



## PT. KONSUMEN PERUMAHAN NASIONAL

Badan Hukum :

SK. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA

NOMOR AHU-0005656.AH.01.01.TAHUN 2021

NOMOR NIB : 1220000132963

Jl. Jatinegara Timur II No.4 B Rt.13 Rw.11, Kel. Rawabunga,

Kec Jatinegara Jakarta Timur 13350 | 02122085355

www.koperumnas.com | kopemas2501@gmail.com



### AKAD AWAL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBELUM SERAH TERIMA KUNCI

Nomor : ...../PPJB/KPN/XII/2024

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini merupakan perjanjian sebelum diadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serah Terima Kunci (PPJB-STK), yang merupakan akad awal Jual-Beli atas Rumah/Ruko/Kavling (\*selanjutnya disebut "**Perjanjian**"), yang telah dibuat dan ditandatangani pada hari ini .....tanggal ..... bulan ..... tahun 2024 (.....-.....- 2024), oleh dan antara :

1. **PT. KONSUMEN PERUMAHAN NASIONAL (KOPERUMNAS);**

Merupakan Perusahaan pengembang perumahan dengan sistim syariah yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan No. 25 yang dibuat oleh Hendra Wisnal, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta Timur, dengan Nomor AHU-0005656.AH.01.01 Tahun 2021, berdomisili di Jalan Jatinegara Timur II, No.4B, RT.13/RW.11, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur 13350, yang dalam hal ini diwakili oleh **DAH KUSUMA PUTRI MUDA** yang secara sah dalam kapasitasnya selaku Kuasa Direksi, yang dalam hal ini bertindak selaku Penjual, dan selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut "**PIHAK PERTAMA**" .....

2. [.....];

Warga Negara Indonesia, dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor: ....., yang beralamat di Jalan [.....],

Tanggal Lahir ..... Nomor Telepon/HP ..... Ahli Waris.....

Yang dalam hal ini bertindak selaku Pembeli (Konsumen) dengan NKK : ....., dan selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut "**PIHAK KEDUA**" .....

**BAHWA PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** apabila sendiri-sendiri disebut **PIHAK** dan apabila secara bersama-sama selanjutnya disebut **PARA PIHAK**

**BAHWA PARA PIHAK** dengan ini sepakat untuk saling mengikatkan diri berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :

#### Pasal 1

Bahwa **PIHAK PERTAMA** dengan ini sepakat menjual kepada **PIHAK KEDUA** dengan cara Akad Murabahah/Istishna berupa tanah dan bangunan yang terletak di kawasan perumahan ..... dengan luas bangunan .....M<sup>2</sup> ( ..... meter persegi) / luas tanah .....M<sup>2</sup> ( ..... meter persegi) / luas tanah lebih atau hook .....M<sup>2</sup> ( ..... meter persegi)

## Pasal 2

Bahwa **PARA PIHAK** sepakat melakukan transaksi Jual-Beli tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan pada pasal 1 diatas dengan harga sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk wilayah Botabek, dan di luar wilayah Botabek sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) harga belum termasuk pajak jual beli dengan luas kavling mengikuti Lokasi dan IMB tipe 36 dan berlaku di semua Lokasi;

## Pasal 3

Bahwa **PARA PIHAK** sepakat melakukan transaksi Jual-Beli tanah dan bangun dengan harga sebesar Rp.....,- (..... rupiah), dan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang telah ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA.**, (namun harga tersebut tidak termasuk pajak jual beli)

## Pasal 4

- a. Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan bersedia untuk membeli tanah dan bangunan dalam bentuk **RUMAH** sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1** tersebut diatas secara syariah/tanpa riba, tanpa Down Payment (DP)/uang muka, yang mana system pembayarannya **sebelum Serah Terima Kunci (STK)** dilakukan dengan cara diangsur/dicicil minimal sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya dan atau Rp.15.000 (lima belas ribu rupiah)/hari dan **setelah Serah Terima Kunci (STK)** pembayaran angsuran/cicilan nya minimal sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap bulannya dan atau Rp.35.000. (tiga puluh lima ribu rupiah)/hari dengan jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun dengan Fasilitas Sosial (fasos), Fasilitas Umum (fasum) untuk **PROGRAM PAKET HEMAT RUMAH BERKELANJUTAN:**
- b. Bahwa dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun **PIHAK KEDUA** wajib melunasi angsuran/cicilan tersebut kepada **PIHAK PERTAMA**, namun apabila **PIHAK KEDUA** dalam jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun belum juga melunasi angsuran/cicilan tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** atas kelalaian dari **PIHAK KEDUA** yang mengakibatkan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi) kepada **PIHAK PERTAMA**, maka Pengikatan Perjanjian Jual Beli ini dianggap batal tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi **PARA PIHAK.** dan tanah dan bangunan yang dibeli oleh **PIHAK KEDUA** akan diambil alih oleh **PIHAK PERTAMA** untuk dilakukan take over ke konsumen yang lainnya;
- c. Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan menyetujui setelah angsuran sudah mencapai 40 % dari harga rumah akan dilakukan proses pembangunan dengan tahap pertama;
- d. Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan menyetujui pembangunan bisa dipercepat minimal 6 (enam) bulan dari pembayaran pertama dan serah terima kunci (stk) rumah maximal 6 (enam bulan) masa pembangunan;
- e. Bahwa **PIHAK KEDUA** menyetujui dan mengerti bahwa Tanah dan Bangunan yang dipesan berstatus indent;
- f. Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan menyetujui apabila **PIHAK KEDUA** menunggak angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka **PIHAK KEDUA** diwajibkan untuk take over dan calon penerima take over selaku pihak ketiga akan mengikuti harga baru ditahun tersebut dan dengan program pahe rumah berkelanjutan;
- g. Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan menyetujui apabila **PIHAK KEDUA** terkena suspend (menunggak angsuran lebih dari 3 bulan) dari **PIHAK PERTAMA** maka **PIHAK KEDUA** dapat melanjutkan kembali dengan program Pahe berkelanjutan 20 (dua puluh) tahun dan angsurannya mengikuti program Pahe minimal Rp.500.000/bulan dan uang yang sudah masuk akan diakumulasi setelah pemotongan fee marketing yang sudah berjalan sebelumnya serta membayar biaya administrasi sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan **PIHAK KEDUA** sepakat dan menyetujui
- h. Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan menyetujui apabila tenor total angsuran/cicilan **PIHAK KEDUA** tidak mencapai dengan jangka waktu selama 6 (enam) bulan, maka total angsuran/cicilan yang sudah masuk ke **PIHAK PERTAMA** tidak bisa di klaim sebagai saldo dan atau tidak bisa di take over ke konsumen lain dan atau tidak bisa di suspend;

## Pasal 5

Bahwa **PIHAK KEDUA** sepakat dan bersedia serta menyetujui mematuhi semua ketentuan yang telah ditetapkan **PIHAK PERTAMA**, antara lain :

- a. Bersedia dan menyetujui untuk tidak melakukan pembatalan pemesanan rumah (dengan alasan apapun);
- b. Bersedia dan menyetujui menunggu antrian pembangunan rumah sebagaimana telah diatur didalam SOP/098/PRG UPDT/DU/KPN/XI/2024 dan SOP/099/PAHE/DU/KPN/XI/2024;
- c. Bersedia dan menyetujui menempati rumah yang telah dibangun dan diserahkan terimakan kunci;
- d. Bersedia dan menyetujui melakukan/dilakukan Take Over (dialihkan) kepada pihak lain apabila menunggak selama 3 (tiga) bulan berturut-turut sebagaimana telah diatur didalam SOP/098/PRG UPDT/DU/KPN/XI/2024 dan SOP/099/PAHE/DU/KPN/XI/2024;
- e. Bersedia dan menyetujui untuk dialihkan/dipindahkan kelokasi lahan lain, apabila lahan sebelumnya terdapat sengketa kepemilikan dan atau terjadi perubahan atas Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) / Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) oleh Pemerintah baik Pusat maupun Daerah (dengan mengikuti harga dan tahapan pembangunan yang baru dan akan dibuatkan adendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian yang telah ditanda tangani);
- f. Bersedia dan menyetujui menunggu pembangunan unit rumahnya sampai surat izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) / Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Instansi terkait terbit;
- g. Bersedia dan menyetujui menunggu proses pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) seperti : Jalan, Jaringan/Instalasi listrik, dan saluran air / gorong-gorong, yang merupakan satu kesatuan dengan terbitnya izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) / Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada lokasi perumahan tersebut.

### Pasal 6

1. Bahwa **PIHAK KEDUA** selaku konsumen juga sepakat dan bersedia serta menyetujui untuk tunduk dan patuh terhadap Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah dibuat secara tertulis dan ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA** (yang juga merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini), antara lain :
  - a. SOP/003/DFT/DU/KPN/V/2021 Tentang Persyaratan Menjadi Konsumen Koperumnas;
  - b. SOP/007/STK/DU/KPN/V/2021 Tentang Serah Terima Kunci Rumah Koperumnas;
  - c. SOP/025/REV.KVL/DU/KPN/VI/2022 Tentang Mekanisme Pemilihan Kavling;
  - d. SOP/051/P.PRGM/CEO/KPN/XI/2021 Tentang Prosedur Konsumen Pindah Program;
  - e. SOP/044/REV-TAKEOVER/DU/KPN/VI/2022 Tentang Peralihan (Take Over) Rumah Siap Huni PT. Konsumen Perumahan Nasional (Koperumnas);
  - f. SOP/056/RNV/DU/KPN/XII/2021 Tentang Renovasi Rumah Setelah STK;
  - g. SOP/065/BTL-PPJB/DU/KPN/V/2022 Tentang Aturan Pembatalan PPJB Konsumen.
  - h. SOP/098/PRG UPDT/DU/KPN/XI/2024 Tentang Program Koperumnas Terupdate
  - i. SOP/099/PAHE/DU/KPN/XI/2024 Tentang Program Rumah Berkelanjutan
2. Bahwa apabila **PIHAK KEDUA** tidak bersedia dan atau tidak menyetujui dengan ketentuan dengan syarat-syarat sebagaimana yang tertulis dalam PPJB dan SOP Perusahaan, maka dipersilakan untuk membatalkan pembelian rumah milik kepada **PIHAK PERTAMA** (PT. KOPERUMNAS).

### Pasal 7

Bahwa apabila terdapat kelebihan tanah / Hook, maka **PIHAK KEDUA** sepakat dan bersedia serta menyetujui untuk melakukan :

- a. Pembayaran kelebihan tanah sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter (dan akan dilakukan penghitungan total luas kelebihan tanah tersebut);
- b. Pembayaran atas kelebihan tanah/hook dilakukan secara tunai atau dengan Down Payment (DP) minimal Rp. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), dan dilakukan 1 (satu) bulan setelah Serah Terima Kunci (STK) / Pemilihan Kavling (biaya tersebut diluar biaya angsuran pokok atas unit rumah/toko konsumen);
- c. **PIHAK KEDUA** dengan alasan apapun dilarang untuk mendirikan bangunan diatas kelebihan tanah/hook tersebut sebelum dilakukan pelunasan;
- d. Apabila **PIHAK KEDUA** telah mendirikan bangunan sementara kelebihan tanah / hook belum dilunasi, maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk melakukan pembongkaran dan seluruh biaya pembongkaran akan diklaim kepada **PIHAK KEDUA**;

## Pasal 8

Bahwa apabila **PIHAK KEDUA** ingin pindah lokasi dikawasan perumahan lain milik **PIHAK PERTAMA**, maka akan dibuatkan adendum, dan **PIHAK KEDUA** wajib Mengajukan surat permohonan kepada **PIHAK PERTAMA** Cq. Chief Executive Officer (CEO) PT. KOPERUMNAS dengan mengikuti ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

- a. Bersedia dan menyetujui ditempatkan dimanapun sesuai pengaturan **PIHAK PERTAMA** yang disesuaikan dengan site plan pada lokasi yang baru;
- b. Bersedia dan menyetujui dengan menerima penyesuaian harga sesuai dengan harga yang berlaku;
- c. Bersedia dan menyetujui dengan menyesuaikan nomor antrian pada lokasi yang baru;
- d. Bersedia dan menyetujui untuk tetap mematuhi segala ketentuan dalam perjanjian ini, berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) Perusahaan tentang Pindah lokasi;

## Pasal 9

Bahwa **PARA PIHAK** dengan ini sepakat dan menyetujui segala ketentuan yang belum di atur dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya dan akan diatur lebih lanjut dalam adendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

## Pasal 10

- a. Bahwa apabila dikemudian hari terjadi perselisihan terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini, maka **PARA PIHAK** sepakat dan menyetujui untuk terlebih dahulu menempuh penyelesaian dengan cara musyawarah mufakat secara kekeluargaan;
- b. Bahwa apabila dalam musyawarah mufakat secara kekeluargaan tersebut tetap tidak ada penyelesaiannya, maka **PARA PIHAK** dengan ini sepakat dan menyetujui melimpahkan penyelesaian perselisihan tersebut dengan menunjuk dan memilih domisili hukum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

## Pasal 11

Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini mulai berlaku mengikat **PARA PIHAK** sejak ditanda tangani, dan akan berakhir pada saat dilakukan Serah Terima Kunci (STK), yang kemudian akan dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serah Terima Kunci (PPJB-STK).

## Pasal 12

Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat dengan penuh kesadaran, dengan penuh rasa tanggung jawab, serta tidak ada paksaan dari pihak manapun, dan dibuat 2 (dua) rangkap serta di bubuhi materai yang cukup masing-masing sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK PERTAMA (Penjual)**  
PT. Konsumen Perumahan Nasional  
( KOPERUMNAS )

**DIAH KUSUMA PUTRI MUDA**  
Chief Executive Officer (CEO)

**PIHAK KEDUA (Pembeli)**

Materai  
10.000

( ..... )