LAMPIRAN

NOTARIS
HARI BAGYO, SH. MHum.
SK. Menteri Kehakiman RI No. C - 1420. HT. 03.01 - Th. 1999 Tanggal 8 Juni 1999
Jl. Majapahit No. 200 Telp./ Fax (024) 6705966, 6700011 Semarang

SURAT KETERANGAN
Nomor : 03/N/1/2025

Yang bertandatangan dibawah ini, saya :

Nama	: HARI BAGYO, SH.MHum.
Jabatan	: Notaris / PPAT Kota Semarang
Alamat	: Jalan Majapahit Nomor 200 Semarang

dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP yaitu :

Nama	: Shella Amilia Lorensa
NIM	: 11000223410110

telah melakukan riset di kantor saya guna penyusunan Tesis yang berjudul "**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Di Legalisasi Oleh Notaris**"

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 22 Januari 2025
Notaris/PPAT Kota Semarang

HARI BAGYO, SH.MHum

NOTARIS
Dr. DEWI PADUSI DAENG MURI, SH.,M.Kn.
Jl. Suyudono No. 32 A, Semarang - 50245
Telp. (024) 3510189

SURAT KETERANGAN

No. 577/NOT/XII/2024

Sehubungan dengan Surat Nomor 211/UN7.F1.6.MKn/AK/XI/2024 tanggal 30 Oktober 2024 perihal Permohonan Ijin Riset , dengan ini kami menerangkan bahwa mahasiswa :

Nama : **Shella Amilia Lorensa**
NIM : 11000223410110
Semester : 3 (Tiga)
Alamat : Desa Alasdowo RT 03 RW 04 Kecamatan Dukuhseti, Kabupaten Pati

Telah melakukan Riset pada tanggal 3 Desember 2024
di Kantor Notaris-PPAT Dr. Dewi Padusi Daeng Muri, S.H.,M.Kn dengan Judul Tesis :
Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dilegalisasi Oleh Notaris.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 3 Desember 2024

Hormat kami,
Notaris Kota Semarang.

Dr. DEWI PADUSI DAENG MURI, SH.,M.Kn. NOTARIS KOTA SEMARANG

Dr. DEWI PADUSI DAENG MURI, SH.,M.Kn.

NOTARIS & PPAT
SUYATNO, S.H. M.Kn.

Jl. A. Yani No. 3 GubugKab. Grobogan, Jawa Tengah
Telp (fax) / HP (WA) : 0292 533243 / 081325579815

Nomor : 08 /Not-PPAT/I/2025
Hal : SURAT KETERANGAN

Kepada Yth :
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang
Jl. Imam Bonjol No. 1-3 Semarang

Dengan hormat,
Yang bertandatangan dibawah ini, saya :

Nama	: S U Y A T N O, S.H, M.Kn.
Pekerjaan	: Notaris - PPAT
AlamatKantor	: Jl. A. Yani Nomor 3 Gubug Grobogan
Alamat Rumah	: Jl. Gemah Barat No. 25 Pedurungan Semarang

- Dengan ini menerangkan, bahwa mahasiswa : ----------

N a m a	: SHELLA AMILIA LOREZA, S.H.
N.I.M	: 11000223410110
Semester	: III
Alamat	: Desa Alasdowo RT. 003/RW. 004 Kec. Dukuhseti, Kab. Pati
Judul Tesis	: Perlindungan Hukum terhadap Pembeli atas terjadinya Wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang di-legalisasi oleh Notaris

Telah melakukan penelitian di Kantor saya, Notaris yang berkaitan dengan judul Tesis tersebut diatas,

Demikian surat keterangan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 21 Januari 2025

S U Y A T N O, S.H, M.Kn.
NOTARIS-PPAT

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
NOVIA BETSY CLARISSA, S.H., M.Kn.
Perumahan Puri Wahid Regency, Cluster Jasmine 3 Nomor 6
Kel. Randuacir, Kec. Argomulyo, Kota Salatiga
Telp : 0811299626 Email: noviabetsyc@gmail.com

SURAT KETERANGAN
Nomor : 16/P/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **NOVIA BETSY CLARISSA,S.H.,M.Kn**
Jabatan : PPAT di Kota Salatiga
Alamat : Puri Wahid Regency, Cluster Jasmine 3 No.6, Kota Salatiga, Jawa Tengah

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP yaitu :

Nama : Shella Amilia Lorensa
NIM : 11000223410110

Telah melakukan riset di kantor saya guna penyusunan Tesis yang berjudul **"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dilegalisasi Oleh Notaris"**

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Salatiga, 17 Februari 2025
PPAT di Kota Salatiga

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
NOVIA BETSY CLARISSA, S.H., M.Kn.
KOTA SALATIGA

NOVIA BETSY CLARISSA,S.H.,M.Kn

Scanned with CamScanner

PPJB LEGALISASI KASUS

SURAT PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH & BANGUNAN
PERUMAHAN [redacted]
MULAWARMAN - SEMARANG

Pada hari ini, **Rabu** tanggal 18-01-2023 (delapan belas Januari dua ribu dua puluh tiga) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Tanah & Bangunan di Perumahan [redacted], Mulawarman-Semarang, untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian**" oleh dan antara :

1. [redacted] adalah suatu komplek Perumahan yang berkedudukan di Mulawarman Timur Dalam, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Tuan [redacted] selaku Pemilik dan pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor [redacted], bertempat tinggal [redacted], Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut "**PENJUAL**".

2. Nona [redacted], selaku pribadi pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) [redacted], untuk selanjutnya disebut "**PEMBELI**".

Untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini, Pihak Penjual dan Pihak Pembeli secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

A. Bahwa **PENJUAL** adalah pengelola yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang memiliki/menguasai hak atas tanah beserta prasarana yang telah/akan/sedang didirikan di atasnya, yaitu [redacted] **house** dan juga selaku pemilik tanah yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor [redacted] yang berkedudukan di Mulawarman Timur Dalam, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tertanggal 29 Maret 1997 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dan pemegang kuasa untuk melakukan penggabungan, pemecahan, menjual baik sebagian demi sebagian, mengalihkan dan/atau melepaskan kepada siapapun juga dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa.

B. Bahwa **PENJUAL** bermaksud menjual sebagaimana **PEMBELI** bermaksud membeli sebagian dari bidang tanah tersebut dengan bangunan yang akan didirikan di atasnya dan akan dipergunakan oleh **PEMBELI** sebagai tempat tinggal, yang letak, luas, serta kondisi lainnya akan diuraikan lebih lanjut dalam Perjanjian ini.

C. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, **Para Pihak** telah menyetujui untuk membuat, menandatangani dan memberlakukan Perjanjian ini dengan persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

[redacted]
Mulawarman Timur Dalam, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang 50278

PASAL 1
MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan Tujuan Pelaksanaan dalam Perjanjian ini adalah untuk mendukung **Para Pihak** dalam menjalankan dan mendapatkan hak dan kewajibannya masing-masing secara lebih jelas dan adil.

PASAL 2
OBYEK PERJANJIAN

1. **PENJUAL** dengan ini bersedia dan mengikatkan diri dalam Perjanjian untuk sekarang dan kemudian hari pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PEMBELI** sebagaimana Pembeli yang dengan ini bersedia dan mengikatkan diri dalam Perjanjian serta bersedia dan mengikatkan diri untuk sekarang dan kemudian hari pada waktunya menerima penyerahan dari **PENJUAL** atas Tanah & Bangunan yang menjadi obyek dari Perjanjian ini, sebagai berikut :

   - Lokasi : [redacted]
   - Cluster : Cadbury
   - Blok / No. : B2 & B3
   - Type : 144, Indent Bangun, Kost 12 KT
   - Luas Tanah : 120 m^2 (seratus dua puluh meter persegi)
   - Luas Bangunan : 144 m^2 (seratus empat puluh empat meter persegi)
   - Kelurahan : Kramas
   - Kecamatan : Tembalang
   - Kota : Kota Semarang
   - Provinsi : Jawa Tengah
   - Sertipikat No. : [redacted]

2. **Para Pihak** sepakat bahwa apabila luas tanah yang dicantumkan dalam ayat (1) pasal ini berbeda dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertipikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang, di mana kelebihan/kekurangan luas tersebut lebih besar dari 1 m^2 (satu meter persegi), maka **Para Pihak** sepakat untuk mengadakan perhitungan dan melakukan pembayaran tunai atau mengembalikan kelebihan pembayaran secara tunai satu terhadap lainnya sesuai dengan harga tanah pada saat pembelian.

3. **PEMBELI** telah mengetahui lokasi dan kondisi tanah di mana akan/sedang/telah dibangun Bangunan sebagaimana tersebut pada Pasal 2 ayat (1) di atas dan untuk itu Pembeli menyatakan menerima atas keadaan tersebut, di mana letak dan lokasinya akan memperhatikan dan sesuai dengan tata ruang dan peruntukan tanah dari Pemerintah Daerah setempat, terkait pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

PASAL 3
HARGA

1. **Para Pihak** sepakat bahwa harga jual beli **TANAH & BANGUNAN** pada pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini wajib dibayarkan oleh **PEMBELI** kepada **PENJUAL** adalah sebesar **Rp.**

[redacted] yang selanjutnya disebut "**Harga Penjualan**".

Harga di atas **sudah** termasuk :
a. 1 (satu) unit Air Conditioner (AC) ½ PK;
b. 2 (dua) pcs Tandon Air kapasitas 600 liter;
c. Jaringan Air Bersih;
d. Jaringan Listrik;
e. Biaya yang menjadi Kewajiban Pembeli :
   - Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan Pemerintah yang berlaku;
   - Biaya Balik Nama Sertipikat.

2. **PEMBELI** sepakat untuk membayarkan pajak yang timbul berdasarkan ketentuan Pemerintah yang berlaku sehubungan dengan Perjanjian Jual Beli ini yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dan secara jelas semata-mata merupakan kewajiban **PEMBELI**.

PASAL 4
TATA CARA PEMBAYARAN

1. **PEMBELI** sepakat serta mengikatkan diri untuk membayar **Harga Penjualan** yang telah disepakati seperti yang tercantum pada pasal 3 ayat (1) di atas dengan cara sebagai berikut :

No.	Keterangan	Tanggal Jatuh Tempo	Jumlah
1.	Down Payment	18-01-2023	Rp. [redacted]
2.	Biaya Pelunasan	(pecah Bidang Sertipikat selesai) Penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT	Rp. [redacted]

2. **PENJUAL** memberikan tanda bukti pembayaran atau kwitansi kepada **PEMBELI** untuk setiap pembayaran yang dilakukan oleh **PEMBELI**;

3. Apabila kemudian hari terjadi perubahan kebijakan fiskal dan moneter dari pemerintah Republik Indonesia, dan masih ada pembayaran yang menjadi kewajiban **PEMBELI** kepada **PENJUAL** yang belum terselesaikan, maka sisa pembayaran tersebut tetap mengikuti kebijakan lama, namun bagi konsumen baru yang melakukan pembayaran setelah diberlakukannya kebijakan baru, maka segala ketentuan mengikuti perubahan kebijakan baru tersebut;

4. Jika **PEMBELI** lalai untuk membayar angsuran harga penjualan sesuai dengan ketentuan ayat (1) pasal ini, pada waktu yang telah ditentukan tanpa diperlukan suatu surat teguran dari juru sita atau surat-surat lainnya yang serupa dengan itu, maka **PEMBELI** dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu perseribu) dari jumlah tagihan yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan dan harus dibayar oleh **PEMBELI** seketika dan sekaligus kepada **PENJUAL**;

5. Jika **PEMBELI** lalai untuk memenuhi kewajiban pembayarannya maksimal 1 (satu) bulan berturut-turut berikut denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang, maka **PENJUAL** berhak dan telah diberi kuasa oleh **PEMBELI** untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak, jika hal tersebut terjadi maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum, yang untuk pembatalannya tidak perlu lagi dilakukan pemberitahuan, somasi, ataupun permohonan di muka Hakim. Dalam hal ini, **PEMBELI** tidak berhak menuntut **PENJUAL** dan **PENJUAL** tidak berkewajiban mengembalikan kepada **PEMBELI** atas jumlah uang pembayaran yang telah diterima oleh **PENJUAL** dari **PEMBELI**, dengan tidak menghilangkan hak **PENJUAL** untuk tetap menuntut bunga/denda keterlambatan sebagaimana yang disebutkan di atas.

PASAL 5
SAH-NYA PEMBAYARAN

1. **Para Pihak** sepakat bahwa untuk sah-nya pembayaran Harga Penjualan yang dilakukan oleh **PEMBELI** kepada **PENJUAL** harus mengikuti tata cara sebagai berikut :

   Pembayaran dengan kliring/transfer ditujukan ke rekening **PENJUAL** atas nama [redacted]

   dengan mencantumkan nama **PEMBELI**, nomor kavling, keterangan mengenai pembayaran serta mengirimkan copy nota kliring/transfer kepada **PENJUAL**. Pembayaran tersebut dianggap telah diterima oleh **PENJUAL**, jika pembayaran yang dikliring/transfer telah masuk kedalam rekening **PENJUAL**, maka untuk selanjutnya **PENJUAL** akan menerbitkan kwitansi untuk itu.

2. Apabila pembayaran yang dilakukan oleh **PEMBELI** kepada **PENJUAL** menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini, maka pembayaran tersebut tidak dianggap sebagai suatu pembayaran yang sah dan oleh karena itu akibat yang timbul menjadi resiko dan tanggung jawab **PEMBELI** sepenuhnya.

PASAL 6
SERAH TERIMA TANAH & BANGUNAN

1. **PENJUAL** mempunyai tanggung jawab kepada **PEMBELI** untuk menyelesaikan bangunan dan menyerahkan tanah beserta bangunan kepada **PEMBELI** dalam kurun waktu selambat-lambatnya 08 (delapan) bulan setelah ditandatanganinya Perjanjian ini;

2. Bahwa waktu penyelesaian bangunan sebagaimana tercantum dalam ayat (1) pasal ini tidak berlaku apabila **PEMBELI** menghendaki adanya perubahan desain bangunan. Dalam hal ini waktu penyelesaiaan bangunan akan disepakati lain oleh **Para Pihak**;

3. Berita Acara Serah Terima Tanah & Bangunan akan ditandatangani oleh kedua belah pihak apabila :

   2.1. Pembangunan fisik di lapangan sudah selesai 100%;
   2.2. **PEMBELI** telah melunasi seluruh kewajibannya kepada **PENJUAL**.

4. Apabila **PENJUAL** terlambat menyerahkan bangunan sebagaimana ketentuan dalam ayat (1) pasal ini sedangkan **PEMBELI** telah melaksanakan kewajibannya, maka **PENJUAL** bersedia dikenakan denda sebesar 1 ‰ dari sisa pekerjaan yang belum diselesaikan untuk setiap hari keterlambatan atau maksimal 1 % dari harga dasar tanah dan bangunan;

5. **PENJUAL** memberikan jaminan atas pemeliharaan bangunan tersebut untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Tanah & Bangunan antara **Para Pihak**;

6. Apabila setelah dilakukan pemberitahuan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut **PEMBELI** tidak hadir untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah & Bangunan, maka **PEMBELI** dianggap menyetujui bahwa serah terima telah dilakukan dan telah terjadi pada tanggal terakhir pemberitahuan dan untuk itu **PENJUAL** berhak menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah & Bangunan untuk dan atas nama **PEMBELI**.

PASAL 7
JAMINAN PENJUAL

1. **PENJUAL** menjamin kepentingan **PEMBELI** bahwa **Tanah & Bangunan** yang menjadi obyek dari Perjanjian ini adalah hak **PENJUAL** sepenuhnya, bebas dari sengketa, tidak sedang dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, dan berada dalam keadaan belum dijual atau belum dialihkan kepada pihak lain;

2. Sehubungan dengan jaminan pada ayat (1) pasal ini, **PENJUAL** membebaskan **PEMBELI** dari segala tuntutan pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas **Tanah & Bangunan** tersebut yang timbul dikemudian hari baik segi perdata maupun dari segi pidana atas **Tanah & Bangunan** tersebut, dan apabila terjadi tindakan eksekusi hukum atas tanah tersebut maka **PENJUAL** akan membeli kembali atas Tanah & Bangunan tersebut *(Buy Back Guarantee)* sesuai harga jual beli tersebut;

3. **PENJUAL** bersedia untuk membeli kembali *(Buy Back Guarantee)* atas Tanah & Bangunan sesuai harga jual beli tersebut, apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan Akta Jual Beli **PENJUAL** tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan bukti hak berupa sertipikat kepada **PEMBELI**.

PASAL 8
PAJAK DAN BIAYA

1. Terhitung sejak tanggal serah terima Tanah & Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan serta beban-beban lain, seperti pembayaran air dan pembayaran listrik, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan **PEMBELI**;

2. Jika oleh suatu peraturan atau keadaan tertentu, pajak, iuran, beban atau biaya yang menjadi tanggungan **PEMBELI** menurut Perjanjian ini harus dibayarkan oleh **PENJUAL** terlebih dahulu, maka **PEMBELI** berkewajiban untuk membayarkan kembali pembayaran

tersebut sesuai tagihan yang diajukan oleh **PENJUAL** secara tunai dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat tagihan oleh **PEMBELI**.

PASAL 9
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH & BANGUNAN

Sebelum dilaksanakannya proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, dan atau tanpa adanya persetujuan tertulis dari **PENJUAL**, **PEMBELI** tidak dibenarkan untuk mengalihkan **TANAH & BANGUNAN** yang menjadi obyek Perjanjian ini kepada pihak ketiga.

PASAL 10
KETENTUAN PEMBATALAN PERJANJIAN

1. **Para Pihak** sepakat bahwa Perjanjian ini menjadi batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

   1.1. Dalam hal **PEMBELI** tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran Harga Penjualan sebagaimana dimaksud pada ketentuan pasal 3 di atas;
   1.2. Dalam hal **PEMBELI** mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli **Tanah & Bangunan** karena sebab atau alasan apapun.

2. Kelalaian-kelalaian **Para Pihak** dalam Perjanjian ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, untuk itu tanpa diperlukan lagi suatu teguran, surat juru sita atau surat-surat lain yang serupa dengan itu;

3. **PENJUAL** dan **PEMBELI** sepakat bahwa sehubungan dengan batalnya Perjanjian ini, maka **Para Pihak** tidak lagi terikat pada ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) yang mengatur tentang batalnya suatu perjanjian;

4. Apabila terjadi pembatalan terhadap Perjanjian ini, maka pihak yang membatalkannya akan memberikan kepada pihak lainnya dengan surat tercatat yang dikirimkan melalui Kantor Pos atau jasa pengiriman lainnya yang dikehendaki para pihak. Perjanjian ini menjadi batal demi hukum terhitung sejak tanggal diterimanya pembatalan Perjanjian ini yang dibuktikan dengan tanda terima yang dibubuhkan dari petugas Kantor Pos atau jasa pengiriman lainnya yang dikehendaki para pihak.

PASAL 11
SANKSI PEMBATALAN PERJANJIAN

Apabila Perjanjian ini batal karena kesalahan dan kelalaian **PEMBELI**, maka :

1. **Para Pihak** sepakat bahwa dalam hal Perjanjian ini menjadi batal, maka akan berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

   1.1. **Tanah & Bangunan** yang menjadi obyek Perjanjian ini tetap merupakan hak milik **PENJUAL** sepenuhnya;
   1.2. Jika dikehendaki oleh **PENJUAL**, maka **PENJUAL** secara sepihak berhak untuk menjual, memindahkan dan atau mengalihkan hak atas **Tanah & Bangunan** kepada pihak lain menurut harga yang dianggap baik oleh **PENJUAL**;

1.3. Dalam hal pembayaran atas Harga Penjualan yang dilakukan oleh **PEMBELI** belum mencapai 30% (tiga puluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak **PENJUAL** baik sekarang maupun dikemudian hari dan membebaskan **PENJUAL** dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut;

1.4. Jika uang yang telah dibayarkan **PEMBELI** kepada **PENJUAL** tidak cukup untuk menutupi denda-denda, biaya penagihan, biaya pengosongan, biaya pembatalan, kewajiban-kewajiban lain yang terhutang yang harus dibayarkan kepada **PENJUAL** sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Penjualan sebagaimana yang ditentukan pada pasal 3 ayat (1) di atas, maka **PEMBELI** wajib untuk membayar kekurangan tersebut kepada **PENJUAL** dalam waktu sekurang-kurangnya 2 (dua) minggu sejak terjadinya pembatalan.

1.5. Dalam hal pembayaran atas Harga Penjualan yang dilakukan oleh **PEMBELI** mencapai lebih dari 30% (tiga puluh persen), maka **PENJUAL** berhak memotong sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Penjualan sebagaimana yang ditentukan pada pasal 3 ayat (1) di atas dan memotong Pajak Penghasilan (PPh) yang telah dibayarkan **PENJUAL** kepada pemerintah dan sisanya wahib dikembalikan oleh **PENJUAL** kepada **PEMBELI** selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah **PENJUAL** berhasil menjual **Tanah & Bangunan** tersebut kepada pihak lain;

1.6. Biaya yang harus dikembalikan **PENJUAL** kepada **PEMBELI**, akan dikembalikan oleh **PENJUAL** kepada **PEMBELI** setelah **Tanah & Bangunan** tersebut dalam pasal 2 di atas terjual pada pihak lain, tanpa kewajiban bagi **PENJUAL** untuk pembayaran bunga atau penggantian berupa apapun juga kepada **PEMBELI**;

1.7. **Para Pihak** sepakat bahwa selisih nilai penjualan **Tanah & Bangunan** pada ayat (1)(2) pasal ini dengan harga sebagaimana yang ditentukan pada pasal 3 ayat (1) di atas adalah milik **PENJUAL** sepenuhnya dan oleh karenanya PEMBELI membebaskan **PENJUAL** dari tuntutan yang timbul karenanya.

PASAL 12
AKTA JUAL BELI

1. **Para Pihak** sepakat bahwa akan melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli **Tanah & Bangunan** di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika telah terpenuhi aspek-aspek sebagai berikut :

   1.1. **PEMBELI** telah membayar lunas seluruh Harga Penjualan sebagaimana disebut dalam pasal 3 ayat (1) di atas berikut denda-denda serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari adanya transaksi dalam Perjanjian ini;

   1.2. Sertipikat **Hak Milik "HM"** atas **Tanah & Bangunan** telah diperoleh pecahannya dan juga ketentuan lain untuk pelaksanaan AJB PPAT;

2. Pada saat melangsungkan penandatanganan Akta Jual Beli **Tanah & Bangunan** di hadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan Perjanjian di hadapan Notaris, **PEMBELI** wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kwitansi-kwitansi mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh **PENJUAL**;

3. **PENJUAL** akan mengundang **PEMBELI** untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, apabila **PEMBELI** tidak datang pada tanggal yang telah ditetapkan dan atau tidak memberi tanggapan atas undangan tersebut, maka **PEMBELI** dengan ini membebaskan **PENJUAL** dari segala akibat yang timbul karena tidak ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh **PEMBELI**.

PASAL 13
PERSELISIHAN

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan akibat dari Perjanjian ini, maka **Para Pihak** akan menyelesaikan secara musyawarah;

2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil dalam kurun waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari, maka **Para Pihak** menyelesaikan sengketa yang terjadi di tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.

PASAL 14
PERUBAHAN, PENGURANGAN, DAN/ATAU PENAMBAHAN

Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan dan atau penambahan atas isi dari Perjanjian ini, maka **Para Pihak** akan merundingkannya secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu perubahan **"addendum"** yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PASAL 15
FORCE MAJEURE

1. Yang dimaksud *Force Majeure* dalam Perjanjian ini adalah peristiwa yang terjadi diluar kemampuan manusia, seperti : Peristiwa bencana alam, tanah longsor, tsunami, hujan badai, banjir bandang; peristiwa politik, sosial, ekonomi seperti : perang, krisis global, ekonomi moneter, demo massa, pemogokan buruh, kudeta, peraturan pemerintah, undang-undang dan peraturan lain yang terjadi diluar kemampuan manusia, tetapi berpengaruh terhadap hubungan kerjasama Para Pihak, peristiwa *Force Majeure* tidak dikenakan sanksi dalam bentuk dan sifat apapun.

2. Peristiwa Force Majeure dinyatakan sah dan diterima apabila selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah peristiwa Force Majeure ada pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya disertai surat keterangan pejabat terkait yang menjelaskan telah terjadi Force Majeure. Setelah lewat jangka waktu tersebut, tidak ada pemberitahuan secara tertulis, dianggap tidak terjadi peristiwa Force Majeure.

PASAL 16
KORESPONDENSI

1. Setiap berita atau pemberitahuan dari satu pihak kepada pihak lainnya yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila disampaikan kepada alamat tersebut di bawah ini, dan diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima dan apabila dilakukan melalui telepon, sosial media, telex, telegram maupun faximile harus dikonfirmasikan secara tertulis dalam jangka waktu selambat-lambatnya 2 × 24 jam.

[redacted]
Mulawarman Timur Dalam, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang 50278

- **PENJUAL** : [redacted]
- **PEMBELI** : [redacted]

2. Jika terjadi perubahan dari alamat yang tercantum dalam ayat (1) pasal ini, maka pihak yang mengubah alamat tersebut wajib memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam 7 (tujuh) hari setelah perubahan ini terjadi atau dilakukan. Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi resiko dan tanggungan pihak yang merubah alamat yang bersangkutan.

PASAL 17
LAIN - LAIN

1. Kekuasaan-kekuasaan atau wewenang yang diberikan dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dan karenanya kekuasaan-kekuasaan tersebut tidak dapat dicabut kembali atau tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga termasuk antara lain sebab-sebab yang dicantumkan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2. Selama hak-hak atas Tanah & Bangunan tersebut belum dialihkan oleh **PENJUAL** kepada **PEMBELI** secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PENJUAL**, **PEMBELI** dilarang untuk mengagunkan, menggadaikan atau dengan cara apapun juga menyerahkan Tanah & Bangunan yang didirikan di atasnya sebagai jaminan atas tanggungan hutang;

3. Perjanjian ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bubarnya salah satu pihak yang tercantum dalam Perjanjian ini, akan tetapi diteruskan dan beralih kepada ahli waris, para penerus hak/pengganti hak dari kedua belah pihak;

4. Apabila suatu ketentuan dari Perjanjian ini sebagian tidak dapat diberlakukan atau tidak sah, maka tidak dapat diberlakukannya atau tidak sahnya ketentuan tersebut tidak akan mempengaruhi keabsahan dari ketentuan selebihnya dari Perjanjian ini. Dalam keadaan demikian kedua belah pihak diwajibkan untuk segera mengubah ketentuan yang tidak dapat diberlakukan atau tidak sah tersebut dengan ketentuan yang dapat diberlakukan dan sah serta dari sudut komersial dapat mencapai maksud-maksud yang dikehendaki oleh ketentuan yang tidak dapat diberlakukan atau tidak sah tersebut.

PASAL 18
PENUTUP

Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya **Para Pihak** memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang.

[redacted]
Mulawarman Timur Dalam, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang 50278

Pasal-pasal dalam Perjanjian ini tidak dapat ditafsirkan secara terpisah dan merupakan satu kesatuan yang mengikat antara pasal demi pasal. Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua), bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak dengan sebenarnya tanpa adanya paksaan dan ancaman dari pihak manapun.

PENJUAL	PEMBELI

LEGALISASI Nomor : ....

Yang bertandatangan dibawah ini, Saya [redacted] Notaris di Kota Semarang Dengan ini mengesahkan tanda tangan dan menerangkan bahwa saya telah menjelaskan isi dan maksud dari perjanjiaan ini kepada Para Pihak tersebut diatas, untuk dapat dipergunakan sebagai dokumen yang sah sebagaimana mestinya, ----------

[redacted]
Mulawarman Timur Dalam, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang 50278