELI

Blok / Kav. No. : Y / 12 / 1
Luas Tanah : 98 m²
Kelebihan Tanah : Rp. 2.000.000,-/m²
Luas Bangunan : 52 m²

HARGA JUAL BELI

Harga Netto + PPN 10% : Rp. 457.000.000,-

Uang Muka : Rp. 200.000.000,-
Sisa Pembayaran : Rp. 257.000.000,-

Sisa pelunasan rumah akan dilakukan dengan cara menggunakan fasilitas Kredit Developer selama 3 tahun
Rincian Sisa Pembayaran : Rp. 87.000.000,- (tahun pertama)
Rp. 85.000.000,- (tahun kedua)
Rp. 85.000.000,- (tahun ketiga)

Pembangunan akan dimulai 6 bulan terhitung sejak pembayaran uang muka (DP) unit lunas.


(ALYANTI SRI KHAIRUNNISA)


(MOH. NOOR USMAN)

REVISI! HAL
BELAKANG

LAMPIRAN 2 – Obyek, Harga dan Cara Pembayaran

PEMBELI / PIHAK KEDUA

Nama : ALYANTI SRI KHAIRUNNISA
NPWP : -
No. KTP : 7371104304930007
Alamat : Jl. Manmuruki 13 Dalam No. 26
RT : 004 RW : 004
Kel : Manmuruki Kec. : Tamalate
Kota : Makassar
Telepon / HP : 0898 1525 491
Email :

OBYEK JUAL BELI

Blok / Kav. No. : Y / 12
Luas Tanah : 98 m²
Kelebihan Tanah : Rp. 2.000.000,-/m²
Luas Bangunan : 52 m²

HARGA JUAL BELI

Harga Netto + PPN 10% : Rp. 457.000.000,-

Uang Muka : Rp. 200.000.000,-
Sisa Pembayaran : Rp. 257.000.000,-

Sisa pelunasan rumah akan dilakukan dengan cara menggunakan fasilitas Kredit Developer selama 3 tahun
Rincian Sisa Pembayaran : Rp. 87.000.000,- (tahun pertama)
Rp. 85.000.000,- (tahun kedua)
Rp. 85.000.000,- (tahun ketiga)

Pembangunan akan dimulai 6 bulan terhitung sejak pembayaran uang muka (DP) unit lunas.

(ALYANTI SRI KHAIRUNNISA)

(MOH. NOOR USMAN)



LAMPIRAN 3 – Peraturan Lingkungan

1. Harga Tanah dan Bangunan tersebut di atas sudah termasuk :
 - a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - c. Jaringan Air Bersih (PDAM)
 - d. Jaringan Listrik untuk 1 lantai 1300 watt dan untuk 2 lantai 2200 watt
 - e. Biaya Pemisahan SHM
 - f. Biaya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - g. Biaya Balik Nama (HBN) Sertipikat hak atas tanah ke atas nama PIHAK KEDUA
2. Harga Tanah dan Bangunan tersebut di atas belum termasuk :
 - a. Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) bila ada;
 - b. Biaya Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dan biaya utilitas;
 - c. Biaya BPHTB dan Biaya PPJB
 - d. Semua bea/pajak, biaya retribusi, pungutan lainnya berdasarkan keputusan atau peraturan pemerintah yang berlaku;

Seluruhnya wajib ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA sebelum dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk PIHAK PERTAMA. PIHAK PERTAMA tidak wajib untuk menandatangani AJB PPAT sebelum dilaksanakannya pembayaran tersebut di atas dan segala resiko dan akibatnya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA sepenuhnya.

Lampiran ini merupakan satu kesatuan yang sah dan tidak terpisahkan dari perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dan hanya dapat diubah atau ditambah dengan suatu addendum tertulis yang ditandatangani oleh para kedua pihak.

PIHAK KEDUA

(ALYANTI SRI KHARUNNISA)

PIHAK PERTAMA

(MOH. NOOR USMAN)