

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda Bagian Hukum Perdata*. Jakarta: Puncak Karma, 2000.
- Ahmad Budi Cahyono & Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Depok: CV Gitama Jaya, 2008.
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah: Suatu Kumpulan Karangan*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Trisakti, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*. St. Paul: West Group, 1999.
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberikan Jaminan*, Jakarta: IndHill Co, 2009.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberikan Kenikmatan Jilid I*, Jakarta: Indihill Co, 2005.

- H. Man. S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, 2006.
- Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2019.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: PT Mustika Wikasa, 1994.
- Herlien Boediono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Kebendaan pada Umumnya Seri Hukum Harta Kekayaan. Edisi 1, cet. 2*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010.
- Mukti Fajar ND and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), cet. II*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Rahayu Hartini, *Hukum Kepailitan*, Malang: UMM Press, 2007.
- Salim, H. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: PT. Raja Frafindo Persada, 2006.

- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Serlika Aprita, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Perspektif Teori)*, Malang: Setara Press, 2018.
- Subekti. *Aneka Perjanjian cet. 10*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2009.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.
- Soerjono Soekanto and Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singka*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2004.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. 24*, Jakarta: PT. Intermasa, 1992.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia cet. 6*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Palangkaraya: LaksBang Grafika, 2015.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang*

Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran. Jakarta:

Prenadamedia Group, 2015.

Syamsudin M. Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, Jakarta: Tatanusa, 2012.

Urip Santoso, *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

C. Jurnal

Edwin Prasetyo, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt.Sus Pemb.Perdamaian/2015/Pn.Niaga.Jkt.Pst).” *Jurnal Privat Law*, vol. VII, no.1, Januari-Juni 2019.

Elfrieda Aysha Javin, Elisatris Gultom, and Deviana Yuanitasari. “Analisis Yuridis Mengenai Keabsahan Dimasukkannya Aset Rumah Warga Perumahan Violet Garden Bekasi Ke Dalam Boedel Pailit Dalam Kepailitan PT Nusuno Karya Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia.” Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, Indonesia. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*. Vol. 6, No. 1, 2022.

Meirina Fajarwati, “Validitas Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2014 tentang Pengajuan Peninjauan Kembali dalam Perkara Pidana Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,” *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 14 No. 02 Juni 2017.

D. Website

Wilson Pompana, “Mengenal Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah”, diakses pada 2 Maret 2024, dari Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d>.

E. Skripsi, Tesis, dan/atau Disertasi

Adela Logika, “Status Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Belum Ditandatangani Akta Jual Beli Oleh Notaris Dalam Harta Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/PDT.SUS-Pailit/2019),” Tesis, Depok: Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2022.

Ahmad Noval, “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Pemegang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait pengembang (*developer*) yang Dinyatakan Pailit,” Tesis, Fakultas Hukum Program Magister Ilmu Hukum, 2016.

Arini Alvita, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun yang Didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Bawah Tangan (Tinjauan Yuridis Terhadap PPJB Satuan Unit Apartemen Pancora Riverside Nomor 03018/PR-GRTP/PPJB/II/2020),” Tesis, Depok: Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2021.

Beatrix Tanjung, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun dan Perlindungan Hukum Terhadap Calon Pembeli yang telah Melaksanakan Kewajibannya,” Tesis, Depok: Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2023.

Mira Yonita Aryanti Siregar, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Oseania Kondominium Resor,” Skripsi, Depok: Universitas Indonesia, 2008.

Siti Fatimah Citra Nurislamiati, “Kedudukan Konsumen Perumahan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dalam Perkara Kepailitan,” Tesis, Fakultas Hukum Program Magister Hukum Ekonomi, 2021.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN UNIT RUMAH SUSUN
"THE GIANETTI"

No. : 031 / TG – BIG / PPJB / KPA - MANDIRI / SA1607 / LGL / IV / 15

Pada hari ini, *Rabu*, tanggal 29/04/2015 (*duapuluh sembilan april dua ribu lima belas*), telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun THE GIANETTI di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian**") oleh dan antara: -----

I. **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada Hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang mana anggaran dasarnya sebagaimana perubahan terakhir yang dinyatakan dalam: -----

- Akta Nomor 97 tertanggal 24 Juni 2014, yang dibuat dihadapan Nyonya AMELIA JONATAN, SH, M.Kn selaku Notaris pengganti dari Nyonya IRA SUDJONO, SH, M.Hum, M.Kn, MM, M.Si, Notaris di Jakarta yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan nomor: AHU-15620.40.22.2014 Tahun 2013 tanggal 24 Juni 2014. -----

- Selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**" (Penjual). -----

- Dan untuk tindakan penandatanganan **Perjanjian** ini **PIHAK PERTAMA** diwakili secara sah oleh: -----

A. Nama : **WAHYU DEWANTO, SH., MH.**
Tempat & Tanggal Lahir: Yogyakarta, 19 Mei 1977
Alamat KTP : Kemang Selatan VII T H 20, Rt. 009 / Rw. 002
Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan.
JAKARTA SELATAN.
No. KTP : 3174031905770003

B. Nama : **RAHMAT FAJAR TRIANTO, ST.**
Tempat & Tanggal Lahir: Jakarta, 05 Februari 1978
Alamat KTP : Komplek Dosen UI Nomor 76, Rt. 004 / Rw. 007
Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat Timur.
TANGERANG.
No. KTP : 3674050502780007

- Dalam kedudukannya tersebut diatas Keduanya bertindak selaku *Kuasa Direksi*, sebagaimana ternyata dalam *Akta Surat Kuasa* Nomor 20 tertanggal 07 Mei 2014, yang dibuat dihadapan *Mahendra Adinegara, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan*, Notaris di Jakarta; dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**. -----

II. Nama : **YURIKA WAHJUDI**
Tempat/Tgl Lahir : Jakarta, 16 Juli 1979
Alamat KTP : Pantai Mutiara Blok B/19, Rt. 002 / Rw. 016
Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan
JAKARTA UTARA.

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggisian
Jakarta Barat 11530, INDONESIA

P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719

http://gianetticasa-goya.com

Paraf

MP
Q



THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence

No. KTP : 3172015607790009 ✓
E-mail : ywahjudi07@gmail.com
No. Telepon/Fax : -
No. Hand Phone : 0811 862 956
NPWP : -



- Selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**" (Pembeli). -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama untuk selanjutnya disebut "**Para Pihak**".
Para Pihak terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut: -----

- A. Bahwa **Pihak Pertama** adalah perusahaan pengembang dan pemilik yang sah dari Rumah Susun **THE GIANETTI** (selanjutnya disebut **THE GIANETTI**), yang memiliki serta menguasai sebidang dan atau beberapa bidang tanah yang terletak di lingkungan/kawasan **CASAGOYA PARK RESIDENCES**, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat. -----
- B. Bahwa, **THE GIANETTI** yang akan dibangun oleh **Pihak Pertama** di atas sebagian tanah seluas ± 8.076 m² (Delapan ribu tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Kebon Jeruk, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta; -----
- C. Bahwa **Pihak Pertama** bermaksud untuk menjual dan menyerahkan Satuan Rumah Susun **THE GIANETTI** (selanjutnya disebut Satuan Unit "**THE GIANETTI**") kepada **Pihak Kedua** dan **Pihak Kedua** bermaksud membeli dan menerimanya dari **Pihak Pertama** berupa; -----

Type Unit : **3 BRC**
Tower : **SOUTH TOWER**
Zona : **A**
Lantai : **16**
No Unit : **SA1607**
Luas Unit : **80,6 M2** (Semi Gross). -----

(Gambar dan Spesifikasi Unit terlampir dalam **LAMPIRAN II** yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini). -----

- D. Bahwa mengingat beberapa persyaratan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Rumah Susun belum dapat dipenuhi dan Satuan Unit **THE GIANETTI** masih dalam tahap pembangunan, maka Jual Beli Satuan Unit **THE GIANETTI** sebagaimana disyaratkan Peraturan Rumah Susun dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat dilakukan; -----
- E. Bahwa oleh karena, Jual Beli Satuan Unit **THE GIANETTI** belum dapat dilakukan, maka Para Pihak telah menyetujui dan menuangkan kesepakatan yang telah mereka capai di dalam Perjanjian ini. -----

Maka oleh karena itu, 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: -----

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggisari
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.536 6719
<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

(Handwritten signatures)

**PASAL 1
PENGERTIAN**

1. Di dalam Perjanjian ini Istilah-istilah di bawah ini mempunyai arti sebagaimana yang diuraikan, kecuali istilah yang bersangkutan diatur lebih lanjut dalam Perjanjian ini: ---
 - a. **"Anggaran Dasar"** berarti Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni yang akan diserahkan pada saat penandatanganan Berita Acara Serah Terima atas Satuan Unit THE GIANETTI yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini; -----
 - b. **"Anggaran Rumah Tangga"** berarti Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni yang akan diserahkan pada saat penandatanganan Berita Acara Serah Terima atas Satuan Unit THE GIANETTI yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini; -----
 - c. **"Bagian Bersama"** berarti bagian yang sifatnya melekat secara struktur dari THE GIANETTI yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama; -----
 - d. **"Benda Bersama"** berarti benda yang sifatnya secara struktur terpisah dari gedung/bangunan THE GIANETTI tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama; -----
 - e. **"Gubernur"** berarti Gubernur DKI Jakarta; -----
 - f. **"Hak Bersama"** berarti hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik/penghuni THE GIANETTI, yang terdiri dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama; -----
 - g. **"Harga Jual"** berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk pembelian Satuan Unit THE GIANETTI sebagaimana diuraikan dalam Lampiran I Perjanjian ini; -----
 - h. **"Iuran Pengelolaan"** adalah uang pembayaran pengelolaan dari para pemilik/penghuni Satuan Unit THE GIANETTI yang meliputi biaya pelayanan (service charge) dan dana cadangan (sinking fund) yang terkait dengan pengelolaan dan perbaikan THE GIANETTI; -----
 - i. **"Lembaga Keuangan"** berarti lembaga keuangan sebagaimana ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia, yang memberikan fasilitas kredit kepada Pihak Kedua, sehubungan dengan pembelian Satuan Unit THE GIANETTI; -----
 - j. **"Nilai Perbandingan Proporsional"** atau disingkat "NPP" berarti angka yang menunjukkan besarnya hak Pihak Kedua secara proporsional terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dihitung berdasarkan perbandingan antara luas Satuan Unit THE GIANETTI yang akan dibeli Pihak Kedua dari Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini dengan luas setiap dan seluruh Satuan Unit THE GIANETTI yang berada dan merupakan bagian dari THE GIANETTI yang jumlahnya adalah sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut dalam Pertelaan;-

THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence



- k. **"Pertelaan"** berarti suatu penjelasan mengenai batas-batas yang jelas dari setiap Satuan Unit THE GIANETTI yang merupakan bagian tertentu dari THE GIANETTI, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya yang dibuat dan disusun oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Peraturan Rumah Susun; -----
- l. **"Perhimpunan Pemilik/Penghuni"** berarti perhimpunan para pemilik/penghuni THE GIANETTI yang didirikan oleh dan di antara para pemilik/penghuni THE GIANETTI sebagaimana dimaksud/disyaratkan oleh Peraturan Rumah Susun; ----
- m. **"Peraturan & Tata Tertib Pengelolaan"** berarti segala peraturan tentang pengelolaan THE GIANETTI, termasuk segala tata tertib yang dibuat oleh Pihak Pertama atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Pertama; -----
- n. **"Perjanjian"** berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun THE GIANETTI; -----
- o. **"Peraturan Rumah Susun"** berarti setiap dan seluruh peraturan perundang-undangan yang diberlakukan terhadap sistem Rumah Susun di Indonesia; -----
- p. **"Perseroan"** berarti PT Bangun Investa Graha, suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk di bawah peraturan perundang-undangan Republik Indonesia; -----
- q. **"PPAT"** berarti Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Jakarta Barat dan berwenang untuk membuat Akta Jual Beli sehubungan dengan Satuan Unit THE GIANETTI yang ditunjuk oleh Pihak Pertama; -----
- r. **"Rupiah"** atau tanda "Rp" berarti mata uang Republik Indonesia; -----
- s. **"Satuan Unit THE GIANETTI"** berarti suatu bagian tertentu dari THE GIANETTI, yang spesifikasinya adalah sebagaimana diuraikan di dalam Lampiran III, yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini; -----
- t. **"Sertipikat HGB"** berarti Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan atas nama PT. Bangun Investa Graha; -----
- u. **"SHMSRS"** berarti Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Satuan Unit THE GIANETTI yang terbit atas nama Developer (PT. Bangun Investa Graha) yang akan dibalik nama ke atas nama pembeli; -----
- v. **"Tanah Bersama"** berarti sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas sebagaimana dibuktikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimaksud yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri gedung/bangunan THE GIANETTI; -----
- w. **"THE GIANETTI"**, berarti suatu gedung/bangunan Rumah Susun Hunian yang berdiri di atas sebidang tanah yang berlokasi/terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta; yang pada waktu Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggisari
Jakarta Barat 11530, INDONESIA

P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.536 6719

<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

[Handwritten signature]

THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence



- sedang dalam proses penyelesaian pembangunan oleh Pihak Pertama;
- x. "Uang Muka" adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagaimana diuraikan di dalam Perjanjian ini. -----

PASAL 2 PENGIKATAN JUAL BELI

1. Apabila Pihak Kedua telah memenuhi setiap dan seluruh kewajiban diuraikan di dalam Perjanjian ini, maka Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan Satuan Unit THE GIANETTI kepada dan untuk dimiliki oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan Satuan Unit THE GIANETTI dari Pihak Pertama yang meliputi pula Hak Bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan dari Perjanjian ini. -----
2. Satuan Unit THE GIANETTI tersebut terletak pada blok dan lantai yang akan diuraikan lebih lanjut dalam LAMPIRAN II beserta batas-batasnya sebagaimana tergambar dalam suatu denah yang terlampir sebagai LAMPIRAN II dari Perjanjian ini. -----
3. Luas Satuan Unit THE GIANETTI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.2 di atas ditetapkan oleh Pihak Pertama untuk luas lantai masing-masing unit yang dihitung sebagai luas bidang horizontal (lantai) dengan batas-batas yang dihasilkan dari perpotongan bidang horizontal (lantai) dengan batas vertikal yang ditetapkan sebagai batas Satuan Unit THE GIANETTI yang bersangkutan. -----
4. Bagian Pihak Kedua atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama perhitungannya ditentukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). -----
5. Spesifikasi unit dan segala fasilitas-fasilitas dan sarana-sarana THE GIANETTI sebagaimana terlampir pada lampiran III perjanjian ini. -----

PASAL 3 ANGKA TOLERANSI

1. Angka toleransi ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen) sebagai batas toleransi yang dibolehkan terhadap selisih luas yang terjadi atas perbedaan luas yang ditetapkan dalam Perjanjian ini (*Net to Net*) dengan apa yang ditetapkan dan disahkan dalam pertelekan untuk penetapan luas dalam SHMSRS. -----
2. Jika luas Satuan Unit THE GIANETTI yang telah diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua terdapat selisih dengan yang tercantum dalam SHMSRS, maka apabila selisih kekurangan atau kelebihan luas tersebut tidak melebihi batas toleransi sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) Perjanjian ini, Para Pihak tidak akan menuntut atau meminta kompensasi apapun dan apabila selisih kekurangan atau kelebihan luas tersebut melebihi batas toleransi, Para Pihak akan memperhitungkan kelebihan dari batas toleransi selisih perbedaan luas tersebut sesuai dengan harga jual. -----

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggis
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719
<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

M. [Signature]

PASAL 4
HARGA JUAL DAN PEMBAYARANNYA

1. Harga Jual Satuan Unit THE GIANETTI terdiri dari Harga Jual, yang perinciannya sebagaimana diuraikan pada LAMPIRAN I Perjanjian ini, yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. -----
2. Harga Jual yang dimaksud Pasal 4 ayat (1) di atas telah termasuk biaya-biaya untuk: -----
 - a. Ijin Mendirikan Bangunan Induk (IMB Induk);-----
 - b. Ijin Layak Huni atau Ijin Penggunaan Bangunan (IPB);-----
 - c. Pajak Pertambahan Nilai. ("PPN 10%"); -----
 - d. Penyediaan Jaringan air bersih; -----
 - e. Penyediaan Jaringan listrik. -----
 - f. Penyediaan Jaringan Telepon.-----
3. Harga Jual yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) di atas belum termasuk biaya-biaya, dan selanjutnya menjadi tanggungan **Pihak Kedua** yang antara lain: -----
 - a. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di depan Notaris/PPAT;-----
 - b. Biaya Akta Jual Beli ("AJB") di depan Notaris/PPAT dan biaya/bea balik nama SHMSRS ke atas nama **Pihak Kedua**;-----
 - c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ("BPHTB");-----
 - d. Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah ("PPN BM"), (jika ada);-----
 - e. Pajak Bumi & Bangunan ("PBB") setelah serah terima Satuan Unit Rumah Susun;--
 - f. Iuran Pengelolaan dan Dana Cadangan (*Service Charge dan Sinking Fund*);-----
 - g. Biaya aktivasi pemakaian Listrik dan Air (jika ada). -----
 - h. Biaya Penyambungan Telepon (jika ada). -----
 - i. Biaya/pajak yang timbul kemudian atas ketentuan peraturan dari pemerintah (jika ada).-----
4. Pembayaran Harga Jual akan dilakukan oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** dengan tata cara pembayaran sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN I yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. -----
5. Harga Jual dan pembayaran-pembayaran lainnya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, harus dilakukan dengan Rupiah. -----
6. Para Pihak sepakat untuk sisa pembayaran Harga Jual (jika ada) sebagaimana dimaksud Pasal ini, terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini ditetapkan dengan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat (US\$) pada kisaran Rp. 8.500,- s/d Rp. 12.000,- Per 1 US\$ (delapan ribu lima ratus Rupiah sampai dengan dua belas ribu Rupiah per satu Dollar Amerika Serikat), dan bilamana nilai tukar melebihi atau kurang dari nilai tukar yang dimaksud, maka Para Pihak akan memperhitungkan kemudian. ----
7. Pembayaran dapat dilakukan langsung kepada **Pihak Pertama** secara tunai, dengan cek atau giro bilyet atas nama **Pihak Pertama** atau ditransfer kepada rekening Bank atas nama **Pihak Pertama** yang akan diberitahukan oleh **Pihak Pertama** secara tertulis kepada **Pihak Kedua**: -----

- i. **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**
A/C. No. 00315-01.30.888.999.9
Bank Tabungan Negara (BTN).
- ii. **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**
A/C. No. 656-0767101
Bank Central Asia (BCA).
- iii. **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**
A/C. No. 165-00-0800900-4
Bank Mandiri.
- iv. **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**
A/C. No. 197-01-00277-006
Bank CIMB Niaga.
- v. **PT. BANGUN INVESTA GRAHA**
A/C. No. 701-355-660
Bank Permata.

- yang akan diberitahukan oleh **Pihak Pertama** secara tertulis kepada **Pihak Kedua** dengan mencantumkan secara jelas pada slip transfer bank : *Nama Proyek, Nama pembeli, Type Unit, Tower, Zona, Lantai, Nomor Unit, Angsuran ke.....*, atau dengan cara lain sebagaimana yang akan ditentukan dan disepakati oleh Para Pihak. -----

8. Pembayaran dengan cek atau bilyet giro baru dianggap telah diterima oleh **Pihak Pertama** setelah cek atau bilyet giro tersebut dapat dicairkan/diuangkan. Sedangkan pembayaran dengan transfer ke rekening **Pihak Pertama** baru dianggap telah diterima oleh **Pihak Pertama** setelah dana tersebut dikreditkan ke dalam rekening **Pihak Pertama** pada Bank yang disebutkan pada pasal 4 ayat (7) di atas dengan ketentuan setiap dan seluruh biaya berhubungan dengan hal tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab dari **Pihak Kedua**. Suatu tanda terima pembayaran (kuitansi) atas setiap pembayaran yang diterima **Pihak Pertama** akan dikeluarkan **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua**. -----
9. Bukti transfer wajib dikirim langsung atau melalui facsimile kepada **Pihak Pertama**, kekurangan, keterlambatan pembayaran ataupun akibat lainnya yang mungkin timbul disebabkan karena kesalahan transfer melalui bank menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua**. -----

FASAL 5
KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

1. Apabila **Pihak Kedua** terlambat membayar atau kurang membayar angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran lainnya pada tanggal jatuh tempo kewajiban pembayaran, maka **Pihak Kedua** dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persmil) perhari keterlambatan yang dihitung dari sisa nilai keterlambatan, denda mana wajib dibayar oleh **Pihak Kedua** bersamaan dengan kewajiban pembayaran yang terlambat dibayarkan berdasarkan Pasal 4 Perjanjian ini. -----
2. Perhitungan denda sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (1) di atas akan dikenakan secara pro rata sesuai dengan jumlah hari terlambat membayar dengan perhitungan 30

(tiga puluh) hari kalender untuk setiap bulan.

3. Pembayaran denda akibat keterlambatan pembayaran oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) perjanjian ini dibatasi selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal yang seharusnya dibayarkan, jika melampaui jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender dari tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian ini belum juga dilaksanakan, maka **Pihak Pertama** berhak memutuskan Perjanjian ini secara sepihak, dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Perjanjian ini.

PASAL 6

PENYELESAIAN PEMBANGUNAN

1. **Pihak Pertama** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan THE GIANETTI dan Satuan Unit THE GIANETTI selambat-lambatnya pada Juni tahun 2016.
2. Yang dimaksud dengan penyelesaian pembangunan THE GIANETTI dan Satuan Unit THE GIANETTI adalah bahwa THE GIANETTI dan Satuan Unit THE GIANETTI secara teknis telah diselesaikan pembangunannya, berada dalam keadaan baik, serta Izin Layak Huni kepada Instansi terkait telah dimohonkan/diproses.

PASAL 7

PENYERAHAN FISIK

1. **Pihak Pertama** wajib menyerahkan Satuan Unit THE GIANETTI secara bertahap kepada **Pihak Kedua** dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung dari tanggal penyelesaian pembangunan dan telah terbitnya Izin Layak Huni dari Pemda setempat dengan syarat **Pihak Kedua** telah melunasi seluruh pembayaran harga jual dan atau denda/sanksi (bilamana ada) kepada **Pihak Pertama** sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini dan lampiran-lampirannya.
2. Bilamana oleh sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 22 Perjanjian ini ternyata **Pihak Pertama** tidak dapat menyerahkan Satuan Unit THE GIANETTI setelah terpenuhinya kondisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Perjanjian ini, maka **Pihak Pertama** akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu persim) perhari dari bagian yang belum dapat diselesaikan, dengan maksimal pengenaan denda total sebesar 90 (sembilan puluh) hari kalender.
3. Bilamana **Pihak Pertama** belum juga menyerahkan Satuan Unit THE GIANETTI hingga denda keterlambatan mencapai 90 (sembilan puluh) hari kalender, maka **Pihak Kedua** berhak memutuskan Perjanjian ini dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Perjanjian ini.
4. Bilamana penyelesaian pembangunan THE GIANETTI dan Satuan Unit THE GIANETTI diselesaikan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian ini, dan Izin Layak Huni telah diperoleh dari Gubernur serta **Pihak Kedua** telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan seluruh pembayaran yang telah jatuh tempo sebagaimana diatur dalam

THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence



Page 9 of 20

- Pasal 4 Perjanjian ini hingga saat penyerahan fisik dilakukan, maka penyerahan fisik Satuan Unit THE GIANETTI akan dilakukan oleh **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua**.
5. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyerahan fisik tersebut dilakukan, **Pihak Pertama** berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada **Pihak Kedua** bahwa Satuan Unit THE GIANETTI telah siap diserahkan, dan **Pihak Kedua** wajib menerima penyerahan tersebut sesuai waktu yang telah ditentukan dan pada saat itu pula wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima atas Satuan Unit Apartemen (selanjutnya disebut "Berita Acara Serah Terima").
 6. **Pihak Kedua** wajib melakukan serah terima Satuan Unit THE GIANETTI dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak **Pihak Pertama** mengirimkan pemberitahuan secara tertulis kepada **Pihak Kedua**. Untuk maksud tersebut **Pihak Kedua** wajib memenuhi semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan termasuk pelunasan Harga Jual, denda dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada).
 7. Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tanggal Pemberitahuan Serah Terima dikirimkan, tetapi **Pihak Kedua** tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima atas Satuan Unit THE GIANETTI, karena sebab/alasan apapun, maka **Pihak Kedua** menyetujui dan mengakui bahwa penyerahan Satuan Unit THE GIANETTI telah dilakukan, dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat Pemberitahuan Serah Terima sudah merupakan bukti sah dilakukannya serah terima terhitung pada hari kalender ke-30 (tiga puluh) setelah tanggal Pemberitahuan Serah Terima dikirimkan kepada **Pihak Kedua**.
 8. Terhitung sejak dilakukannya serah terima sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (6) Perjanjian ini atau terpenuhinya kondisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (7) Perjanjian ini, maka setiap dan seluruh risiko yang menyangkut penguasaan Satuan Unit THE GIANETTI telah beralih kepada **Pihak Kedua** dan **Pihak Pertama** tidak lagi bertanggung jawab sepanjang mengenai hal tersebut.
 9. Terhitung sejak dilakukannya serah terima sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (6) Perjanjian ini atau terpenuhinya kondisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (7) Perjanjian ini, maka **Pihak Kedua** dapat menghuni dan menikmati Satuan Unit THE GIANETTI, asalkan setiap dan seluruh kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan Peraturan serta Tata Tertib Pengelolaan THE GIANETTI yang ditentukan dan diberlakukan oleh **Pihak Pertama** sebagai Badan Pengelola sementara atau pihak lain yang ditunjuk oleh **Pihak Pertama** dipatuhi/dipenuhi oleh **Pihak Kedua**.
 10. Terhitung sejak dilakukannya serah terima sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (6) Perjanjian ini atau terpenuhinya kondisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (7) Perjanjian ini, **Pihak Kedua** diwajibkan membayar:
 - a. Iuran Pengelolaan sebagaimana diberlakukan oleh **Pihak Pertama** sebagai Badan Pengelola sementara yang merupakan biaya pelayanan (*service charge*), dan dana cadangan (*sinking fund*) untuk perbaikan-perbaikan besar THE GIANETTI, yang besarnya akan disesuaikan dengan penggunaan/pemanfaatan fasilitas bersama

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggisari
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719
<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

(Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama); -----

- b. Pajak-pajak sehubungan dengan penguasaan Satuan Unit THE GIANETTI serta biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran atas pemakaian listrik, telepon, gas dan air, sesuai pemakaian sebagaimana ditagih antara lain oleh PLN, Telkom, PGN dan PAM Daerah atau pengelola air swasta. -----

PASAL 8 **PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGELOLAAN**

1. Terhitung sejak tanggal dilakukannya serah terima Satuan Unit THE GIANETTI sebagaimana dimaksud Pasal 7 Perjanjian ini, maka **Pihak Kedua** menyatakan tunduk kepada: -----
 - a) Ketentuan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah susun (PPPSRS) wajib mengelola rumah susun. -----
 - b) Peraturan & Tata Tertib Pengelolaan yang dibuat oleh **Pihak Pertama** selaku pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sementara dan/atau Badan Pengelola/pihak lain yang ditunjuk oleh **Pihak Pertama** yang akan diserahkan pada saat penandatanganan Berita Acara Serah Terima. -----
2. **Pihak Pertama** akan melaksanakan pengelolaan sebelum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni terbentuk sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan/atau Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola. -----
3. **Pihak Pertama** bertindak selaku Pengurus Perhimpunan Sementara berhak menetapkan segala bentuk kerjasama sebagaimana dimaksud Pasal 59 ayat (3) di atas. -----
4. **Pihak Pertama** sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara atau Badan Pengelola akan menetapkan besarnya Iuran Pengelolaan yang akan disampaikan kepada **Pihak Kedua** sebelum penyerahan fisik dilakukan. -----

PASAL 9 **PERATURAN & TATA TERTIB PENGELOLAAN**

1. Untuk menjamin keamanan, ketertiban, keserasian, kenyamanan, keindahan dan kebersihan THE GIANETTI, **Pihak Kedua** berjanji dan setuju untuk mematuhi Peraturan & Tata Tertib Pengelolaan sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN V Perjanjian ini dan seluruh ketentuan-ketentuan lain tentang pengelolaan yang disepakati **Pihak Pertama** dengan pihak lain dalam rangka pengoperasian satuan unit sebagai Apartemen berikut penyempurnanya. -----

THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence

2. **Pihak Pertama** berhak untuk sewaktu-waktu menyempurnakan dan melengkapi Peraturan & Tata Tertib Pengelolaan sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (1) di atas tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **Pihak Kedua**. -----

PASAL 10 PEMUTUSAN SEPIHAK

1. Bilamana diantara Para Pihak bermaksud memutuskan Perjanjian ini secara sepihak, maka pihak yang memutuskan wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum pemutusan tersebut efektif berlaku. -----
2. Para Pihak sepakat untuk pemutusan sepihak tidak memberlakukan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata. -----
3. Dalam hal pemutusan sepihak, **Pihak Kedua** diberi kesempatan selama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (1) di atas untuk mengalihkan haknya kepada pihak ketiga tanpa mengurangi kewajiban **Pihak Kedua** terhadap **Pihak Pertama**. -----
4. Bilamana **Pihak Kedua** secara sepihak memutuskan Perjanjian ini sebelum dilakukan penyerahan fisik Satuan Unit THE GIANETTI sebagaimana dimaksud Pasal 7 Perjanjian ini, dimana tidak terdapat kelalaian dari **Pihak Pertama**, maka seluruh uang yang telah dibayarkan oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** tidak dapat ditarik kembali dan selanjutnya menjadi milik sah **Pihak Pertama**. -----
5. Bilamana **Pihak Kedua** memutuskan Perjanjian ini secara sepihak berdasarkan Pasal 7 ayat (3), maka **Pihak Pertama** wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayar oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** berikut denda keterlambatan kepada **Pihak Kedua** tanpa disertai bunga dan ganti rugi lainnya. -----

PASAL 11 PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

1. Para Pihak berjanji dan mengikatkan diri baik sekarang ini maupun dikemudian hari nantinya untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Satuan Unit THE GIANETTI (selanjutnya disebut "AJB") dihadapan PPAT dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender, terhitung tanggal setelah dan seluruh persyaratan di bawah ini dipenuhi: -----
 - a) **Pihak Kedua** telah melunasi Harga Jual dan biaya lainnya sebagaimana diuraikan Pasal 3 Perjanjian ini serta denda (jika ada) yang masih tertunggak; -----
 - b) **Pihak Kedua** telah menandatangani Berita Acara Serah Terima dengan **Pihak Pertama** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian ini; -----
 - c) SHMSRS atas Satuan Unit THE GIANETTI yang terdaftar atas nama **Pihak Pertama** telah diperoleh. -----
2. Pada saat penandatanganan AJB **Pihak Kedua** wajib mengembalikan asli Perjanjian ini dan kuitansi pembayaran serta dokumen-dokumen lainnya kepada **Pihak Pertama** dan

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggis
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719
<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

[Handwritten signature]

Pihak Pertama wajib menerbitkan kuitansi baru yang meliputi total pembayaran.

3. Setelah penandatanganan AJB Satuan Unit THE GIANETTI dihadapan PPAT sebagaimana yang dimaksud Pasal 11 ayat (1) Perjanjian ini. **Pihak Pertama** dengan sepenuhnya atas biaya **Pihak Kedua** akan mengurus balik nama SHMSRS untuk dan atas nama serta bagi kepentingan **Pihak Kedua** dan SHMSRS yang didaftar atas nama **Pihak Kedua** akan diserahkan kepada dan untuk dimiliki **Pihak Kedua**.
4. **Pihak Kedua** dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki Satuan Unit THE GIANETTI berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Apabila **Pihak Kedua** ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki Satuan Unit THE GIANETTI, maka segala akibat yang timbul dan yang mungkin akan timbul sepenuhnya menjadi tanggungan **Pihak Kedua** sendiri yang dengan ini membebaskan **Pihak Pertama** dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian di **Pihak Pertama**, maka kerugian tersebut harus diganti oleh **Pihak Kedua**.

PASAL 12

KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

Kewajiban-kewajiban **Pihak Pertama** berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut: ---

1. Membangun dan menyelesaikan pembangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian ini.
2. Memperoleh Izin Layak Huni dari Gubernur sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) Perjanjian ini.
3. Menyerahkan Satuan Unit THE GIANETTI kepada **Pihak Kedua** sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Perjanjian ini.
4. Menyiapkan permohonan, mengurus dan mendapatkan SHMSRS atas Satuan Unit THE GIANETTI.
5. Menandatangani AJB Satuan Unit THE GIANETTI dihadapan PPAT yang berwenang yang ditunjuknya.
6. Melakukan pengelolaan sementara atas THE GIANETTI selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni belum terbentuk.

PASAL 13

KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. Memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran Harga Jual dan biaya lainnya di dalam jumlah dan waktu sebagaimana dirinci Pasal 4 Perjanjian ini dan biaya-biaya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
2. Menandatangani AJB Satuan Unit THE GIANETTI dihadapan PPAT yang berwenang dan ditunjuk oleh **Pihak Pertama**.
3. Menandatangani Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian ini.
4. Memenuhi kewajiban untuk membayar denda keterlambatan dengan batas waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebagaimana diatur Pasal 5 dan/atau Pasal 20 Perjanjian ini.

THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence



5. Menjadi anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan karenanya berjanji dan mengikatkan diri dan tunduk pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni. -----
6. Berjanji dan karenanya mengikatkan diri untuk melakukan segala tindakan agar Pihak Pertama ditunjuk/diangkat oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sebagai Badan Pengelola untuk mengelola THE GIANETTI dan karenanya, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dan Pihak Pertama akan membuat, menandatangani dan memberlakukan Perjanjian Pengelolaan. -----
7. Mematuhi dan melaksanakan segala peraturan/tata tertib yang ditetapkan oleh pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sementara dan/atau Badan Pengelola/Pihak Lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama. -----

PASAL 14 HAK PIHAK PERTAMA

Hak-hak Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut: -----

1. Menerima pembayaran Harga Jual dan biaya lainnya dari Pihak Kedua di dalam jumlah dan pada waktu sebagaimana dirinci Pasal 4 Perjanjian ini. -----
2. Menuntut dan menerima pembayaran denda keterlambatan dari Pihak Kedua dalam jumlah dan waktu sebagaimana dirinci Pasal 5 Perjanjian ini. -----
3. Menunjuk Penasehat Hukum untuk mempersiapkan Perjanjian ini dan Perjanjian/ dokumen sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan seorang PPAT yang berwenang untuk mempersiapkan AJA Satuan Unit THE GIANETTI yang akan ditandatangani oleh Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini. -----
4. Melakukan pengelolaan sementara atas THE GIANETTI selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni belum terbentuk. -----

PASAL 15 HAK PIHAK KEDUA

Hak-hak Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut: -----

1. Menerima penyerahan hak dan penguasaan fisik Satuan Unit THE GIANETTI dari Pihak Pertama. -----
2. Menerima SHMSRS atas Satuan Unit THE GIANETTI yang didaftar atas nama Pihak Kedua dari Pihak Pertama. -----
3. Menjadi anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni. -----
4. Menerima denda keterlambatan akibat keterlambatan penyerahan fisik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 Perjanjian ini. -----

PASAL 16 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA

Pihak Pertama menyatakan dan menjamin sebagai berikut: -----

1. Pihak Pertama suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, dan telah mendapat

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggisari
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719
<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

[Handwritten signature]



- setiap dan seluruh persetujuan dan izin untuk melakukan usaha dan kegiatannya termasuk untuk membangun THE GIANETTI dari pihak yang berwenang. -----
2. **Pihak Pertama** dalam membangun THE GIANETTI akan dan/atau telah memenuhi ketentuan dari Peraturan Rumah Susun. -----
 3. Satuan Unit THE GIANETTI yang akan dijual dan diserahkan kepada **Pihak Kedua** akan diserahkan dalam keadaan baik dan layak huni sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini. -----

PASAL 17
PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA

Pihak Kedua menyatakan dan menjamin sebagai berikut: -----

1. **Pihak Kedua** mempunyai hak dan kewenangan penuh untuk membuat dan menandatangani Perjanjian ini, dan apabila untuk hal tersebut memerlukan persetujuan dari pihak-pihak terkait maka **Pihak Kedua** telah terlebih dahulu memperoleh semua persetujuan dan izin dari pihak-pihak yang terkait untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini. -----
2. **Pihak Kedua** dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan Perjanjian ini sebagaimana dirinci di dalam Perjanjian ini tanpa ada yang dikecualikan, termasuk tetapi tidak terbatas untuk membayar Harga Jual dan biaya lainnya sebagaimana dirinci Pasal 4 Perjanjian ini dan denda keterlambatan sebagaimana dirinci Pasal 5 dan/atau Pasal 20 Perjanjian ini. -----
3. Manakala **Pihak Kedua** memutuskan Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Perjanjian ini, maka **Pihak Kedua** tidak akan mengajukan tuntutan, pidana maupun perdata, terhadap dan karenanya membebaskan **Pihak Pertama** sepanjang mengenai hal tersebut. -----

PASAL 18
ASURANSI

1. **Pihak Pertama** wajib mengasuransikan THE GIANETTI dan bagian-bagiannya, termasuk Satuan Unit THE GIANETTI pada suatu atau beberapa perusahaan asuransi. -
2. Asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) Perjanjian ini, wajib dilakukan terhitung saat dimulainya pekerjaan fisik pembangunan THE GIANETTI sampai dengan dilakukannya penyerahan Satuan Unit THE GIANETTI dari **Pihak Pertama** sebagai penyelenggara dan pemilik THE GIANETTI kepada **Pihak Kedua**. -----
3. Setiap asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) Perjanjian ini, adalah semua risiko (*all risk*) dan termasuk asuransi risiko terhadap pihak ketiga (*third party liabilities*) dan nilainya sesuai dengan ketentuan sebagaimana ditentukan oleh Pihak Pertama dari waktu ke waktu. -----
4. Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) Perjanjian ini, sepenuhnya menjadi tanggungan **Pihak Pertama**. -----

Mr. [Signature]

5. Dalam hal terjadinya risiko, maka dana yang diperoleh dari hasil klaim asuransi harus dikelola dan dipergunakan oleh pengelola untuk memperbaiki/membangun kembali THE GIANETTI atau bagian darinya yang mengalami kerusakan, sehingga keadaan THE GIANETTI atau bagian darinya dan dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya risiko.
6. Terhitung tanggal didirikannya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni, maka kewajiban untuk mengasuransikan THE GIANETTI secara serta merta beralih menjadi kewajiban Perhimpunan, dimana premi asuransi dimaksud sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan dari Perhimpunan, yang diambil dari Iuran Pengelolaan (*Sinking Fund*).

PASAL 19

PERISTIWA CIDERA JANJI PIHAK PERTAMA

1. Kejadian-kejadian sebagaimana diuraikan di bawah ini, secara bersama-sama maupun masing-masing secara terpisah sendiri merupakan dan selanjutnya disebut "Peristiwa Cidera Janji Pihak Pertama":
 - a) Kelalaian **Pihak Pertama** untuk memperoleh Izin Layak Huni dari Gubernur sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) Perjanjian ini;
 - b) Kelalaian **Pihak Pertama** untuk menyerahkan Satuan Unit THE GIANETTI kepada **Pihak Kedua** sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Perjanjian ini;
 - c) Kelalaian **Pihak Pertama** untuk memperoleh SHMSRS atas Satuan Unit THE GIANETTI sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (4) Perjanjian ini;
 - d) Kelalaian **Pihak Pertama** untuk menandatangani AJB sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Perjanjian ini;
 - e) Kelalaian **Pihak Pertama** untuk menutup asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18 Perjanjian ini.
2. Apabila suatu atau beberapa Peristiwa Cidera Janji **Pihak Pertama** sebagaimana diuraikan Pasal 19 ayat (1) Perjanjian ini terjadi, maka **Pihak Kedua** wajib memberikan peringatan secara tertulis kepada **Pihak Pertama** untuk memperbaiki atau memulihkan kejadian dimaksud. Peringatan diatas wajib dilakukan sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut yang masing-masing peringatan berlaku paling lama untuk waktu 7 (tujuh) hari kalender. Apabila dalam jangka waktu kedua, peringatan telah dilewati sedangkan menurut pertimbangan **Pihak Kedua** sendiri, **Pihak Pertama** tidak atau belum memenuhi kewajibannya untuk memperbaiki atau memulihkan Peristiwa Cidera Janji **Pihak Pertama**, maka **Pihak Kedua** berhak melakukan tindakan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (3) Perjanjian ini.
3. Dalam terjadinya kejadian sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) tersebut di atas, maka **Pihak Kedua** dapat memutuskan Perjanjian ini, dan keputusan dimaksud harus dilakukan secara tertulis dan diberitahukan kepada **Pihak Pertama**.
4. Untuk maksud keputusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (3) Perjanjian ini, Para Pihak secara tegas menyatakan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai tidak berlaku.

PASAL 20
PERISTIWA CIDERA JANJI PIHAK KEDUA

1. Kejadian-kejadian sebagaimana diuraikan di bawah ini, secara bersama-sama maupun masing-masing secara terpisah sendiri merupakan dan selanjutnya disebut "Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua":
 - a) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran Harga Jual dan biaya lainnya sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Perjanjian ini;-----
 - b) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk membayar denda dan telah melampaui jangka waktunya sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian ini;-----
 - c) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud Pasal 7 Perjanjian ini;-----
 - d) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk menjadi anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni;-----
 - e) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk melakukan kewajibannya sebagaimana dirinci Pasal 13 Perjanjian ini;-----
 - f) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk mematuhi dan/atau memenuhi sesuatu atau beberapa ketentuan Peraturan & Tata Tertib Pengelolaan THE GIANETTI; dan ---
 - g) Kelalaian **Pihak Kedua** untuk menandatangani AJB sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Perjanjian ini. -----
2. Apabila suatu atau beberapa Peristiwa Cidera Janji **Pihak Kedua** sebagaimana diuraikan Pasal 20 ayat (1) Perjanjian ini terjadi, maka **Pihak Pertama** wajib memberikan peringatan secara tertulis kepada **Pihak Kedua** untuk memperbaiki atau memulihkan kejadian dimaksud. Peringatan diatas wajib dilakukan sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut yang masing-masing peringatan berlaku paling lama untuk waktu 7 (tujuh) hari kalender. Apabila dalam jangka waktu kedua, peringatan telah dilewati sedangkan menurut pertimbangan **Pihak Pertama** sendiri **Pihak Kedua** tidak atau belum memenuhi kewajibannya untuk memperbaiki atau memulihkan Peristiwa Cidera Janji **Pihak Kedua**, maka **Pihak Pertama** berhak melakukan tindakan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (3) Perjanjian ini. -----
3. Dalam hal terjadinya kejadian sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (2) Perjanjian ini, maka **Pihak Pertama** dapat memutuskan Perjanjian ini, dan keputusan dimaksud harus dilakukan secara tertulis dan diberitahukan kepada **Pihak Kedua** dan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal surat keputusan. --
4. Atas keputusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) Perjanjian ini, maka seluruh uang yang telah dibayarkan **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** menjadi hangus dengan kata lain tidak dapat ditarik kembali dan selanjutnya menjadi hak milik **Pihak Pertama**. -----
5. Untuk maksud keputusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (3) Perjanjian ini, Para Pihak secara tegas menyatakan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai tidak berlaku. -----

PASAL 21
NAMA RUMAH SUSUN

Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh **Pihak Kedua** bahwa nama "THE GIANETTI" adalah hak penggunaan milik dari **Pihak Pertama**, dan oleh karenanya **Pihak Kedua** setuju dan mengikatkan diri untuk melakukan setiap dan seluruh tindakan yang dapat dilakukannya sebagai anggota Perhimpunan Penghuni, agar Perhimpunan Penghuni tetap mengakui dan mengatur hal ini di dalam Perjanjian Pengelolaan. Penggunaan nama "THE GIANETTI" dapat dirubah oleh **Pihak Pertama** dengan pemberitahuan tertulis kepada **Pihak Kedua**. ----

PASAL 22
FORCE MAJEURE

1. Para Pihak secara tegas menyetujui bahwa **Pihak Pertama** tidak akan bertanggung jawab atau dituntut untuk bertanggungjawab atas setiap keterlambatan dan kegagalan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini khususnya untuk menyelesaikan pembangunan THE GIANETTI sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian ini, apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada diluar kemampuan **Pihak Pertama** untuk menghindari kejadian atau peristiwa tersebut (*Force Majeure*). Kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tapi tidak terbatas pada kecelakaan, huru-hara, epidemi, banjir, kebakaran, eksplosi, pemogokan umum, perang, perubahan peraturan perundang-undangan tindakan/ketijakan Pemerintah baik segi keuangan maupun dari segi prosedur birokrasi Pemerintah, dan bencana alam. -----
2. Di dalam terjadinya sesuatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud ayat 22 ayat (1) di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan/berakhir atau paling sedikit akibat dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal/sesingkat mungkin. -----

PASAL 23
PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

1. **Pihak Kedua** dapat mengalihkan hak berdasarkan Surat Pesanan sebelum **Pihak Kedua** menandatangani PPJL serta memperoleh persetujuan tertulis dari **Pihak Pertama**. Apabila hal tersebut dilanggar, maka untuk setiap pengalihan hak dan kewajiban dianggap tidak sah dan segala akibat (konsekuensi hukum) yang timbul, termasuk namun tidak terbatas karena ketentuan perpajakan, sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab **Pihak Kedua**. -----
2. Dalam hal terjadi pengalihan hak dan kewajiban dari **Pihak Kedua** kepada Pihak Ketiga, **Pihak Kedua** dikenakan biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Jual ditambah PPN sebelum *discount* (jika ada). Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban kepada Pihak Ketiga sepenuhnya menjadi

THE GIANETTI

at Casa Goya Park Residence

tanggungan Pihak Kedua.

3. Perjanjian ini tidak akan berakhir jika salah satu dari Para Pihak mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga lainnya dan akan diteruskan oleh pihak ketiga tersebut yang menerima pengalihan atas hak dan kewajibannya berdasarkan suatu perjanjian tertentu, dan karenanya pihak ketiga dimaksud akan menjadi pihak di dalam Perjanjian ini menggantikan pihak yang menyerahkan atau yang memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.

PASAL 24

PERUBAHAN KONSTRUKSI, TATA LETAK DAN DESAIN

1. Dalam hal sepanjang masa pembangunan, bilamana terjadi perubahan pada Satuan Unit THE GIANETTI yang menyebabkan tata letak, design dan/atau luas Satuan Unit THE GIANETTI berubah atau ditiadakan, termasuk dalam hal perubahan rencana THE GIANETTI itu mengakibatkan perubahan letak atau penempatan bagian bersama atau fasilitas THE GIANETTI atau untuk kepentingan bersama lainnya, maka Pihak Pertama akan memberitahukan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua diberikan pilihan untuk tetap pada Satuan Unit THE GIANETTI semula atau menerima Satuan Unit THE GIANETTI lainnya sebagai pengganti (jika unit pengganti masih tersedia) dan Pihak Kedua dan Pihak Pertama sepakat untuk memperhitungkan kemudian atau menyesuaikan Harga Jual dan PPN atas Satuan Unit THE GIANETTI atau unit pengganti tersebut.
2. Apabila Pihak Kedua tidak setuju untuk tetap pada Satuan Unit THE GIANETTI semula atau pengantinya, maka Pihak Pertama akan mengembalikan pembayaran Harga Jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama tanpa disertai bunga, denda maupun segala bentuk kompensasi atau ganti rugi apapun lainnya, setelah dikurangi dengan biaya-biaya, pajak-pajak dan kewajiban lainnya (apabila ada).

PASAL 25

PENGALIHAN SATUAN UNIT THE GIANETTI

1. Satuan Unit THE GIANETTI yang telah dipesan tidak dapat ditukar dengan unit lain, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari PENERIMA PESANAN.
2. Pengalihan Satuan unit THE GIANETTI ke Satuan unit lainnya atas kemauan Pihak Kedua yang mendapat persetujuan Pihak Pertama, maka PPN yang telah dibayarkan untuk unit yang lama tidak dapat ditarik kembali atau dikompensasikan untuk unit yang baru atau dengan kata lain hangus.

PASAL 26

PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM

1. Setiap perselisihan yang timbul akibat Perjanjian ini dan/atau pelaksanaannya akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat terlebih dahulu.
2. Apabila musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak setuju

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemangisan
Jakarta Barat 11530, INDONESIA

P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719



Paraf

[Handwritten signature]

dan sepakat menyelesaikannya secara hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. -----

**PASAL 27
PEMBERITAHUAN**

1. Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya sehubungan dengan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai "Pemberitahuan") akan dilakukan secara tertulis dan pelaksanaannya wajib dilaksanakan secara langsung, dengan tele-fax atau dengan pos tercatat khusus yang biayanya sudah dibayar terlebih dahulu oleh si pengirim. Pemberitahuan sepenuhnya kepada alamat yang sebagaimana tercantum pada Pasal 27 ayat (2) Perjanjian ini, atau alamat lain yang telah diberitahukan oleh pihak yang berkepentingan kepada pihak yang lain sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) Perjanjian ini. -----
2. Segala Pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap sah apabila telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak bila disampaikan ke alamat sebagai berikut : -----
 - a). Pihak Pertama/Penjual: -----

CASA GOYA KEBON JERUK
Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37, Rt. 002/ Rw. 009
Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk
JAKARTA BARAT.
Tlp. 021-5367599, Fax. 021-5356719

- b). Pihak Kedua/Pembeli: -----

YURIKA WAHJUDI
CV. Dwi Jaya Indah Plastik, Jl. Semanan Raya No. 51
Kalideres - JAKARTA BARAT
Tlp. (021) - 6190907 (Rumah)
HP. 0811 862 956

Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan tersebut. -----

**PASAL 28
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

1. Lampiran-lampiran dari Perjanjian ini merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini yang terdiri dari: -----
 - Lampiran I adalah Surat Pesanan. -----
 - Lampiran II adalah Denah Lokasi Unit. -----
 - Lampiran III adalah Spesifikasi Unit. -----
 - Lampiran IV adalah Berita Acara Serah Terima Unit. -----
 - Lampiran V adalah Peraturan & Tata Tertib Pengelolaan. -----

2. PARA PIHAK sepakat bilamana dikemudian hari atas transaksi ini termasuk tapi tidak

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggis
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719
<http://gianetti.casa-goya.com>

Paraf

  

THE GIANETTI
at Casa Goya Park Residence



Page 20 of 20

- terbatas pada pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan dikenakan biaya, pajak retribusi, atau pungutan lainnya dalam bentuk apapun yang bersifat baru, maka biaya, pajak retribusi, atau pungutan tersebut akan ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA dan harus dibayar dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak diminta oleh PIHAK PERTAMA serta dengan ini PIHAK KEDUA melepaskan haknya untuk menuntut PIHAK PERTAMA apabila terjadi peningkatan atau penambahan biaya, pajak, retribusi, atau pungutan tersebut.
3. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau dibubarkan, akan tetapi akan terus berlaku dan harus dipenuhi oleh para ahli waris atau pihak yang menurut hukum wajib meneruskan hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal dunia atau dibubarkan tersebut.
 4. Para Pihak sepakat bahwa batalnya demi hukum atau pembatalan salah satu ketentuan di dalam Perjanjian ini tidak akan mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain di dalam Perjanjian ini dan Para Pihak berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau sedapat mungkin mencerminkan maksud dan tujuan komersil dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.
 5. Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur di dalam Perjanjian ini akan diatur oleh Para Pihak kemudian dalam suatu atau beberapa perjanjian khusus yang merupakan pelengkap dan bagian yang integral dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.
 6. Para Pihak wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini dan semua lampirannya.
 7. Apabila ketentuan yang diuraikan dalam Surat Pesanan bertentangan dengan ketentuan yang diuraikan dalam Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat bahwa ketentuan yang akan diberlakukan adalah ketentuan sebagaimana yang diuraikan dalam Perjanjian ini.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas, Para Pihak menegaskan dan memberlakukan Perjanjian ini, yang dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang semuanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, 1 (satu) rangkap untuk Pihak Pertama dan 1 (satu) rangkap untuk Pihak Kedua, sejak hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada awal Perjanjian ini dan telah ditandatangani oleh Para Pihak yang mempunyai wewenang untuk itu tanpa adanya paksaan dan/atau tekanan dari Pihak manapun dan dalam bentuk yang bagaimanapun.

PIHAK PERTAMA,
PENJUAL
PT. BANGUN INVESTA GRAHA

(WAHYU DEWANTO, SH., MH.)
Kuasa Direksi

(R. F. TRIANTO, ST)
Kuasa Direksi

PIHAK KEDUA,
PEMBELI



(YURIKA WAHJUDI)

Jl. Kebon Jeruk Raya No. 37
Kebon Jeruk, Kemanggisari
Jakarta Barat 11530, INDONESIA
P. +62.21.536 75 999
F. +62.21.535 6719

Paraf



LEGALISASI

Nomor: L/105

-Dilihat dan disahkan tanda tangan dari:

1. a. Tuan WAHYU DEWANTO, SH (Sarjana Hukum), MH (Magister Hukum) .-----
b. Tuan RAHMAT FAJAR TRIANTO, ST (Sarjana Teknik).-----
- dalam hal ini bertindak mewakili PT. BANGUN INVESTA GRAHA, berkedudukan di Jakarta Barat.-----
2. Nona YURRIKA WAHJUDI, bertempat tinggal Jakarta Utara, Pantai Mutiara Blok B/19.-----

Pada hari ini, Rabu

Dihadapan saya, AMELIA JONATAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Pengganti dari Nyonya IRA SUDJONO, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Magister Manajemen, Magister Psikologi, Notaris di Kota Jakarta Barat

Jakarta, 29 April 2015
Notaris Pengganti di Jakarta



AMELIA JONATAN, S.H., M.Kn.