The Green Pramuka
APARTMENT

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN
THE GREEN PRAMUKA APARTMENT
No. : 00009[redacted]

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("Perjanjian") ini dibuat di Jakarta pada tanggal 25 Januari 2013 oleh dan antara Pihak Pertama (sebagaimana dimaksud dalam butir 1 Data-Data Perjanjian pada Lampiran 1 Perjanjian ini) dan Pihak Kedua (sebagaimana dimaksud dalam butir 2 Data-Data Perjanjian pada Lampiran 1 Perjanjian ini).

Kedua belah pihak masing-masing bertindak dalam kedudukan tersebut menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa Pihak Pertama adalah perusahaan pengembang atau perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang akan/sedang/telah membangun bangunan-bangunan Rumah Susun di atas bidang tanah yang terletak di jalan Jendral A. Yani Kavling 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, setempat dikenal sebagai The Green Pramuka Apartment dan bermaksud untuk menjual Satuan Rumah Susun dari salah satu Rumah Susun di The Green Pramuka Apartment tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.

- Bahwa Pihak Kedua berminat untuk membeli dari Pihak Pertama unit Satuan Rumah Susun pada salah satu bangunan Rumah Susun di The Green Pramuka Apartment.

- Bahwa satu dan lain hal jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, maka kedua belah pihak hendak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Green Pramuka Apartment (selanjutnya disebut Perjanjian) dimaksud.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kedua belah pihak telah bermufakat dan bersetuju untuk membuat Perjanjian ini dengan Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini dan berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini.

Pasal 1
Definisi

Dalam Perjanjian ini istilah-istilah di bawah ini, kecuali secara tegas diartikan lain, mempunyai arti sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. "Anggaran Dasar" adalah anggaran dasar Perhimpunan Penghuni termasuk setiap penambahan atau perubahannya.

b. "Anggaran Rumah Tangga" adalah anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni termasuk setiap penambahan atau perubahannya.

c. "Bagian Bersama" adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

d. "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rumah Susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

e. "Berita Acara Serah Terima" berarti suatu bukti serah terima Satuan Rumah Susun secara fisik dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.

f. "Biaya Pemeliharaan" berarti setiap pengeluaran, tagihan atas Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi Satuan Rumah Susun), pembersihan, pengelolaan, perbaikan-perbaikan, jumlah dan biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama (sebagai pengelola sementara sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni) kepada Pihak Kedua sesuai dengan luas Satuan Rumah Susun. Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk barang atau jasa yang bersifat sehari-hari akan disebut "Iuran Pengeluaran", sedangkan Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk cadangan pengeluaran yang besar seperti perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset, akan disebut "Sinking Fund".

g. "Biaya Penggunaan" berarti setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon, listrik, air dan tempat parkir.

h. "Hak Bersama" berarti hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun yang terdiri dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

i. "Harga" berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk pembelian Satuan Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini.

j. "Nilai Perbandingan Proporsional" adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai Satuan Rumah Susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan.

k. "Pemilik" adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas Satuan Rumah Susun.

l. "Penghuni" adalah orang yang menempati Satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

m. "Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun" adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

n. "Pertelaan" berarti suatu penjelasan atau rincian yang menunjukan batas yang jelas dari masing-masing Satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsional.yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang.

o. "Rumah Susun" berarti Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam butir 3.b. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini yang merupakan suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dan berlokasi di Jalan Jenderal A. Yani Kavling 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, setempat dikenal dengan The Green Pramuka Apartment.

p. "Satuan Rumah Susun" berarti unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama, yang tujuan dan penggunaannya/peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam butir 3.a. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 dan menjadi obyek dari Perjanjian ini dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berikut peraturan pelaksanaannya (termasuk perubahannya di kemudian hari), sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat 2 Perjanjian ini.

q. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" berarti bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri atas :
   i. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama;
   ii. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukan letak Satuan Rumah Susun yang dimiliki;
   iii. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

r. "Tanah Bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin mendirikan bangunan.

s. "Tata Tertib Penghuni" berati tata tertib penghuni yang diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun.

Pasal 2
Obyek Perjanjian

Kedua belah pihak dengan ini menyatakan telah bermufakat dan bersetuju untuk saling mengikatkan diri :

1. **Untuk nantinya segera setelah kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh masing-masing pihak, maka Pihak Pertama akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, yang dengan ini Pihak Kedua akan membeli dan menerima penyerahan atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dengan jenis, tempat/lokasi, dan luas sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.**

2. **Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi dan merupakan satu kesatuan dengan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.**

3. **Luas Satuan Rumah Susun adalah luas yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan apabila terdapat perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam**

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

Perjanjian ini dengan luas dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka kedua belah pihak tidak akan mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.

4. Untuk penghitungan Biaya Pemeliharaan, kedua belah pihak setuju untuk tunduk kepada luas semi gross sebagaimana dimaksud dalam butir 3.d. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

Pasal 3
Harga dan Cara Pembayaran

1. Harga jual beli atas Satuan Rumah adalah sebagaimana dalam butir 4.a. Data-data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Harga"), yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Pihak Kedua dengan cara sebagaimana ditentukan dalam butir 4.b. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

2. Harga dalam Pasal 3 ayat 1 di atas sudah termasuk biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.c. Data-data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

3. Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.d. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

4. Semua pembayaran wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dan dilaksanakan langsung kepada dan di kantor Pihak Pertama.
Jika pembayaran menggunakan Bilyet Giro, maka pada waktu penandatanganan Perjanjian ini Pihak Kedua wajib menyerahkan kepada Pihak Pertama bilyet giro-bilyet giro dengan tanggal mundur sesuai dengan jumlah dan waktu (tanggal) angsuran sebagaimana dalam daftar jadwal pembayaran dan seluruh bilyet giro wajib dibuat atas nama Pihak Pertama.

5. Setiap pembayaran dengan cek atau bilyet giro hanya dianggap sebagai pembayaran yang sah, apabila seluruh dananya telah diterima dengan baik dan sebagaimana mestinya oleh Pihak Pertama dan untuk itu, Pihak Kedua akan menerima bukti pembayaran (kuitansi) resmi dari Pihak Pertama. Biaya administrasi bank berkaitan dengan cara pembayaran tersebut merupakan beban Pihak Kedua.

6. Setiap penolakan atas cek atau bilyet giro yang dikeluarkan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua dikenakan biaya sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) dan wajib dibayarkan kepada Pihak Pertama.

Pasal 4
Keterlambatan (Kelalaian) Pembayaran dan
Urutan Pembayaran Dalam Hal Keterlambatan Pembayaran

1. Segala akibat hukum yang timbul karena pembayaran yang tidak dilakukan menurut ketentuan dalam Perjanjian ini merupakan risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.

2. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini pada waktu dan jumlah yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama denda sebesar 4% (empat persen) per bulan yang dihitung dari jumlah angsuran Harga maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya.

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

3. Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Lampiran 4 perjanjian ini maupun kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini, maka untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut :
   a. denda keterlambatan;
   b. biaya-biaya, termasuk biaya administrasi, biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan, serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini;
   c. nominal angsuran.

4. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.

5. Apabila Pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit dan kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Pihak Kedua kepada bank, maka Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.

6. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud akan disebut juga "Debitur") yang disetujui oleh Pihak Pertama dan kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada bank, maka Pihak Kedua menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.

Pasal 5
Pembangunan dan Penyerahan

1. Pihak Pertama berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Rumah Susun menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagaimana Lampiran 2 dan Lampiran 3 Perjanjian ini dan sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai tata tertib pembangunan rumah susun dalam wilayah DKI Jakarta.
   Dalam hal terjadi perubahan atas letak/lokasi dan/atau peruntukan dan/atau luas (yang besar/signifikan) atas Satuan Rumah Susun karena perubahan, peningkatan atau perbaikan kualitas, penyesuaian dan/atau perubahan atas struktur/konstruksi, arsitektur, mechanical & engineering (M&E), desain gambar proyek/lay out/penataan/ penempatan/ peruntukan atas Rumah Susun dan/atau Satuan Rumah Susun karena sebab atau alasan apapun (termasuk karena adanya suatu perubahan peraturan hukum atau izin/persetujuan yang berlaku), maka berlaku ketentuan :
   a. Pihak Kedua berhak untuk minta pembatalan Perjanjian ini kepada Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama wajib mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi dengan pajak yang berlaku dan biaya administrasi dalam jangka waktu 14

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

(empat belas) hari kerja sejak tanggal pembatalan dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan/atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama, atau

b. Pihak Kedua menyetujui perubahan/pemindahan/penggantian unit atas Satuan Rumah Susun berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, ketentuan mana wajib dinyatakan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diberitahukan oleh Pihak Pertama.

Setelah lewat jangka waktu tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk menentukan dan memutuskan sendiri salah satu ketentuan tersebut yang akan diberlakukan terhadap Pihak Kedua dan keputusan mana adalah sah dan mengikat terhadap Pihak Kedua atau penerima/pengganti haknya, dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan/atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama.

2.a. Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik dan bertahap sebagaimana jadwal penyelesaian proyek, kecuali :

i. dalam masa pembangunan tersebut ada permintaan Pihak Kedua yang disetujui oleh Pihak Pertama untuk mengubah bangunannya;

ii. selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan Pihak Pertama atau alasan Keadaan Kahar (*Force Majeure)*;

iii. atas pertimbangannya sendiri Pihak Pertama menunda penyerahan Satuan Rumah Susun sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga, denda-denda, biaya-biaya, pajak dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

Penyerahan mana wajib diterima oleh Pihak Kedua dan akan dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima.

b. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Satuan Rumah Susun ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Satuan Rumah Susun telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Satuan Rumah Susun tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan pada hari ke 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan.

c. Apabila Pihak Pertama tidak dapat melakukan serah terima fisik dan bertahap sebagaimana jadwal penyelesaian proyek, maka :

i. dalam hal Pihak Kedua belum melunasi Harga sesuai dengan jadwal penyelesaian proyek, maka terhitung 6 (enam) bulan sejak tanggal pelunasan Harga, Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah angsuran Harga (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua.

ii. dalam hal Pihak Kedua telah melunasi Harga sebelum jadwal penyelesaian proyek, maka terhitung 6 (enam) bulan setelah jadwal penyelesaian proyek Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah angsuran Harga (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua.

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

3. Apabila Pihak Pertama telah siap menyerahkan Satuan Rumah Susun sebelum batas waktu tanggal serah terima dalam Pasal 5 ayat 2 huruf a di atas, Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib menerimanya berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan tetap memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran menurut Perjanjian ini.

4. Selama Pihak Kedua belum melunasi 50% (lima puluh persen) dari Harga, premi asuransi bangunan, denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain, sekalipun Pihak Kedua telah menerima penyerahan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 di atas, kunci-kunci dari bangunannya tetap dipegang dan disimpan oleh Pihak Pertama. Bilamana Pihak Kedua hendak melakukan pembersihan, perbaikan atau renovasi terhadap bangunannya, maka Pihak Kedua dapat meminjam kunci-kuncinya dari Pihak Pertama.

5. Jika Pihak Pertama telah menyelesaikan bangunannya, sedangkan Pihak Kedua telah membayar kepada Pihak Pertama :
   a. 50% (lima puluh persen) dari Harga, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (jika ada); dan
   b. premi asuransi menurut ketentuan Pasal 6 ayat 4 Perjanjian ini;

   maka atas pertimbangan dan izin tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama atau berdasarkan perjanjian tertulis (akta) dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua dapat menempati atau menghuni Satuan Rumah Susun.

Pasal 6
Masa Garansi dan Pemeliharaan

1. Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Masa Garansi"), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Kedua sendiri atau Keadaan Kahar (*Force Majeure*). Setelah lewat waktu tersebut setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.

2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun dalam Masa Garansi wajib diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama dan dibatasi pada desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun.
   Apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan perbaikan, maka Pihak Kedua wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh Pihak Pertama. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke-7 (tujuh) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya.

3. Terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharaannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

4. Selama seluruh Harga dan kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini belum dilunasi oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib mengasuransikan bangunannya terhitung sejak tanggal serah terima Satuan Rumah Susun, kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Pertama terhadap bahaya dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pihak Pertama. Polis asuransi harus mencantumkan klausul klaim pertanggungan untuk kepentingan Pihak Pertama dan disimpan oleh Pihak Pertama.

Pasal 7
Penggunaan

1. Pihak Kedua wajib menggunakan Satuan Rumah Susun sesuai dengan peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf p Perjanjian ini (juncto butir 3.a. Data-Data Pejanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini) maupun yang ditentukan oleh instansi yang berwenang. Segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan peruntukannya menjadi risiko dan tanggungan Pihak Kedua.

2. Selama Pihak Kedua karena sebab/alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga, denda-denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga, atau menjaminkan/mempertanggungkan, dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun.

Pasal 8
Perubahan Bangunan

1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 7 Perjanjian ini, selama Pihak Kedua belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lain dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada Pihak Pertama, maka tanpa persetujuan tertulis Pihak Pertama terlebih dulu Pihak Kedua tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun juga atas Satuan Rumah Susun.

2. Jika atas Satuan Rumah Susun dilakukan perubahan yang bersifat bagaimanapun juga oleh Pihak Kedua, maka segala akibat dan risiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Izin Mendirikan Bangunannya, sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, dan mengenai hal-hal tersebut Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak ketiga.

Pasal 9
Jaminan Pihak Pertama

Pihak Pertama dengan ini menanggung dan menjamin Pihak Kedua bahwa:

1. Satuan Rumah Susun dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk mengikatkan dan menjual Satuan Rumah Susun kepada Pihak Kedua;

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

2. Satuan Rumah Susun tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain, sehingga Pihak Kedua tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut;

dan karenanya Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan atau gugatan hukum terhadap hal tersebut di atas.

Pasal 10
Pajak-Pajak dan Biaya-Biaya

1. Terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Satuan Rumah Susun dan penyerahannya kepada Pihak Kedua, termasuk tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

2. Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik dan air terhitung mulai saat sambungan/instalasinya terpasang pada Satuan Rumah Susun dan tagihan/biaya lain yang termasuk dalam Biaya Penggunaan serta Biaya Pemeliharaan, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

3. Jika karena suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, Pihak Pertama telah membayar lebih dulu (namun Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, iuran, retribusi, biaya, ongkos maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib melunasi pembayaran dimaksud dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama atas pemberitahuan pertama dari Pihak Pertama.

Pasal 11
Pengakuan Hak

Bagaimana Apabila penulik APT dana menunggak ?

Mengenai Satuan Rumah Susun dan segala hal yang berhubungan dengan Satuan Rumah Susun, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai *"counter-part"* dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini atau hak dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah menerima pengalihan dari Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak(-pihak) lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua maupun Satuan Rumah Susun ini, selain Pihak Kedua atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh Pihak Pertama.

Pasal 12
Pengalihan Hak

1. Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 14 ayat 3 Perjanjian ini.

2. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Pihak Kedua

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari Pihak Pertama dengan formulir yang disediakan oleh Pihak Pertama.
Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua membayar lunas kepada Pihak Pertama terlebih dulu biaya administrasi menurut Pasal 12 ayat 3 Perjanjian ini, seluruh Harga, denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (jika ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maupun kewajiban (pembayaran) yang timbul sehubungan dengan peraturan hukum yang sekarang maupun di kemudian hari akan berlaku (jika ada).

3. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dimaksud, maka Pihak Kedua dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan dalam butir 4.e. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran I Perjanjian ini.

4. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.

Pasal 13
Keterikatan Pihak Yang Menerima Pengalihan Hak Dari Pihak Kedua

1. Pihak(-pihak) yang menerima pengalihan atau menggantikan seluruh atau sebagian hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun dari Pihak Kedua karena sebab atau alasan apapun, secara otomatis tunduk dan terikat sepenuhnya pada seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini, namun dengan tidak mengurangi kewajiban dari Pihak Kedua untuk menegaskan keterikatan tersebut dalam perjanjian mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersangkutan.

2. Setiap dan seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini mengikat dan berlaku untuk kepentingan kedua belah pihak dalam Perjanjian ini dan para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak.
Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar/dibubarkan sebelum penandatanganan akta jual beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggal atau bubar/dibubarkannya Pihak Kedua, (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah dari Pihak Kedua wajib memberikan kepada Pihak Pertama bukti keterangan waris dan/atau alat bukti yang sah dan cukup lainnya yang menunjukkan keabsahannya sebagai (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah, serta tetap berkewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan Perjanjian ini. Segala kewajiban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak dimaksud di atas menjadi beban dan wajib ditanggung oleh (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak dari Pihak Kedua.

Pasal 14
Pembatalan

1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Perjanjian ini.
Mengenai pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama dengan cara tersebut, kedua belah pihak telah setuju untuk tidak memberlakukan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

2. Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi Booking Fee, PPN, biaya administrasi pembatalan dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada).

3. Apabila pembatalan Perjanjian ini diminta oleh Pihak Kedua dan dapat disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi Booking Fee, PPN, biaya administrasi pembatalan dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada).

Pasal 15
Pengosongan

1. Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 14 ayat 3 Perjanjian ini atau karena sebab/alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat sebagaimana dalam Pasal 21 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh Satuan Rumah Susun dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya), serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak mana manapun juga karena sebab/alasan apapun.

2. Untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua menyerahkan Satuan Rumah Susun dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda pengosongan sebesar 1% (satu persen) dari seluruh Harga.

3. Jika dalam 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tersebut di atas Pihak Kedua tidak menyerahkan Satuan Rumah Susun dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama sewaktu-waktu berhak dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan sendiri dan mengambil kembali Satuan Rumah Susun ke dalam penguasaan Pihak Pertama dari pihak manapun, jika perlu dengan bantuan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib, semuanya atas beban dan tanggungan Pihak Kedua. Sehubungan dengan hal tersebut, Pihak Pertama berhak pula untuk memperhitungkan dan menagih kepada Pihak Kedua denda pengosongan berdasarkan Pasal 15 ayat 2 di atas berikut biaya-biaya yang mungkin akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan Satuan Rumah Susun.

4. Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pengosongan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, kedua belah pihak sepakat untuk tidak memberlakukan semua peraturan atau ketentuan, baik sekarang maupun di kemudian hari akan ada, yang mewajibkan adanya bantuan atau kewenangan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib dalam melaksanakan pengosongannya. Oleh karenanya Pihak Pertama (atau kuasanya) berhak untuk melakukan pengosongan dan pengambilan kembali Satuan Rumah Susun dengan atau tanpa bantuan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib, semuanya atas biaya dan risiko yang wajib ditanggung oleh Pihak Kedua.

Pasal 16
Penandatanganan Akta Jual Beli

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

1. Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah:
   a. Rumah Susun (dan Satuan Rumah Susun) telah selesai dibangun seluruhnya;
   b. Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh Harga berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini;
   c. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama; dan
   d. Pihak Kedua membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertipikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam butir 4 d Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

2. Pada waktu melangsungkan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pihak Kedua wajib untuk membawa dan memperlihatkan asli Perjanjian ini berikut kuitansi-kuitansi atas pelunasan seluruh Harga Pengikatan, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, serta melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan.

3. Pengurusan Sertipikat induk, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Kedua wajib dilaksanakan oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua wajib memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pengurusan tersebut, termasuk kelengkapan akta, surat, dokumen maupun surat lainnya.

4. Apabila Pihak Kedua tidak melangsungkan dan menandatangani akta jual beli dan melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan untuk kelengkapan pembuatan/penandatanganan akta jual beli dimaksud dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka segala akibat dan risiko karena tertundanya penandatanganan akta jual beli tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama denda sebesar 4% (empat persen) per bulan dari harga yang tercantum dalam Lampiran 1 butir 4.a, terhitung sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis dari Pihak Pertama karena tertundanya penandatanganan akta jual beli tersebut.

5. Apabila dikemudian hari atas perjanjian dan pendaftaran peralihan baknya di Kantor Pertanahan dikenakan tambahan pajak atau retribusi/pungutan/biaya apapun dari instansi yang berwenang, maka tambahan pajak atau retribusi/pungutan/biaya dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh Pihak Kedua dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah ditagih oleh Pihak Pertama.

Pasal 17
Pembelian Secara Angsuran

Dalam hal Satuan Rumah Susun dibeli secara angsuran dan apabila dianggap perlu Pihak Pertama berhak pada setiap waktu untuk mengadakan suatu persetujuan dengan pihak ketiga (termasuk bank) dimana pihak ketiga tersebut akan menggantikan kedudukan Pihak Pertama untuk menerima uang angsuran dari Pihak Kedua dengan mempergunakan syarat-syarat yang sama dengan yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini terutama mengenai jangka waktu/lamanya pembayaran uang angsuran yang tidak akan mempengaruhi besarnya uang angsuran yang harus dibayar oleh Pihak Kedua tiap-tiap bulannya. Penggantian kedudukan Pihak

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

Pertama tersebut dilakukan dengan cara pihak ketiga tersebut melunasi seluruh hutang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

Pasal 18
Bukti Kelalaian

Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Pihak Kedua sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Pihak Kedua.

Pasal 19
Keadaan Kahar *(Force Majeure)*

1. Keadaan Kahar (*Force Majeure)* dalam Perjanjian ini berarti peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan masal, perang, embargo, perubahan kondisi ekonomi, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama.

2. Dalam hal terjadi suatu keadaan Kahar (*Force Majeure)* yang mengakibatkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini, atau apabila Keadaan Kahar (*Force Majeure)* tersebut menyebabkan pekerjaan Pihak Pertama tertunda, maka kewajiban Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan Keadaan Kahar (*Force Majeure)* tersebut tanpa mengurangi kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.

3. Apabila sebagai akibat dari Keadaan Kahar (*Force Majeure)* tersebut pembangunan Rumah Susun seluruhnya atau sebagian musnah, maka Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Rumah Susun. Demikian dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh kedua belah pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua terbatas pada pembayaran santunan tersebut kepada Pihak Kedua dan seluruh pihak yang akan menjadi pembeli dan pemilik Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun sesuai perbandingan luas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan selanjutnya Pihak Kedua dengan ini menyatakan membebaskan Pihak Pertama dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.

Pasal 20
Larangan Bagi Pihak Kedua

Selama Harga dan semua kewajiban pembayaran Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini tidak atau belum lunas, maka Pihak Kedua dilarang untuk menjual/mengalihkan, mempertanggungkan/

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

menjaminkan, meminjamkan atau menyerahkan dengan cara/bentuk apapun baik seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun kepada pihak lain.

Pasal 21
Pemberitahuan

1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada para pihak dalam Perjanjian ini disampaikan dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan), surat tercatat, surat kawat atau telex dengan memakai alamat:

   - Pihak Pertama : Sebagaimana diuraikan dalam butir 1 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
   - Pihak Kedua : Sebagaimana diuraikan dalam butir 2 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

2. Jika terjadi perubahan dari alamat yang tercantum dalam Pasal 21 ayat 1 di atas, maka pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah perubahan itu terjadi atau dilakukan.
   Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi risiko dan tanggungan pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut.

Pasal 22
Domisili Hukum

Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Pasal 23
Ketentuan-Ketentuan Lain

1. Pengelolaan Sementara, Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan dan Anggaran Dasar:
   a. Pihak Kedua setuju menerima Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun belum terbentuk secara sah dan belum menunjuk pengelola Rumah Susun dan belum melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar.
   b. Besarnya Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan akan ditentukan kemudian, dan dapat ditinjau kembali dan diubah dari waktu ke waktu oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan.
   c. Pihak Kedua wajib membayar Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan di muka minimal 12 (dua belas) bulan sekaligus per unit Satuan Rumah Susun.
   d. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender Pihak Kedua belum juga melunasi pembayaran Biaya Pemeliharaan maupun Biaya Penggunaan yang telah jatuh tempo dan tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 23 ayat 1 huruf c di atas, Pihak Pertama selaku pengelola sementara berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi berupa penghentian atau pembatasan terhadap fasilitas yang diberikan berkaitan dengan pengelolaan Rumah Susun, termasuk akan tetapi tidak terbatas kepada pemutusan aliran listrik, air dan lain-lain.

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

e. Untuk pelaksanaan Pasal 23 ayat 1 huruf c dan Pasal 23 ayat 1 huruf d di atas, Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama (kuasanya) untuk melakukan pemutusan aliran listrik dan air, singkatnya melakukan setiap dan segala perbuatan/tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan apa yang diatur dalam Pasal 23 ayat 1 huruf c dan Pasal 23 ayat 1 huruf d di atas, tidak ada yang dikecualikan.

f. Apabila Biaya Pemeliharaan maupun Biaya Penggunaan telah dibayar kembali oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan menyambung kembali aliran listrik dan air di dalam Satuan Rumah Susun.

g. Sejak tanggal serah terima berdasarkan Berita Acara Serah Terima, Pihak Kedua wajib mengasuransikan Satuan Rumah Susun dari segala risiko termasuk pertanggungan terhadap kerugian yang diderita oleh pihak ketiga yang diakibatkan oleh kejadian di dalam Satuan Rumah Susun (third party liability).

h. Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun setelah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima atau menolak penunjukan sebagai pengelola Rumah Susun.

2. Pihak Kedua menyetujui bahwa karena Satuan Rumah Susun merupakan bagian dari Rumah Susun, maka Pihak Kedua wajib:
   a. membayar Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan kepada pengelola (sementara) Rumah Susun, sesuai tarif umum yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh pengelola (sementara).
   b. tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Penghunian, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, peraturan lingkungan/kawasan Rumah Susun dan peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh pengelola (sementara), termasuk yang berkaitan dengan pengaturan, pengelolaan, perparkiran, dan hal-hal lain yang bertalian dengan Rumah Susun sebagai bagian dari The Green Pramuka Apartment, berikut perubahan-perubahannya dikemudian hari.

3. Sepanjang tidak atau belum diatur (lain) di dalam akta jual beli dan peraturan tata tertib lingkungan/kawasan serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Pengelola, maka segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat kedua belah pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 7 ayat 2 Perjanjian ini, jika Satuan Rumah Susun akan disewakan, dipinjamkan, atau diserahkan atau untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga, maka pihak ketiga tersebut terikat pada ketentuan-ketentuan mengenai penggunaan bangunan dan tata tertib lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 1 dan Pasal 23 ayat 2 Perjanjian ini, namun dengan syarat Pihak Kedua wajib terlebih dulu menegaskan keterikatan pihak ketiga tersebut dalam perjanjian yang bersangkutan serta tanpa mengurangi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama menurut Perjanjian ini.

5. Dalam hal diperlukan kuasa oleh Pihak Pertama untuk menjalankan hak-haknya terhadap Pihak Kedua berkenaan dengan Perjanjian ini, maka kuasa tersebut kata demi kata harus dianggap telah termuat dalam Perjanjian ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa khusus yang tersendiri. Setiap dan seluruh kuasa yang diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, diberikan dengan hak substitusi serta tidak dapat dicabut kembali,

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

dibatalkan atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan yang termuat dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikatkan diri untuk mensahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/gugatan hukum apapun dari pihak manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.

6. Kecuali secara tegas telah diatur dalam Perjanjian ini, maka segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah oleh kedua belah pihak dan sepanjang perlu akan dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikianlah dengan maksud untuk terikat oleh hukum, setelah dibaca dan dimengerti isinya, kedua belah pihak menandatangani Perjanjian ini pada tempat dan tanggal tersebut pada awal Perjanjian ini.

Pihak Kedua:

Pihak Pertama:

[redacted]

METERAI TEMPEL

6000

[redacted]

Marketing Mgr

Legal Mgr

Analisis terhadap..., Mia Nuraini, FH UI, 2016

Addendum ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Jum'at tanggal 21 (dua puluh satu) bulan November Tahun 2014, oleh dan antara :

- Nama : [redacted]

  No. KTP : [redacted]

  Alamat : MAKARYA BINANGUN A/6 RT.009 RW.003, KELURAHAN JANTI, KECAMATAN WARU, KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI JAWA TIMUR

  dengan ini menyatakan bahwa untuk perbuatan tindakan hukum ini telah saling memberikan persetujuan dengan Isteri saya, TATIK MULYAWATI, yang turut menandatangani surat Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.
  Untuk selanjutnya disebut "Pihak Pertama".

- Nama : [redacted]

  No.KTP : [redacted]

  Alamat : PERUM BUMI MARINA MAS TENGAH B-20 RT.002 RW.006, KELURAHAN KEPUTIH, KECAMATAN SUKOLILO, KOTA SURABAYA, PROVINSI JAWA TIMUR

  Untuk selanjutnya disebut **"Pihak Kedua"**.

- [redacted] suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Jalan Jendral Ahmad Yani Kav.49, Jakarta Pusat.
  Untuk selanjutnya disebut "Pihak Ketiga".

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Ketiga telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan Nomor 0000979 tanggal 25 Januari 2013 (selanjutnya disebut PPJB) atas 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun Hunian yang terletak di Green Pramuka City pada Tower CHRYSANT Lantai 18 Unit KG (selanjutnya disebut Unit);
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk mengalihkan seluruh hak, kepentingan dan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam PPJB tersebut di atas kepada Pihak Kedua;
- Bahwa Pihak Kedua dengan ini menyatakan bersedia dan menerima sepenuhnya atas pengalihan atas Unit tersebut dari Pihak Pertama dan menggantikan dan melanjutkan, menerima dan melaksanakan semua hak dan kewajiban Pihak Pertama sebagaimana tercantum dalam PPJB.

Sehubungan dengan yang telah diuraikan di atas, Para Pihak dengan ini telah setuju dan sepakat untuk membuat Addendum terhadap PPJB tersebut dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

a. Pihak Pertama dengan ini mengalihkan seluruh hak, kepentingan dan kewajibannya terhadap Unit tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini menerima dengan baik pengalihan tersebut.

b. Pihak Ketiga dengan ini menyatakan setuju atas dialihkannya Unit tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.

Pasal 2

a. Pihak Kedua dan Pihak Ketiga sepakat untuk merubah ketentuan Lampiran 1 PPJB butir 4 huruf e yang selanjutnya menjadi berbunyi :

Lampiran 1 Data-Data Perjanjian ini.

b. Bahwa ketentuan-ketentuan lainnya yang tidak diubah dalam Addendum ini dan tercantum dalam PPJB tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua dan Pihak Ketiga.

Pasal 3

Pihak Kedua menyatakan kesediaan dan persetujuannya untuk :

a. Menanggung dan memikul serta berjanji dan mengikatkan diri untuk segera menyelesaikan dan membayar semua akibat dan konsekuensi yang timbul dikemudian hari, termasuk tetapi tidak terbatas pada semua resiko, kerugian serta tuntutan/gugatan berupa apapun juga dari pihak manapun terhadap Pihak Ketiga berkenaan dengan penunjukan/pengalihan Pihak Kedua sebagai pemilik dan pihak yang berhak atas Unit.
b. Menjamin dan membebaskan Pihak Ketiga dari segala tuntutan/gugatan yang timbul berkenaan dengan penunjukan Pihak Kedua, termasuk permasalahan yang timbul diantara para pihak.
c. Menanggung dan membayar semua pajak, bea, denda dan biaya yang timbul dan dikenakan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku apabila ternyata dikemudian hari atas pengalihan pemilikan Unit tersebut ditetapkan sedemikian oleh instansi yang berwenang.

Pasal 4

Pihak Kedua menyatakan telah membaca dan memahami sepenuhnya PPJB tersebut di atas, dan karenanya Pihak Kedua menyetujui sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk tunduk dan melaksanakan serta memenuhi semua kewajiban dan persyaratan serta ketentuan dalam PPJB tersebut di atas.

Pasal 5

Para pihak dengan ini menyatakan bahwa Addendum ini membentuk satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PPJB, Ketentuan-ketentuan lain dalam PPJB (termasuk dalam Surat Pesanan), yang tidak diubah dengan akta ini, tetap berlaku bagi para pihak.

Demikianlah dengan maksud untuk terikat oleh hukum, setelah dibaca dan dimengerti isinya, Para Pihak menandatangani Perjanjian ini yang dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup pada tempat dan tanggal tersebut pada awal Perjanjian ini.

Pihak Kedua,	Pihak Pertama,	Menyetujui Isteri,
[redacted]	METERAI TEMPEL 6000	[redacted]

Pihak Ketiga

[redacted]

PT Duta Paramindo Sejahtera

Marketing Manager	**Legal Manager**

"Controlled Copy" Library"

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : [redacted]

No. KTP : [redacted]

Alamat : MAKARYA BINANGUN A/6 RT.009 RW.003, KELURAHAN JANTI, KECAMATAN WARU, KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI JAWA TIMUR

dengan ini menyatakan bahwa untuk perbuatan tindakan hukum ini telah saling memberikan persetujuan dengan Isteri saya, TATIK MULYAWATI, yang turut menandatangani surat pernyataan pengalihan ini.

Dengan ini menerangkan dan menyatakan dengan sebenarnya :

- Bahwa saya telah membuat dan menandatangani Surat Pemesanan No.0002304, tanggal 31 Januari 2012 (untuk selanjutnya disebut SP) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.0000979, tanggal 25 Januari 2013 (untuk selanjutnya disebut PPJB), atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun di Green Pramuka City Tower (d/h The Green Pramuka Apartment) CHRYSANT Lantai 18 Unit KG (untuk selanjutnya disebut Satuan Unit Apartment) yang terletak di Jl. Jendral A.Yani Kavling 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat.
- Bahwa kemudian Satuan Unit Apartment tersebut termasuk segala hak dan kewajibannya telah saya alihkan kepada :

  Nama : [redacted]

  No.KTP : [redacted]

  Alamat : PERUM BUMI MARINA MAS TENGAH B-20 RT.002 RW.006, KELURAHAN KEPUTIH, KECAMATAN SUKOLILO, KOTA SURABAYA, PROVINSI JAWA TIMUR

- Bahwa oleh karena Jual Beli di hadapan PPAT belum dapat dilaksanakan, maka saya mengajukan permohonan persetujuan pengalihan dengan Surat Permohonan Pengalihan Hak tertanggal 21 November 2014 kepada PT.Duta Paramindo Sejahtera, yang berkedudukan di Jakarta, yang turut menandatangani Surat Pernyataan Pengalihan ini, sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 12 ayat 2 tentang Peralihan Hak di PPJB.
- Bahwa saya telah mengetahui dan menyetujui sepenuhnya peralihan hak atas Satuan Unit Apartment kepada pihak yang menerima pengalihan, dan karenanya saya dan pihak yang menerima pengalihan menjamin tidak akan mengajukan tuntutan dan/atau gugatan baik secara perdata maupun pidana kepada pihak manapun atas pengalihan Satuan Unit Apartment dimaksud.
- Bahwa atas segala hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana ketentuan-ketentuan dalam SP dan/atau PPJB telah beralih kepada pihak yang menerima pengalihan tersebut.
- Bahwa pihak yang menerima pengalihan atas Satuan Unit Apartment bersedia untuk tunduk dan terikat pada seluruh ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam SP dan/atau PPJB, sebagaimana diatur dalam pasal 13 ayat 1 tentang Keterikatan Pihak Yang Menerima Pengalihan Hak dari Pihak Kedua di PPJB.

"Contoh Tesis Library"

timbul dikemudian hari (jika ada) sehubungan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku/peraturan dari pemerintah, maka pihak yang menerima pengalihan dengan ini bersedia menanggung semua biaya tersebut, dan membebaskan PT Duta Paramindo Sejahtera atas hal tersebut.

- Bahwa saya dan pihak yang menerima pengalihan dengan ini menyatakan pengalihan ini tetap sah dan berlaku serta mengikat jika terdapat kekurangan dokumen hukum baik dari saya maupun dari pihak yang menerima pengalihan, dan menyatakan membebaskan PT. Duta Paramindo Sejahtera dari tanggung jawab hukum.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dan ditandatangani di atas materai cukup, dengan sebenar-benarnya, tanpa tekanan dari pihak manapun dan bersedia menanggung segala resikonya apabila saya tidak menepatinya. Surat Pernyataan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Jakarta, 21 November 2014

Yang menerima Peralihan,	Yang Mengalihkan,	Menyetujui Isteri,
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Mengetahui/Menyetujui

[redacted]

PT Duta Paramindo Sejahtera

Marketing Manager	Legal Manager
[redacted]	[redacted]

"Control Digital Library"

The Green Pramuka
APARTMENT

Lampiran 1
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN
DI THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

DATA - DATA PERJANJIAN

1. Pihak Pertama : [redacted], berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Jalan Jenderal A.Yani Kav. 49, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat.

2. Pihak Kedua : Nama : [redacted]
   Alamat : MAKARYA BINANGUN A-6 RT/RW. 009/003
   : KECAMATAN WARU, SIDOARJO
   No. KTP : [redacted]

3. Objek Perjanjian (Satuan Rumah Susun) :

   a. Jenis Satuan Rumah Susun : (X) Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen), Peruntukan dan Penggunaan : Hunian / Tempat Tinggal

   b. Nama Rumah Susun : The Green Pramuka Apartment, terletak di Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Wilayah Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta.

   c. Lantai, Tower, & Nomor : Lantai 18; Tower CHRYSANT; Nomor [redacted]

   d. Luas Semi Gross / Nett : ±33 m^2 (TIGA PULUH TIGA meter persegi) (perhitungan dari luas semi gross)

   ±28.25 m^2 (DUA PULUH DELAPAN KOMA DUA PULUH LIMA meter persegi) (perhitungan dari as ke as)

Harga, Cara Pembayaran, dan Biaya-Biaya :

a. Harga : Rp. 158,400,000
(SERATUS LIMA PULUH DELAPAN JUTA EMPAT RATUS RIBU RUPIAH)

b. Cara Pembayaran *) : ( ) secara tunai dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran ;
(X) secara tunai (kontan) bertahap yang jumlah angsuran (cicilan) dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran ;
( ) secara angsuran (cicilan) dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran ;
Berdasarkan daftar jadual pembayaran (*payment schedule*) dalam Lampiran 4 Perjanjian ini

c. Harga Pengikatan sudah termasuk biaya - biaya :
   i. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
   ii. Penyediaan Jaringan Air;
   iii. Pemasangan Instalasi Listrik (900 VA: Type 21/ 1300 VA: Type 33);
   iv. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

[redacted]

"Control your Library"

d. Biaya - biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada :
   i. Biaya Perolehan Hak atas Tanah & bangunan (BPHTB);
   ii. Biaya pertelaan;
   iii. Biaya pemecahan sertipikat induk;
   iv. Biaya Pembuatan akta jual beli dan balik nama sertipikat;
   v. Biaya Pemeliharaan (*service charge*);
   vi. Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon, listrik, dan tempat parkir);
   vii. Biaya balik nama listrik & air;
   viii. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
   ix. Kewajiban pembayaran lain (termasuk pajak lain) yang timbul (jika ada) sehubungan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku / peraturan dari pemerintah;
   xi. Biaya pengurusan KPA;
   xi. Biaya pengurusan Kredit Bank;

e. Biaya Pengalihan :
   i. Untuk Tipe 21 sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah);
   ii. Untuk Tipe 33 sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah);

5. Tanggal Pemesanan : 31 Januari 2012

6. Tanggal Penyelesaian Pembangunan : Juni 2014

7. Ketentuan-Ketentuan lain :
   a. PPN atas Harga dapat dibebaskan khusus untuk Pihak Kedua yang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;
   b. Khusus untuk Pihak Kedua yang memenuhi persyaratan dan menggunakan haknya untuk dibebaskan dari pengenaan PPN, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4.e. Peraturan Pemerintah RI No.31 tahun 2007, Pihak Kedua wajib menggunakan sendiri Satuan Rumah Susun dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki, kecuali ditentukan lain di kemudian hari oleh hukum yang berlaku.

"Controlled Copy" Library

The Green Pramuka
APARTMENT

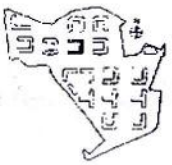
Lampiran 3

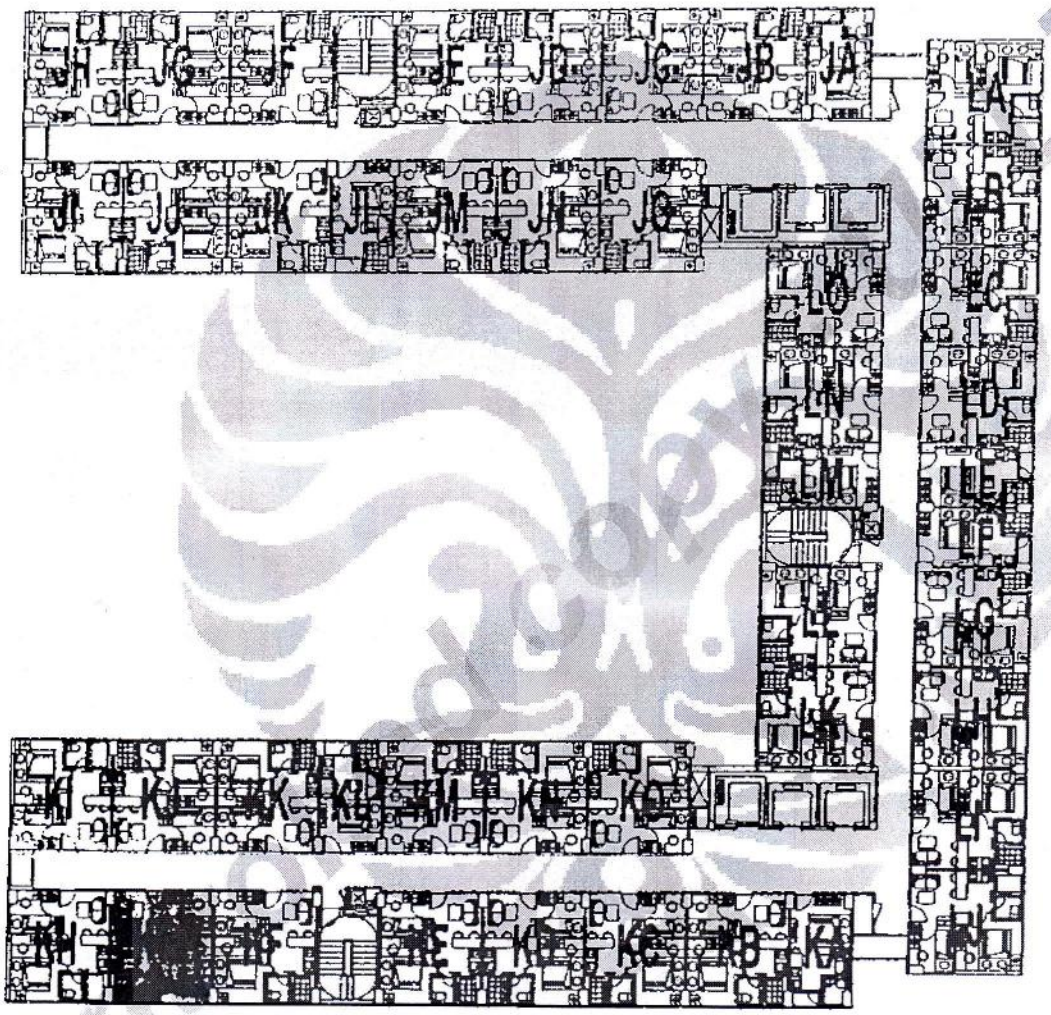
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

SATUAN RUMAH SUSUN

THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

KEYPLAN





TOWER CHRYSANT

Denah ini hanya menunjukan lokasi Obyek perjanjian (Satuan Rumah Susun), atas pertimbangan sendiri. Pihak pertama berhak sewaktu-waktu, dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, mengubah denah obyek Perjanjian untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi

"Content from the Library"

The Green Pramuka
APARTMENT

Lampiran 2
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN
DI THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

SPESIFIKASI MATERIAL
THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

PONDASI	: Tiang Pancang Beton
STRUKTUR BANGUNAN	: Beton Bertulang
DINDING	
Dinding Eksternal	: Dinding Beton Precast / Prefab / Bata / Bata Ringan
Dinding Internal	: Bata Ringan / Bata / Gypsum Board
ATAP	: Beton Bertulang
PLAFON	: Beton Exposes Finishing Cat / Skimcoat / Calsiboard
FINISHING	
DINDING INTERNAL	
Ruang Duduk	: Cat Tembok
Ruang Makan	: Cat Tembok
Kamar Tidur	: Cat Tembok
Kamar Mandi	: Cat Minyak + Cat Tembok
DINDING EKSTERNAL	: Cat Weather Shield
LANTAI	
Ruang Duduk	: Beton Finish Acian
Ruang Makan	: Beton Finish Acian
Kamar Tidur	: Beton Finish Acian
Kamar Mandi	: Keramik
Balkon	: Beton Finish Acian
JENDELA	
Kusen	: Aluminium
Kaca	: Clear
PINTU	
Pintu Utama	: Engineering Door Standard
Pintu Kamar Tidur	: Engineering Door Standard
Kamar Mandi	: PVC
Balkon	: Pintu Kaca Rangka Aluminium
SANITAIR	
Kamar Mandi	: Closet Jongkok Standard
Titik Air Bersih	: Kran Dinding
DAYA LISTRIK	: 900 VA / 1300 VA
AIR BERSIH	: Standard PDAM
PERALATAN ANTISIPASI KEBAKARAN	: Sprinkler & Smoke Detector & Heat Detector

"Controlled by Library"

The Green Pramuka
APARTMENT

Lampiran 4
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN
DI THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

JADUAL PEMBAYARAN
SATUAN RUMAH SUSUN DI THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

Kode Unit : [redacted]
Nama : [redacted]
Alamat : MAKARYA BINANGUN A-6 RT/RW. 009/003
KECAMATAN WARU, SIDOARJO
No.KTP : [redacted]

NO.	TGL. JATUH TEMPO	KETERANGAN	JUMLAH	
1.	31 Jan 2012	BOOKING FEE	Rp	2,000,000
2.	07 Feb 2012	ANGSURAN 1	Rp	5,214,000
3.	07 Mar 2012	ANGSURAN 2	Rp	5,214,000
4.	07 Apr 2012	ANGSURAN 3	Rp	5,214,000
5.	07 May 2012	ANGSURAN 4	Rp	5,214,000
6.	07 Jun 2012	ANGSURAN 5	Rp	5,214,000
7.	07 Jul 2012	ANGSURAN 6	Rp	5,214,000
8.	07 Aug 2012	ANGSURAN 7	Rp	5,214,000
9.	07 Sep 2012	ANGSURAN 8	Rp	5,214,000
10.	07 Oct 2012	ANGSURAN 9	Rp	5,214,000
11.	07 Nov 2012	ANGSURAN 10	Rp	5,214,000
12.	07 Dec 2012	ANGSURAN 11	Rp	5,214,000
13.	07 Jan 2013	ANGSURAN 12	Rp	5,214,000
14.	07 Feb 2013	ANGSURAN 13	Rp	5,214,000
15.	07 Mar 2013	ANGSURAN 14	Rp	5,214,000
16.	07 Apr 2013	ANGSURAN 15	Rp	5,214,000
17.	07 May 2013	ANGSURAN 16	Rp	5,214,000
18.	07 Jun 2013	ANGSURAN 17	Rp	5,214,000
19.	07 Jul 2013	ANGSURAN 18	Rp	5,214,000
20.	07 Aug 2013	ANGSURAN 19	Rp	5,214,000
21.	07 Sep 2013	ANGSURAN 20	Rp	5,214,000
22.	07 Oct 2013	ANGSURAN 21	Rp	5,214,000
23.	07 Nov 2013	ANGSURAN 22	Rp	5,214,000
24.	07 Dec 2013	ANGSURAN 23	Rp	5,214,000

4

"Universitas Indonesia Library"

NO.	TGL. JATUH TEMPO	KETERANGAN	JUMLAH	
25.	07 Jan 2014	ANGSURAN 24	Rp	5,214,000
26.	07 Feb 2014	ANGSURAN 25	Rp	5,214,000
27.	07 Mar 2014	ANGSURAN 26	Rp	5,214,000
28.	07 Apr 2014	ANGSURAN 27	Rp	5,214,000
29.	07 May 2014	ANGSURAN 28	Rp	5,214,000
30.	07 Jun 2014	ANGSURAN 29	Rp	5,214,000
31.	07 Jul 2014	ANGSURAN 30	Rp	5,194,000
TOTAL			Rp	158,400,000

The Green Kramuka APARTMENT

"Controlled Copy" Library

The Green Pramuka
APARTMENT

Lampiran 3

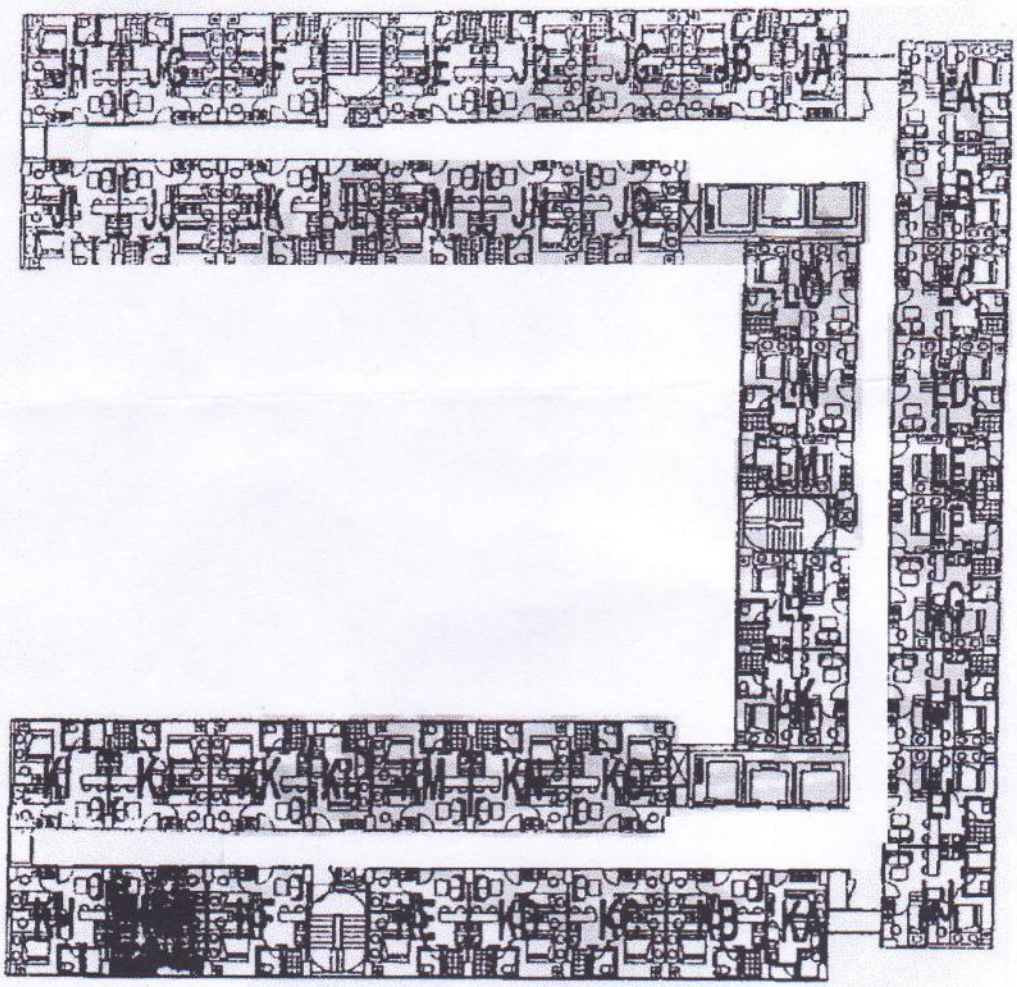
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

SATUAN RUMAH SUSUN

THE GREEN PRAMUKA APARTMENT

KEYPLAN





TOWER CHRYSANT

Denah ini hanya menunjukan lokasi Obyek perjanjian (Satuan Rumah Susun), atas pertimbangan sendiri. Pihak pertama berhak sewaktu-waktu, dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, mengubah denah obyek Perjanjian untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi