

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI****SATUAN RUMAH SUSUN HUNIAN****APARTEMEN CASA DE PARCO****Nomor: 1000015963/PPJB/30KW/VIII/2014**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian (Apartemen Casa De Parco) dibuat dan ditanda tangani di **Tangerang**, pada hari **Minggu**, tanggal **17/08/2014** oleh dan antara :

I. Nama : **PT. Bumi Serpong Damai, Tbk;**  
Alamat : Sinar Mas Land Plaza, Jl. Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City,  
Tangerang - 15345

dalam hal ini diwakili oleh **ANNA WIJAYA BUDIMAN**, selaku Kuasa Direksi dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama Perseroan ;

(selanjutnya disebut **Pihak Penjual**) dan

II. Nama : **RHODIA INDIRA K.S.DR**  
Alamat : **TAMAN GIRI LOKA BLOK O/9 SEKT IV-5 BSD**  
**RT.003 RW.012 LENGKONG GUDANG TIMUR**  
**SERPONG TANGERANG SELATAN**  
No KTP : **3674015106600002**  
No NPWP : **06.183.058.4-411.001**

(selanjutnya disebut **Pihak Pembeli**).

Pihak Penjual dan Pihak Pembeli (selanjutnya disebut **Para Pihak**) dengan ini sepakat dan setuju membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen (selanjutnya disebut **Perjanjian**) serta menerangkan dan menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Pihak Penjual adalah suatu perusahaan pengembang (real estate) yang sedang mengembangkan/membangun Rumah Susun Hunian/Apartemen (sebagaimana yang didefinisikan dibawah ini) yang didirikan diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas kurang lebih 21.645 M2 ( Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cisauk Kelurahan/desa Sampora setempat dikenal dengan nama Apartemen Casa De Parco yang terletak di Kawasan BSD City.
  - Bahwa Apabila Rumah Susun Hunian/Apartemen (selanjutnya disebut Apartemen) tersebut telah selesai dibangun, maka Pihak Penjual berkeinginan untuk menjual Satuan Rumah Susun/Hunian/Unit Apartemen dimaksud kepada Pembeli yang dengan ini setuju untuk membeli Satuan Rumah Susun Hunian / Unit Apartemen tersebut sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
  - Bahwa, berhubung Rumah Susun/Apartemen tersebut sedang dalam tahap pembangunan dan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tentang kepemilikan Satuan Rumah Susun belum dipenuhi oleh para pihak, maka jual beli Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, para pihak dengan ini sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

## **Pasal 1**

### **DEFINISI**

Istilah-istilah yang dipergunakan dalam Perjanjian ini mempunyai pengertian sebagai berikut:

1. "Anggaran Dasar" adalah anggaran dasar Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco dan perubahan-perubahannya, yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco.
2. "Anggaran Rumah Tangga" adalah anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco dan perubahan-perubahannya, yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco.

3. "Akta Jual Beli" adalah akta jual beli Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian ini, yang akan ditandatangani oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
4. "Badan Pengelola" adalah suatu badan yang akan mengelola Apartemen Casa De Parco yaitu Pihak Pertama atau pihak lain yang akan ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco.
5. "Bagian Bersama" adalah bagian-bagian dari Apartemen Casa De Parco yang mempunyai fungsi tidak dapat dipisahkan dari Unit Apartemen dan dimiliki secara bersama-sama oleh para Pemilik untuk pemakaian bersama, antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon (bila ada), lift, tangga, lobby, selasar dan bagian-bagian lain dari Apartemen Casa De Parco yang dianggap sebagai Bagian Bersama berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
6. "BAST" adalah Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 Perjanjian ini.
7. "Benda Bersama" adalah benda-benda atau barang-barang yang bukan merupakan bagian dari Apartemen Casa De Parco, tetapi dimiliki secara bersama-sama oleh para Pemilik yang tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama, antara lain berupa tanaman, bangunan sarana umum atau benda-benda yang dianggap sebagai Benda Bersama berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
8. "Biaya Pengelolaan" adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pemeliharaan dan/atau pengoperasian pengelolaan dan perbaikan Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama, antara lain berupa *Service Charge*.
9. "Biaya Utilitas" adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas Apartemen Casa De Parco sesuai dengan sifat dan pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air dan telepon (bila ada).
10. "Force Majeure" adalah peristiwa-peristiwa yang berada diluar kemampuan manusia untuk mencegahnya yang mempengaruhi penyerahan Unit Apartemen, termasuk tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, kebakaran dan banjir.

Selain itu, Force Majeure juga termasuk terlambatnya penyerahan Unit Apartemen karena adanya peraturan Pemerintah yang secara langsung atau tidak langsung dapat mengakibatkan penundaan atau terlambatnya penyerahan Unit Apartemen, baik peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah atau peraturan pelaksana lainnya.



11. "Hari Kerja" adalah hari-hari selain hari Sabtu, Minggu dan hari libur resmi.
12. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" adalah hak milik atas Unit Apartemen yang dapat dimiliki oleh Pihak Pembeli secara terpisah yang meliputi hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama Apartemen Casa De Parco.
13. "Sertipikat Laik Fungsi" adalah Ijin Penggunaan Bangunan/ ijin (layak huni) yang dikeluarkan oleh Instansi Yang Berwenang, bila pelaksanaan pembangunan gedung Apartemen Casa De Parco telah selesai dilaksanakan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), untuk menggunakan bangunan.
14. "Instansi Yang Berwenang" adalah badan-badan pemerintah Indonesia dan badan-badan lainnya yang berwenang di Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Pengadilan Negeri, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Pertanahan Nasional dan lain-lain.
15. "Luas Semi Gross" adalah luas sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Perjanjian, yaitu Luas Netto ditambah (antara lain termasuk tetapi tidak terbatas) lobby dan koridor, yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing Unit Apartemen pada lantai yang bersangkutan.
16. "Luas Netto" adalah luas Unit Apartemen yang dibeli oleh Pihak Pembeli yang akan tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
17. "Nilai Perbandingan Proporsional" adalah besarnya hak dan kewajiban Pihak Pembeli terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, sebagaimana akan ditentukan oleh Instansi Yang Berwenang. Nilai tersebut akan dihitung secara proporsional berdasarkan luas Unit Apartemen yang dimiliki oleh Pihak Pembeli terhadap luas seluruh Apartemen Casa De Parco.
18. "Perjanjian" adalah Perjanjian ini beserta semua lampiran, perubahan, pengurangan dan penambahan yang akan dibuat oleh Para Pihak dikemudian hari (jika ada).
19. "Pemilik" adalah para pembeli yang akan menjadi pemilik Unit Apartemen di Apartemen Casa De Parco.
20. "Penghuni" adalah para Pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik, yang menghuni Unit Apartemen di Apartemen Casa De Parco.
21. "Perhimpunan Penghuni" adalah perhimpunan para Pemilik dan/atau Penghuni, yang akan dibentuk oleh Pihak Pembeli bersama-sama dengan para Pemilik dan/atau Penghuni Unit Apartemen di Apartemen Casa De Parco segera setelah syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang dipenuhi.

22. "Perjanjian Pengelolaan" adalah perjanjian antara Pihak Penjual dan Pihak Pembeli untuk menunjuk Pihak Penjual atau pihak lain yang ditunjuk Pihak Penjual dalam mengelola Apartemen Casa De Parco.
23. "Pertelaan" adalah dokumen dan gambar yang menunjukkan batas-batas satuan rumah susun dan Bagian Bersama, Benda Bersama serta Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) masing-masing satuan rumah susun tersebut.
24. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" adalah sertipikat hak milik satuan rumah susun atas Unit Apartemen yang dikeluarkan oleh Instansi Yang Berwenang kepada masing-masing Pemilik Unit Apartemen.
25. "Surat Pemberitahuan Penyerahan" adalah surat pemberitahuan dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli mengenai Unit Apartemen yang dibeli telah siap untuk diserahkan kepada Pihak Pembeli.
26. "Tanah Bersama" adalah sebidang tanah Apartemen Casa De Parco, yang akan dimiliki dan dipergunakan oleh Pihak Pembeli secara bersama-sama dengan para Pemilik Apartemen Casa De Parco, yang batas-batasnya akan ditetapkan oleh Instansi Yang Berwenang.
27. "Tanggal Penyerahan" adalah tanggal Pihak Penjual menyerahkan Unit Apartemen kepada Pihak Pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 1 huruf a Perjanjian ini.
28. "Harga Unit Apartemen" adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual untuk membeli Unit Apartemen tetapi tetapi belum termasuk biaya-biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
29. "Unit Apartemen" adalah unit dalam Apartemen Casa De Parco termasuk fasilitas-fasilitasnya yang dibeli oleh Pihak Pembeli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini dan sebagaimana ternyata dalam Lampiran I dan Lampiran II Perjanjian ini.



**Pasal 2****POKOK PERJANJIAN**

1. Pihak Penjual bermaksud menjual dan Pihak Pembeli bermaksud membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun (sarusun) hunian/Apartemen sebagai berikut :

Lokasi : **APARTMENT CASA DE PARCO**

Tower : **ORCHIDEA**

Lantai : **2**

Unit : **1**

Type : **2BR**

Luas Semi Gross : **+/-66,30M2** (kurang lebih Enam Puluh Enam koma Tiga Puluh meter persegi)

Luas Netto : **+/-56,46 M2** (kurang lebih Lima Puluh Enam koma Empat Puluh Enam meter persegi)

Dihitung luas berdasarkan as ke as.

(selanjutnya disebut "Unit Apartemen"), sebagaimana ternyata dalam Lampiran I (daftar rincian atau spesifikasi Unit Apartemen berikut fasilitas-fasilitasnya yang diperoleh, dibeli dan diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli) dan **Lampiran II** (denah lokasi yang menunjukkan letak Unit Apartemen yang diperoleh, dibeli dan diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli); Lampiran-lampiran tersebut dibuat secara dibawah tangan, ditandatangani oleh Para Pihak dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini. Apabila penyebutan nomer dan/atau lantai Unit Apartemen yang tercantum dalam Lampiran II berbeda dengan yang tercantum pada SHMSRS, para pihak telah sepakat untuk tidak saling menuntut sepanjang perbedaan tersebut tidak mengubah letak dan posisi Unit Apartemen dimaksud.

2. Pihak Penjual dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang untuk nanti pada waktunya, apabila Harga Unit Apartemen telah dilunasi seluruhnya oleh Pihak Pembeli dan seluruh hal yang disyaratkan oleh undang-undang maupun peraturan pemerintah serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini telah dipenuhi oleh Para Pihak, untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Pembeli, yang dengan ini berjanji serta mengikatkan diri, sekarang untuk nanti pada waktunya, untuk membeli dan menerima penyerahan atas Unit Apartemen yang diuraikan lebih rinci dalam Lampiran I dan Lampiran II Perjanjian ini.

3. A. Pihak Pembeli dengan ini menerima hak dan menyetujui akan bertanggung jawab sepenuhnya atas Bagian Bersama, Benda Bersama serta Tanah Bersama Apartemen Casa De Parco berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.

B. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa:

Apabila Luas Netto sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diatas setelah dilakukan pengukuran oleh Instansi Yang Berwenang ternyata lebih atau kurang dari Luas Netto maka Para Pihak sepakat untuk tunduk pada luas hasil pengukuran yang berwenang (SHMSRS), dengan ketentuan kelebihan atau kekurangan luas sampai dengan 7 % (tujuh persen) tidak merubah Harga Pengikatan, perbedaan luas yang lebih dari 7 % maka kelebihan atau kekurangan tersebut akan diperhitungkan berdasarkan Harga permeter persegi Unit Apartemen sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini., misalnya terjadi kelebihan/kekurangan luas sebesar 10 % (sepuluh persen) maka yang akan diadakan perhitungan hanya 3 % (tiga persen).

4. Sesuai ijin, peraturan dan ketentuan yang berlaku, Pihak Pembeli wajib menggunakan Unit Apartemen hanya untuk rumah tinggal (hunian).

### Pasal 3

#### HARGA PENGIKATAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN

#### DAN CARA PEMBAYARAN

1. Pengikatan jual beli Unit Apartemen dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp. **981.137.000 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Seratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Rupiah Rupiah)** (selanjutnya disebut Harga) sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang berlaku yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara sebagai berikut :

a. Uang Tanda Jadi	Rp.	10.000.000	Tanggal	17/08/2014
b. Angsuran 1	Rp.	17.177.000	Tanggal	31/08/2014
c. Angsuran 2	Rp.	27.177.000	Tanggal	17/09/2014
d. Angsuran 3	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/10/2014
e. Angsuran 4	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/11/2014
f. Angsuran 5	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/12/2014

g. Angsuran 6	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/01/2015
h. Angsuran 7	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/02/2015
i. Angsuran 8	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/03/2015
j. Angsuran 9	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/04/2015
k. Angsuran 10	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/05/2015
l. Angsuran 11	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/06/2015
m. Angsuran 12	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/07/2015
n. Angsuran 13	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/08/2015
o. Angsuran 14	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/09/2015
p. Angsuran 15	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/10/2015
q. Angsuran 16	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/11/2015
r. Angsuran 17	Rp.	54.551.000	Tanggal	17/12/2015
s. Angsuran 18	Rp.	54.518.000	Tanggal	17/01/2016
t. Pelunasan	Rp.	54.000.000	Tanggal	17/02/2016

2. Harga Unit Apartemen belum termasuk biaya-biaya atau kewajiban-kewajiban yang ditanggung dan harus dibayar oleh Pihak Pembeli, antara lain berupa:

- Biaya asuransi isi dan peralatan Unit Apartemen;
  - Biaya Akta Jual Beli dan biaya pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) keatas nama Pembeli termasuk Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai ketentuan yang berlaku.
  - Biaya pemakaian listrik setiap bulan;
  - Biaya pemakaian air bersih setiap bulan;
  - Biaya pemakaian telepon setiap bulan;
  - Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Unit Apartemen untuk tahun berjalan dan tahun-tahun berikutnya, serta premi asuransi Unit Apartemen setelah dilaksanakannya serah terima Unit Apartemen;
- biaya-biaya yang disebutkan dalam butir c, d, e dan f di atas akan dibayar setelah dilaksanakannya serah terima Unit Apartemen;



- g. Biaya pemeliharaan (pengelolaan) dan Sinking Fund;
  - h. Biaya-biaya dan pajak-pajak lain yang dibebankan pada Pihak Pembeli sehubungan dengan pembelian Unit Apartemen (jika ada);
  - i. Biaya administrasi kredit pemilikan apartemen hunian (rumah) (jika ada);
  - j. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pembelian Unit Apartemen tersebut;
  - k. Biaya parkir.
3. Biaya Notaris/PPAT dan biaya balik nama keatas nama Pembeli termasuk Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebagaimana dimaksud ayat 2 huruf b diatas akan diinformasikan oleh Penjual dan wajib dibayar oleh Pembeli sebelum penanda tangan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan.
4. Harga Unit Apartemen sudah termasuk biaya-biaya antara lain berupa:
- a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10%;
  - b. Biaya pembuatan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Penjual;
  - c. Biaya pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
  - d. Biaya pengurusan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB)/Ijin Layak Huni/Sertipikat Laik Fungsi;
  - e. Biaya pengurusan gambar Pertelaan satuan rumah susun atas Unit Apartemen dan pengesahannya pada Instansi Yang Berwenang;
  - f. Biaya pemasangan listrik sebesar 2.200 Watt, kecuali untuk type Studio adalah sebesar 1.300 Watt;
  - g. Biaya pemasangan air bersih;
  - h. Biaya pemasangan jaringan telepon, diluar biaya penyambungan.

#### **Pasal 4**

#### **SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN**

1. Pihak Pembeli wajib membayar Harga Unit Apartemen kepada Pihak Penjual sesuai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 ayat 1 dan ayat 3 Perjanjian ini.
2. Setiap pembayaran Harga Unit Apartemen dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh Pihak Pembeli menurut Perjanjian ini harus dibayar secara penuh sebelum atau tepat pada waktunya.
3. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual dianggap sah apabila telah dikeluarkan tanda bukti penerimaannya (kuitansinya) yang ditandatangani oleh Pihak Penjual atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Penjual dan/atau dana telah dapat dicairkan atau dipindah bukukan oleh Pihak Penjual (untuk cek dan bilyet giro).

4. Setiap pembayaran melalui transfer harus mencantumkan nama Pihak Pembeli, keterangan Unit Apartemen, serta keterangan-keterangan lainnya (bila ada) dan memberikan fotokopi bukti transfer kepada Pihak Penjual.
5. Pembayaran melalui giro dilakukan dengan cara menyerahkan Bilyet/ giro ( yang bertanggal sesuai jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat 1 dan ayat 3 Perjanjian dan dibayar dengan mata uang rupiah.
6. Apabila pembelian Apartemen tersebut dilakukan oleh Pihak Pembeli dengan menggunakan fasilitas kredit dari bank/lembaga keuangan non bank (selanjutnya disebut **Fasilitas Kredit**), maka:
  - a. Pihak Pembeli wajib membayar uang muka/down payment sesuai dengan ketentuan minimal uang muka/down payment yang ditetapkan oleh Pihak Penjual;
  - b. Pihak Pembeli wajib mendapat surat persetujuan kredit (selanjutnya disebut **SPK**) dari bank/lembaga keuangan non bank paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal penanda tanganan Akad Kredit dan menyerahkan fotokopi bukti SPK dari bank/lembaga keuangan non bank kepada Pihak Penjual dengan ketentuan setiap kekurangan pembayaran sehubungan dengan persetujuan pencairan Fasilitas Kredit yang disetujui oleh bank/lembaga keuangan non bank nilainya lebih kecil/kurang dari yang diajukan secara resmi, maka kekurangan/selisihnya wajib dilunasi Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal SPK;
  - c. Pihak Pembeli wajib melunasi sisa pembayaran Harga Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian;
  - d. Pihak Pembeli wajib memenuhi seluruh persyaratan yang diminta oleh bank/lembaga keuangan non bank dalam rangka mendapatkan Fasilitas Kredit;
  - e. Pihak Pembeli setuju dan sepakat apabila Pihak Pembeli dengan/tanpa alasan apapun tidak mendapatkan SPK dari bank/lembaga keuangan non bank dan/atau lewatnya jangka waktu sebagaimana dimaksud huruf b ayat 6 pasal ini, maka Pihak Pembeli menyetujui untuk mengalihkan cara pembayaran menjadi cara pembayaran menurut ketentuan yang diatur oleh Pihak Penjual, namun jika Pihak Pembeli bermaksud membatalkan SP dan/atau Perjanjian dan/atau dokumen dan/atau perjanjian lain sehubungan dengan Pembelian Unit Apartemen, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
    - i. Dalam hal Pihak Pembeli baru melakukan pembayaran uang tanda jadi, maka seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Penjual tidak dapat dikembalikan karena sebab apapun dan menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya;
    - ii. Dalam hal Pihak Pembeli telah melakukan pembayaran melebihi dari tahap pembayaran uang tanda jadi, maka berlaku ketentuan mengenai pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Perjanjian ini.



- f. Pihak Pembeli wajib membayar biaya-biaya sehubungan dengan penggunaan Fasilitas Kredit antara lain biaya notaris, biaya administrasi, provisi dan biaya-biaya lain yang ditentukan oleh bank/lembaga keuangan non bank yang dimohon wajib dilunasi oleh Pihak Pembeli kepada bank/lembaga keuangan non bank sebelum penandatanganan perjanjian kredit.
7. Bukti-bukti kuitansi wajib disimpan oleh Pihak Pembeli untuk diserahkan kembali kepada Pihak Penjual pada saat penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut **PPAT**), dan sejak saat itu bukti-bukti pembayaran dan/atau kuitansi-kuitansi tersebut tidak berlaku sebagai bukti pembayaran yang sah.
8. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan pasal ini, dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Pembeli dan karenanya Pihak Pembeli bertanggung jawab penuh atas segala akibat yang timbul sebagai akibat tindakannya tersebut.

## **Pasal 5**

### **PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN**

1. Penyerahan Unit Apartemen.
- a. Pihak Penjual akan melakukan serah terima Unit Apartemen dengan suatu BAST yang dibuat secara tersendiri paling lambat pada **30/04/2016**.
- b. Pihak Penjual akan menyerahkan Surat Pemberitahuan Penyerahan kepada Pihak Pembeli yang menyatakan bahwa Unit Apartemen telah siap untuk diserahkan kepada Pihak Pembeli.
- c. Pihak Penjual akan menyerahkan Unit Apartemen tersebut kepada Pihak Pembeli, apabila Pihak Pembeli telah melunasi Harga Unit Apartemen dan biaya-biaya lainnya, yang wajib dibayar dan dilunasi menurut Perjanjian ini secara penuh dengan memperhatikan ketentuan ayat 1 a pasal ini.
- d. Apabila Pihak Penjual telah siap menyerahkan Unit Apartemen sebelum batas waktu Tanggal Penyerahan, maka Pihak Penjual akan menyerahkan Surat Pemberitahuan Penyerahan mengenai hal tersebut kepada Pihak Pembeli dan Pihak Pembeli wajib menerimanya berdasarkan BAST dengan tetap memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran menurut Perjanjian ini.
- e. Sejak Tanggal Penyerahan, Pihak Pembeli wajib mengasuransikan Unit Apartemen kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Penjual sebelum Perhimpunan Penghuni terbentuk dari segala risiko termasuk pertanggungjawaban terhadap kerugian yang diderita oleh pihak ketiga yang diakibatkan oleh kejadian di dalam Unit Apartemen (*third party liability*).



2. Syarat-syarat penyerahan dan Berita Acara Serah Terima (BAST).
- Jika Para Pihak telah memenuhi seluruh kewajibannya menurut Perjanjian ini, maka selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Penyerahan, Pihak Penjual akan menyerahkan Unit Apartemen kepada Pihak Pembeli dan Para Pihak akan menandatangani BAST.
  - Jika Pihak Pembeli tidak menandatangani BAST dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Penyerahan, maka Pihak Pembeli dianggap telah menerima Unit Apartemen dalam keadaan baik (kecuali Unit Apartemen masih terdapat kekurangan atau kerusakan yang perlu diperbaiki atau terjadi ketidaksesuaian dengan spesifikasi tersebut dalam Lampiran I dan Lampiran II) dan Pihak Pembeli dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Penjual untuk menandatangani BAST.
  - Kuasa yang diberikan berdasarkan ayat ini tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun sebab lain.
  - Kuasa tersebut harus dianggap telah diberikan sesuai kata demi kata yang dimuat dalam Perjanjian ini, sehingga untuk hal tersebut tidak diperlukan adanya kuasa tersendiri lagi.
  - Selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah, maka Pihak Pembeli terhitung sejak tanggal penandatanganan BAST, setuju menunjuk Pihak Penjual sebagai pengelola sementara Apartemen Casa De Parco.
  - Sehubungan dengan pelaksanaan pengelolaan sementara tersebut di atas, bersamaan dengan penandatanganan BAST, Para Pihak dengan ini sepakat dan setuju untuk menandatangani Perjanjian Pengelolaan, mentaati semua peraturan tata tertib Apartemen Casa De Parco yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni.
  - Terhitung sejak penandatanganan BAST, semua risiko atas Unit Apartemen secara fisik beralih kepada Pihak Pembeli dan Pihak Pembeli wajib menanggung dan membayar pajak-pajak atau biaya-biaya sebagaimana ternyata dalam Pasal 13 Perjanjian ini.
3. Masa Pemeliharaan.
- Pihak Penjual bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas Unit Apartemen selama 100 (seratus) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini ayat 1 a diatas dengan memperhatikan ketentuan ayat 1 dan ayat 2 pasal ini, kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Pembeli sendiri atau Force Majeure.
  - Jaminan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tersebut di atas dilakukan Pihak Penjual dengan memperhatikan ketentuan ayat 2 huruf b pasal ini dengan ketentuan sebagai berikut:

- Kewajiban Pihak Penjual tersebut dibatasi oleh disain dan spesifikasi Unit Apartemen;
- Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya fasilitas Unit Apartemen tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pihak Pembeli; dan
- Pihak Pembeli belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Unit Apartemen yang bersangkutan, kecuali perubahan dan/atau perbaikan yang telah dilakukan tidak melanggar ketentuan Pasal 7 Perjanjian ini.

**Pasal 6**

**ANGGARAN DASAR, ANGGARAN RUMAH TANGGA,  
PERJANJIAN PENGELOLAAN PERHIMPUNAN PENGHUNI,  
TATA TERTIB PENGHUNIAN DAN BIAYA PENGELOLAAN**

**1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.**

- a. Pihak Pembeli dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk tunduk dan taat kepada Anggaran Dasar serta Anggaran Rumah Tangga ("AD/ART") yang akan diberlakukan oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco.
- b. Pihak Pembeli dan para Pemilik/Penghuni Unit Apartemen lainnya harus sudah membentuk Perhimpunan Penghuni dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Unit Apartemen terjual seluruhnya.
- c. Dalam hal Pihak Pembeli gagal melakukan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf b tersebut di atas, maka Pihak Penjual untuk dan atas nama Pihak Pembeli berhak membentuk Perhimpunan Penghuni dalam waktu secepatnya. Untuk keperluan itu, Pihak Pembeli dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Penjual untuk dan atas nama Pihak Pembeli mengurus, memproses dan membentuk Perhimpunan Penghuni, kuasa tersebut tidak akan berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun sebab lain.
- d. Dalam hal Perhimpunan Penghuni telah terbentuk, Pihak Pembeli wajib menjadi anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**2. Pengelolaan.**

**a. Perjanjian Pengelolaan.**

- (i) Sebelum terbentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco yang sah, Pihak Pembeli setuju menunjuk Pihak Penjual dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Penjual sebagai Badan Pengelola Apartemen Casa De Parco.

Dalam melaksanakan pengelolaan tersebut, Pihak Penjual berhak bekerja sama dengan



- pihak lain atau menunjuk pihak lain untuk melaksanakan pengelolaan tersebut.
- (ii) Dalam rangka pelaksanaan pengelolaan tersebut di atas, Pihak Pembeli akan menandatangani Perjanjian Pengelolaan dan Pihak Pembeli harus tunduk dan taat pada Tata Tertib Pengelolaan Apartemen Casa De Parco.
- b. Biaya Pengelolaan dan Biaya Utilitas.
- (i) Biaya Pengelolaan Apartemen Casa De Parco akan ditentukan kemudian berdasarkan perjanjian pengelolaan (sebelum perhimpunan penghuni terbentuk) yang dihitung dari Luas Semi Gross serta akan disesuaikan setiap tahun atau disesuaikan dengan kebijakan pemerintah mengenai kenaikan listrik, bahan bakar minyak dan sebagainya;
  - (ii) Pihak Pembeli wajib membayar Biaya Pengelolaan terhitung sejak BAST ditandatangani oleh Para Pihak dengan memperhatikan ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b Perjanjian ini.
  - (iii) Biaya Pengelolaan tersebut dapat berubah yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh Pihak Penjual atau penggantinya dengan persetujuan Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco.
  - (iv) Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya BAST dan selama Pihak Penjual menjadi pengelola sementara Apartemen Casa De Parco, Pihak Pembeli wajib membayar Biaya Utilitas kepada Pihak Penjual atau pihak lain yang ditunjuk selaku pengelola sementara.

## **Pasal 7**

### **PERUBAHAN DAN/ATAU PENAMBAHAN**

1. Semua perubahan dan/atau penambahan yang dilakukan atas Unit Apartemen hanya dapat dilakukan setelah Tanggal Penyerahan, kecuali disetujui secara tertulis oleh Pihak Penjual dan apabila memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan antara lain :
  - a. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak mengganggu konstruksi, arsitektur, mekanikal dan elektrik (Apartemen Casa De Parco);
  - b. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak melanggar izin perencanaan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tangerang;
  - c. Perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak merugikan atau tidak menimbulkan gangguan kepada Penghuni Unit Apartemen lainnya;
  - d. Perubahan dan/atau penambahan tersebut telah disetujui secara tertulis serta harus dilaksanakan oleh Pihak Penjual atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Apartemen Casa De Parco (apabila sudah terbentuk);



2. Segala biaya, risiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan dan/atau penambahan atas Unit Apartemen tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Pembeli sendiri sepenuhnya dan sehubungan dengan hal tersebut Pihak Pembeli dengan ini membebaskan Pihak Penjual dari tuntutan dan/atau gugatan pihak manapun juga mengenai hal tersebut.

#### **Pasal 8**

#### **PERNYATAAN DAN JAMINAN**

1. Pihak Penjual dengan ini menyatakan akan mendapatkan Ijin Penggunaan Bangunan/ijin layak huni/ Sertipikat Laik Fungsi Apartemen Casa De Parco dari Instansi Yang Berwenang.
2. Pihak Penjual dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Pembeli bahwa Unit Apartemen dan Tanah Bersama diatas Unit Apartemen berdiri, pada saat penandatanganan Akta Jual Beli adalah benar milik dan hak Pihak Penjual dan hanya Pihak Penjual yang berhak untuk mengalihkannya serta pada saat penandatanganan akta jual beli bebas dari segala sitaan dan/atau jaminan. Untuk itu Pihak Penjual membebaskan Pihak Pembeli dari segala tuntutan/gugatan dari pihak manapun yang mempunyai atau turut mempunyai hak terlebih dahulu atas Apartemen.
3. Pihak Pembeli dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Penjual bahwa:
  - a. Pihak Pembeli adalah pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
  - b. Pihak Pembeli akan melaksanakan kewajibannya untuk melunasi Harga Unit Apartemen sesuai dengan cara-cara dan syarat-syarat dalam Perjanjian ini, karenanya Pihak Pembeli tidak akan menuntut atau mengajukan gugatan kepada Pihak Penjual sehubungan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Pihak Penjual sebagai akibat dari kelalaian Pihak Pembeli melakukan kewajiban pembayaran.
  - c. Pihak Pembeli tidak akan melanggar ketentuan tentang penggunaan Unit Apartemen antara lain untuk tujuan asusila, kegiatan usaha dan segala bentuk kegiatan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - d. Apabila Pihak Pembeli melakukan tindakan tersebut, Pihak Pembeli dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Penjual atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni setelah perhimpunan tersebut terbentuk, untuk nanti pada waktunya berhak mematikan aliran listrik, air, ataupun menutup Unit Apartemen tersebut dan Pihak Pembeli tidak berhak menuntut suatu kerugian dari pihak manapun juga sebagai akibat dari penyalahgunaan peruntukan Unit Apartemen dan ketentuan lebih lanjut akan diatur dalam Perjanjian Pengelolaan.

**Pasal 9**  
**SANKSI-SANKSI**

1. Keterlambatan Penyerahan dan Denda.

Apabila Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Unit Apartemen dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam tanggal Surat Pemberitahuan Penyerahan, untuk keterlambatan yang melebihi 90 (sembilan puluh) hari kalender, maka Pihak Penjual akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari jumlah Harga yang telah diterima oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli, dengan maksimal denda sebesar 5% (lima persen) dari Harga yang telah diterima oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli.

2. Keterlambatan Pembayaran dan Denda.

- a. Dalam hal Pihak Pembeli oleh karena sebab apapun juga tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran dan biaya-biaya lainnya (jika ada) tepat pada waktunya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat 1 dan 3 Perjanjian dan/atau bilamana Pihak Pembeli tidak melakukan transfer uang ke dalam rekening yang ditunjuk oleh Pihak Penjual sehubungan dengan pembayaran-pembayaran angsuran atas Unit Apartemen tersebut, maka Pihak Pembeli dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari jumlah uang yang terlambat dibayar.
- b. Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan kewajiban pembayaran Biaya Utilitas dan/atau Biaya Pengelolaan sejak jatuh temponya pembayaran, maka Pihak Penjual dapat memberlakukan hal-hal sebagai berikut:
  - (i). Memberi peringatan kepada Pihak Pembeli sampai 3 (tiga) kali, masing-masing peringatan dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender, surat peringatan tersebut sudah dapat diberikan 1 (satu) bulan setelah Pihak Pembeli melalaikan kewajibannya untuk membayar Biaya Utilitas dan/atau Biaya Pengelolaan.
  - (ii). Mengenakan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan pengelolaan Apartemen Casa De Parco termasuk tetapi tidak terbatas pada pemutusan aliran listrik, air dan fasilitas lainnya, dengan tanpa mengurangi ketentuan dalam ayat 2 huruf b.i tersebut di atas.  
Untuk pemasangan kembali karena pemblokiran/penyegelan sehubungan dengan pemutusan aliran listrik, air dan fasilitas lainnya, maka Pihak Pembeli wajib membayar biaya yang diperlukan, antara lain sesuai peraturan pemerintah yang berlaku.



**Pasal 10**  
**BERAKHIRNYA PERJANJIAN**

**1. Pengakhiran Perjanjian.**

Pihak Penjual secara sepihak berhak membatalkan atau mengakhiri Perjanjian ini, jika:

- a. Pihak Pembeli tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran, denda dan biaya-biaya lainnya (jika ada) selama 3 (tiga) bulan berturut-turut atau lebih, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat 2 huruf a Perjanjian ini, sehingga dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Pembeli telah melalaikan kewajibannya dan untuk itu tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun sehingga tidak diperlukan putusan dari pengadilan; atau
- b. Apabila Pihak Pembeli melunasi pembelian Unit Apartemen dalam Perjanjian ini melalui pinjaman dari Bank, yang telah mempunyai kerjasama dengan Pihak Penjual, maka apabila Pihak Pembeli wanprestasi atau lalai membayar angsuran sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut pada Bank yang cukup dibuktikan dengan surat pemberitahuan dari Bank saja, maka Pihak Pembeli dengan ini setuju bahwa Pihak Penjual berhak untuk mengambil alih hak-hak yang dimiliki oleh Bank berdasarkan perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh Bank dengan pihak Pembeli (subrogasi)
- c. Pihak Pembeli mengalihkan atau menyewakan Unit Apartemen dengan melanggar ketentuan Pasal 12 Perjanjian ini;
- d. Pihak Pembeli dengan alasan apapun mengajukan pembatalan ; atau
- e. Pembatalan terjadi karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 17 ayat 4 Perjanjian ini.

**2. Akibat Pengakhiran.**

- a. Apabila Pembatalan atau pengakhiran Perjanjian dikarenakan ketentuan ayat 1 huruf a, b, c dan d Pasal ini, maka seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual tidak dapat dikembalikan dan akan diperhitungkan sebagai kompensasi ganti kerugian dari Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.
- b. Apabila pembatalan atau pengakhiran Perjanjian dikarenakan ketentuan ayat 1 huruf e Pasal ini, Pihak Penjual akan mengembalikan kepada Pihak Pembeli Harga Pengikatan yang telah dibayar setelah dikurangi PPh, PPN tanpa bunga dan ganti rugi apapun dengan ketentuan Pihak Pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap Pihak Penjual menurut Perjanjian ini, sedangkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan mengenai pengembalian uang akan dirundingkan oleh Para Pihak.



3. Sehubungan dengan pembatalan atau pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1267 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **Pasal 11**

### **PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

1. Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat dan mengikat diri antara satu sama lain wajib melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Penjual sejak dipenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Pihak Pembeli telah melunasi seluruh pembayaran Harga Unit Apartemen;
  - b. Pihak Pembeli telah melunasi PBB tahun berjalan dan PBB tahun sebelumnya yang menjadi kewajiban Pihak Pembeli (jika ada) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ;
  - c. Progres pembangunan Apartemen telah selesai serta ijin mendirikan bangunan, ijin penggunaan bangunan atau ijin layak huni atau sertifikat Laik Fungsi dan/atau ijin-ijin lain atas Apartemen sudah ada/selesai;
  - d. Pihak Pembeli telah melunasi seluruh biaya-biaya dan/atau pajak-pajak lain yang ada/timbul karena berlakunya peraturan dari pemerintah;
  - e. Pihak Pembeli telah mendapatkan SPK dan telah melunasi uang muka/down payment yang telah ditentukan Pihak Penjual (apabila menggunakan Fasilitas Kredit).
  - f. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk (SHMSRS) Unit Apartemen yang bersangkutan telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
2. Pihak Penjual akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pembeli untuk datang ketempat pelaksanaan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT pada hari dan tanggal yang akan ditentukan kemudian.
3. Segera setelah penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, maka akan dilaksanakan proses balik nama ke atas nama Pihak Pembeli.
4. Apabila Pihak Pembeli membeli Unit Apartemen dengan menggunakan Fasilitas Kredit dari bank/lembaga keuangan non bank, maka pada saat penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT dilaksanakan juga penandatanganan surat kuasa membebankan hak tanggungan atau akta pembebanan hak tanggungan serta dokumen lain yang diperlukan.
5. Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kalender terhitung sejak saat diundang oleh Pihak Penjual dalam hal pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, Pihak Pembeli dan/atau kuasanya tidak dapat hadir dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh Pihak Penjual atau tanpa alasan, maka Pihak Penjual akan mengirim surat pemberitahuan kedua secara tertulis dalam bentuk apapun kepada Pihak Pembeli untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT. Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kalender terhitung sejak pemberitahuan kedua tersebut, Pihak Pembeli dan/atau kuasanya tetap tidak memenuhi undangan sebagaimana tersebut