



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ✓
SATUAN RUMAH SUSUN
SIGNATURE PARK

No. 039 /TSM/TA/06 / 12/X/2010

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat pada tanggal 16-10-10 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 terlebih dulu menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Pihak Pertama adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan Rumah Susun di atas bidang tanah terletak di Jalan MT Haryono Kav. 22, Jakarta Selatan setempat dikenal sebagai "**Signature Park**"; dan bermaksud untuk menjual Satuan Rumah Susun dari Rumah Susun Signature Park tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.
- Bahwa Pihak Kedua berminat untuk membeli dari Pihak Pertama unit Satuan Rumah Susun di Signature Park tersebut sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- Bahwa satu dan lain hal karena 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 atas Satuan Rumah Susun dimaksud.

Berdasarkan hal tersebut di atas kedua belah pihak dengan ini telah sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
Definisi

Istilah-istilah yang dipakai dalam Perjanjian ini, kecuali secara tegas diartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

- a. "Anggaran Dasar" adalah ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur keberadaan dan kegiatan Perhimpunan Penghuni termasuk setiap penambahan atau perubahannya.



- b. "Anggaran Rumah Tangga" adalah ketentuan-ketentuan tentang tata cara pelaksanaan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni termasuk setiap penambahan atau perubahannya.
- c. "Bagian Bersama" adalah bagian Rumah Susun Signature Park yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- d. "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rumah Susun Signature Park, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- e. "Tanah Bersama" berarti sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.
- f. "Berita Acara Serah Terima" berarti suatu bukti serah terima Satuan Rumah Susun secara fisik dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
- g. "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 Pengelolaan", sedangkan Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk cadangan pengeluaran yang besar seperti perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset akan disebut "Sinking Fund".
- h. "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 telephone, listrik, air dan tempat parkir.
- i. "Hak Bersama" berarti hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik Satuan Rumah Susun Signature Park yang terdiri dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- j. "Harga Pengikatan" 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.
- k. "Luas Semi Gross" berarti Luas Netto Unit Satuan Rumah Susun ditambah dengan antara lain koridor, lift lobby yang diperhitungkan secara proposional untuk masing-masing Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun Signature Park.
- l. "Luas Netto" berarti luas dari as dinding ke as dinding Unit Satuan Rumah Susun yang dibeli oleh Pihak Kedua sebagaimana tersebut di dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini.



- m. "Nilai Perbandingan Proporsional" berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dan karenanya juga menunjukkan angka perbandingan yang menunjukkan besarnya hak dan kewajiban Pihak Kedua, nilai tersebut akan dihitung secara proporsional berdasarkan luas satuan rumah susun yang dimiliki Pihak Kedua terhadap jumlah luas seluruh Rumah Susun Signature Park.
- n. "Perhimpunan Penghuni" berarti perhimpunan para penghuni Rumah Susun Signature Park sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- o. "Pertelaan" merupakan suatu uraian dalam bentuk tulisan dan gambar-gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing Unit Satuan Rumah Susun baik batas-batas horizontal maupun vertikal, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional masing-masing Unit Satuan Rumah Susun di dalam Rumah Susun Signature Park.
- p. "Rumah Susun Signature Park" berarti suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dan berlokasi/terletak di Jalan MT Haryono Kav. 22 Jakarta.
- q. "Satuan Rumah Susun" berarti satuan rumah susun Signature Park yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama dalam Rumah Susun Signature Park yang tujuannya digunakan untuk hunian dan menjadi obyek dari Perjanjian ini dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini.
- r. "Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" berarti sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan Rumah Susun yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri atas:
- i. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama;
 - ii. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan letak Satuan Rumah Susun yang dimiliki;
 - iii. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- s. "Tata Tertib Penghunian" berarti tata tertib penghunian yang diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun Signature Park.
- t. "Tanah Bersama" berarti sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.
- u. "Perjanjian" berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Signature Park ini beserta lampiran-lampirannya yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

lalu kenapa beban yg timbul sebelum AJB dilimpahkan kepada pembeli (pemilik)?



- v. "Pemilik" adalah pihak yang menjadi pemilik unit di Rumah Susun Signature Park setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- w. "Penghuni" adalah pihak-pihak yang menghuni Rumah Susun Signature Park dimana hak penghuniannya bisa karena yang bersangkutan adalah pemilik atau berdasarkan hubungan hukum tertentu dengan pemilik.

Pasal 2 Objek Perjanjian

1. Kedua belah pihak dengan ini saling mengikatkan diri, untuk nantinya segera setelah kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 Perjanjian ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh masing-masing pihak, maka Pihak Pertama akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan membeli dan menerima penyerahan atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dengan jenis, lokasi, letak, luas dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini dengan lokasi sebagaimana dalam LAMPIRAN III 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. Luas dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah luas dari dinding dalam. Apabila terdapat perbedaan selisih luas antara Luas Netto yang tercantum dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini dengan luas dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.
4. Untuk penghitungan Biaya Pemeliharaan, kedua belah pihak setuju untuk tunduk kepada luas semigross yang tercantum dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini.

Pasal 3 Harga Pengikatan Dan Cara Pembayaran

1. Harga pengikatan jual-beli atas Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun Signature Park selanjutnya disebut "Harga Pengikatan" (sebagaimana dimaksud dalam butir 4 ayat a **Data-Data Perjanjian** pada Lampiran 1), yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Pihak Kedua dengan cara yang telah ditentukan (sebagaimana dimaksud dalam butir 4 ayat b **Data-Data Perjanjian** pada Lampiran 1) dan berdasarkan daftar jadwal pembayaran yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang merupakan LAMPIRAN II Perjanjian ini.
2. Harga Pengikatan dalam Pasal 3 ayat 1 di atas, sudah termasuk biaya-biaya dengan perincian sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN I butir 4 ayat c Perjanjian ini.

Handwritten mark

Handwritten mark

tidak perlu kata "tak-terbatas" jika memang tidak ada
hikad lain.



3. Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada perincian sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN I butir 4 ayat d Perjanjian ini.
4. Semua pembayaran wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dan dilaksanakan langsung kepada dan di kantor PT. TIARA SAKTI MANDIRI (Pihak Pertama) atau tempat lain yang ditetapkan kemudian oleh PT. TIARA SAKTI MANDIRI (Pihak Pertama).
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: PT. TIARA SAKTI MANDIRI.
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 oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua dikenakan biaya sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) ditambah biaya materai sampai pembayaran lunas ditanggung oleh Pihak Kedua.

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 1 ‰ (satu permil) per hari yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran yang terhutang lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya.
Termasuk pengertian keterlambatan/kelalaian pembayaran adalah membayar tetapi tidak penuh (kurang bayar) atau tidak dapat diuangkannya atau tidak dapat dipindahbukukannya cek/bilyet giro yang diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat jatuh temponya dan terhitung sejak hari jatuh tempo pembayaran tersebut.
3. Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran 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. pokok angsuran.

BS

BF



4. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo suatu angsuran atau cicilan atau Pihak Kedua membayar tetapi tidak penuh (kurang bayar), 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 15 ayat 2 Perjanjian ini.
5. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPA) 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 berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 2 Perjanjian ini.
6. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPA) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud akan disebut juga Debitur) yang disetujui oleh Pihak Pertama dan di 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 15 ayat 2 Perjanjian ini.

Pasal 5 Pembangunan dan Penyerahan

1. Pihak Pertama berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Rumah Susun Signature Park menurut gambar lokasi dan spesifikasi yang telah ditetapkan.
2. a. Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik objek Perjanjian ini secara bertahap dimulai pada Tanggal Serah Terima sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Tanggal Serah Terima), 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 *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 Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini. Pihak Kedua menyadari dan setuju untuk membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan apapun bila ada peraturan atau kebijakan pemerintah yang menyebabkan keterlambatan dan / atau terhentinya pembangunan proyek ini.



Apabila serah terima fisik menjadi mundur dikarenakan kondisi butir i-iii, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggungjawab atas mundurnya serah terima fisik tersebut dan Pihak Kedua tidak akan menuntut kerugian yang diderita karenanya.

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

- b. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Satuan Rumah Susun ternyata Pihak Kedua tidak datang dan tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Satuan Rumah Susun telah dilakukan dan diterima oleh Pihak Kedua dalam kondisi atau bentuk yang tertera dalam Berita Acara Serah Terima dengan segala konsekuensi dan risikonya pada hari ke 7 (tujuh) setelah tanggal surat pemberitahuan tersebut dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Satuan Rumah Susun tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup, dan Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua menandatangani Berita Acara Serah Terima. Pihak Kedua dengan ini tidak akan menuntut atas pelaksanaan kuasa ini dan oleh karenanya membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan akibat pemberian kuasa ini.
- c. Tanpa mengurangi pengecualian dalam Pasal 5 ayat 2 (a) butir i – iii, apabila Pihak Pertama tidak dapat melakukan serah terima fisik dan bertahap mulai Tanggal Serah Terima, maka:
 - i. dalam hal Pihak Kedua belum melunasi Harga Pengikatan pada Tanggal Serah Terima, maka terhitung 6 (enam) bulan sejak tanggal pelunasan Harga Pengikatan, Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) per hari dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari sisa pekerjaan yang harus diselesaikan.
 - ii. dalam hal Pihak Kedua telah melunasi Harga Pengikatan sebelum Tanggal Serah Terima, maka terhitung 6 (enam) bulan setelah Tanggal Serah Terima, Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) per hari dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari sisa pekerjaan yang harus diselesaikan.
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, maka 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 80% (delapan puluh persen) dari Harga Pengikatan, 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.

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]



5. Jika Pihak Pertama telah menyelesaikan bangunannya, sedangkan Pihak Kedua telah membayar kepada Pihak Pertama:
 - a. 80% (delapan puluh persen) dari Harga Pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada); dan
 - b. premi asuransi menurut ketentuan Pasal 6 ayat 4 Perjanjian ini; maka atas pertimbangan dan ijin 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 ("Masa Garansi"), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Kedua sendiri atau *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 disain 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 Kedua dengan ini sekarang untuk pada waktunya nanti memberikan kuasa khusus kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke-7 (tujuh) tersebut. Terhitung sejak tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya. Pihak Kedua dengan ini tidak akan menuntut atas pelaksanaan kuasa ini dan oleh karenanya membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan akibat pemberian kuasa ini.
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 Satuan Rumah Susun, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharaannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
4. Selama seluruh Harga Pengikatan 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 dan terhadap segala bahaya dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan



oleh Pihak Pertama. Polis asuransi harus mencantumkan klausul klaim pertanggunganaan untuk kepentingan Pihak Pertama dan disimpan oleh Pihak Pertama.

Pasal 7 Penggunaan

1. Pihak Kedua wajib menggunakan Satuan Rumah Susun sesuai dengan peruntukannya sebagaimana ditentukan oleh instansi yang berwenang dan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan peruntukannya menjadi resiko dan tanggungan Pihak Kedua. Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari setiap akibat yang timbul atau mungkin timbul (termasuk namun tidak terbatas pada akibat hukum) sebagai akibat dari penggunaan yang tidak sesuai dengan peruntukannya tersebut.
2. Selama Pihak Kedua karena sebab/alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Pengikatan, 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) mengalihkan, menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/ membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga, atau menjaminkan/mempertanggungkan, dengan cara dan bentuk apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun, tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Pihak Pertama.
3. Apabila larangan ini dilanggar, maka Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama dan / atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama selaku Badan Pengelola dapat membatalkan Perjanjian ini dan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Kedua berkenaan dengan Unit Satuan Rumah Susun adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Pertama.

Pasal 8 Perubahan Bangunan

1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 7 Perjanjian ini, selama Pihak Kedua belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Pengikatan, 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 Masa Garansi dan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 menjadi tidak berlaku dan segala akibat dan risiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Ijin 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.

h

h



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;
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 Jaminan Pihak Kedua

Pihak Kedua dengan ini menjamin Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua :

1. Melaksanakan kewajiban untuk melunasi Harga Pengikatan sesuai dengan cara-cara dan syarat-syarat Perjanjian ini dan karenanya tidak akan menuntut atau mengajukan gugatan kepada Pihak Pertama sehubungan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama sebagai akibat dari kelalaian Pihak Kedua melakukan kewajiban pembayaran.
2. Tidak akan merubah dan/atau menambah bagian struktural dan konstruksi unit Satuan Rumah Susun, warna dan bentuk railing, warna jendela dan dinding bagian luar bangunan.
3. Tidak akan melanggar ketentuan tentang peruntukan/penggunaan unit Satuan Rumah Susun untuk tujuan komersial tetapi tidak terbatas pada kantor, restoran, toko, mini market, musik hidup, karaoke, bar dan lain-lain. Apabila Pihak Kedua melakukan tindakan tersebut, maka Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni setelah perhimpunan tersebut terbentuk, untuk nanti pada waktunya berhak untuk mematikan aliran listrik, sambungan telepon ataupun membayar kerugian dari pihak manapun juga sebagai akibat dari penyalahgunaan Satuan Rumah Susun.
4. Memenuhi syarat untuk memiliki unit Satuan Rumah Susun berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki unit Satuan Rumah Susun, maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian di Pihak Pertama, maka segala kerugian tersebut menjadi beban tanggung jawab sepenuhnya Pihak Kedua dan oleh karenanya kerugian Pihak Pertama harus dibayarkan oleh Pihak Kedua paling lambat 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Pertama.

tidak ada penjelasan bagian mana yg disebabkan, kriteria spt apa
dlm lampiran tak ada rincian biaya benda 2 tempat bersama

Hak Informasi tdk diperoleh



Pasal 11 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), dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
2. Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik, air dan telephone 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.
4. Jika di kemudian hari terbit peraturan perpajakan baru yang menyangkut subyek dan obyek dalam Perjanjian ini, maka beban kewajiban yang timbul berdasarkan peraturan perpajakan yang baru tersebut akan ditanggung oleh Pihak Kedua.

Pasal 12 Pengakuan Hak

Mengenai Satuan Rumah Susun dan segala hal yang berhubungan dengan Satuan Rumah Susun, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak dalam Perjanjian ini 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 13 Peralihan Hak

1. Dengan dibuat dan ditandatangani 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, Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 15 ayat 3 Perjanjian ini.
2. Peralihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat

401/

10 f



dilakukan oleh Pihak Kedua setelah mendapat ijin atau persetujuan tertulis dari Pihak Pertama dengan mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada Pihak Pertama 30 (tiga puluh) hari sebelumnya.

Ijin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua membayar lunas kepada Pihak Pertama terlebih dulu biaya administrasi menurut Pasal 13 ayat 3 Perjanjian ini, seluruh Harga Pengikatan, denda, pajak-pajak, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

3. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dimaksud, maka Pihak Kedua dikenakan penggantian biaya administrasi sebesar 6% (enam persen) dari Harga Pengikatan dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini (sebelum dikurangi diskon). Seluruh pajak dan biaya serta resiko yang timbul akibat pengalihan hak termasuk PPN yang harus dibayar kembali oleh pihak yang menerima pengalihan ditanggung dan wajib dibayar Pihak Kedua.
4. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa ijin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.

Pasal 14

Keterikatan Pihak Yang Menerima Pengalihan Hak Dari Pihak Kedua

1. Pihak(-pihak) yang menerima pengalihan atau menggantikan seluruh 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 tanpa kecuali, namun dengan tidak mengurangi kewajiban dari Pihak Kedua untuk menegaskan keterikatan tersebut dalam perjanjian mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersangkutan dan kewajiban melunasi jumlah sisa pembayaran Pihak Kedua yang belum dilunasi kepada Pihak Pertama.
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 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 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 15 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 Perjanjian ini atau Pembatalan yang disebabkan pelanggaran salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini oleh Pihak Kedua.

Mengenai pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama dengan cara tersebut, kedua belah pihak telah setuju untuk melepaskan (mengesampingkan) ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 Perjanjian ini atau Pembatalan yang disebabkan pelanggaran salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini oleh Pihak Kedua, maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Apabila Pihak Kedua telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut.
 - b. Apabila Pihak Kedua telah membayar angsuran lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh Harga Pengikatan, maka Pihak Kedua dikenakan denda pembatalan sebesar 40% (empat puluh persen) dari seluruh Harga Pengikatan dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini (sebelum diskon) dan akan diperhitungkan dengan angsuran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua. Kelebihannya setelah dikurangi denda, biaya-biaya, pajak dan kewajiban pembayaran lainnya dari Pihak Kedua, jika ada, akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, yang pelaksanaan pembayarannya wajib dilakukan segera setelah Satuan Rumah Susun terjual oleh Pihak Pertama kepada pihak lain, tanpa kewajiban Pihak Pertama untuk membayar bunga dan/atau ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua.
3. Apabila pembatalan Perjanjian ini diminta oleh Pihak Kedua dan dapat disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Apabila Pihak Kedua telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut.
 - b. Apabila Pihak Kedua telah membayar angsuran lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, maka Pihak Kedua dikenakan denda pembatalan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari seluruh Harga Pengikatan dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini (sebelum diskon) dan akan diperhitungkan dengan angsuran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua. Kelebihannya setelah dikurangi denda, biaya-biaya, pajak dan kewajiban pembayaran lainnya dari Pihak Kedua, jika ada, akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, yang pelaksanaan pembayarannya wajib dilakukan segera setelah Satuan Rumah Susun terjual oleh Pihak

Q F



Pertama kepada pihak lain, tanpa kewajiban Pihak Pertama untuk membayar bunga dan/atau ganti rugi apapun kepada Pihak Kedua.

Kekurangannya, jika ada, wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan seketika dan sekaligus lunas atas pemberitahuan pertama dari Pihak Pertama.

4. Sehubungan dengan pembatalan Perjanjian ini, penempatan Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada Pihak Kedua juga berakhir pula dan Pihak Kedua harus menyerahkan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Pertama dalam keadaan baik dan layak huni dan selanjutnya Pihak Pertama berhak untuk mengalihkan Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dengan syarat dan kondisi sebagai berikut :
- (i) Apabila Satuan Rumah Susun dialihkan (terjual) dengan harga yang ditentukan dan disetujui Pihak Pertama dalam menjual kembali Satuan Rumah Susun kepada Pihak Ketiga, harga mana merupakan harga pokok Satuan Rumah Susun sebelum dikenakan pajak yang berlaku ("Harga Penjualan Kembali"), yang lebih atau sama dengan Harga Pengikatan, Pihak Pertama berhak untuk memotong dari Harga Pengikatan:
 - Sanksi pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 2 dan 3 Perjanjian ini.
 - Seluruh biaya penjualan kembali (termasuk biaya untuk memperbaiki Satuan Rumah Susun kepada kondisi untuk dijual);
dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua (tidak termasuk bunga dan/atau ganti rugi apapun), apabila ada;
 - (ii) Apabila Satuan Rumah Susun dialihkan (dijual) dengan Harga Penjualan kembali yang kurang dari Harga Pengikatan, Pihak Pertama berhak untuk memotong dari Harga Pengikatan:
 - Sanksi pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 2 dan 3 Perjanjian ini;
 - Seluruh biaya penjualan kembali (termasuk biaya untuk memperbaiki Satuan Rumah Susun kepada kondisi untuk dijual);
 - Selisih antara Harga Penjualan Kembali dengan Harga Pengikatan;
dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua (tidak termasuk bunga dan/atau ganti rugi apapun), apabila ada;
 - (iii) Apabila Satuan Rumah Susun tidak dapat dialihkan (dijual) setelah Pihak Pertama melakukan usaha yang wajar untuk itu, Pihak Pertama berhak untuk menahan seluruh uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sampai dengan Satuan Rumah Susun terjual sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 15.
 - (iv) Apabila peraturan perundangan yang berlaku mensyaratkan Pihak Pertama melakukan pembayaran pajak yang dipungut oleh Pihak Pertama atas jumlah yang telah dibayar oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk mengembalikan setiap bagian dari pembayaran yang telah dilakukan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang dialokasikan untuk pembayaran pajak kepada kantor pajak yang berwenang dan Pihak Kedua tidak akan menuntut pengembalian tersebut. Pengembalian uang tersebut, apabila ada, hanya akan dilakukan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Pertama menerima secara penuh Harga Penjualan Kembali dari Pihak Ketiga.



- (v) Ketentuan dalam Pasal 15 ayat 4 ini tetap berlaku meskipun terjadi pengakhiran atas Perjanjian ini karena sebab apapun juga dan karenanya wajib dipatuhi oleh setiap pihak. Ketentuan dalam pasal 15 ayat 4 ini tidak akan menghalangi Pihak Pertama untuk melaksanakan setiap hak – hak lain yang dimilikinya berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia terhadap Pihak Kedua.

Pasal 16 Pengosongan

1. Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 Perjanjian ini atau karena sebab/alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari 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 permil) per hari tanpa batas dari seluruh Harga Pengikatan.
3. Jika dalam 14 (empat belas) hari 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 Kedua dengan ini sekarang untuk pada waktunya nanti memberikan kuasa khusus dan sepenuhnya kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan sendiri dan mengeluarkan barang-barang yang terdapat dalam Satuan Rumah Susun tersebut dan menempatkannya dimanapun juga menurut pendapat Pihak Pertama sendiri serta 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 16 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 melepaskan (mengesampingkan) 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. Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari setiap akibat yang timbul atau mungkin timbul (termasuk namun tidak terbatas pada akibat hukum) sebagai akibat dari pengosongan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal ini.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



5. Apabila terjadi pengosongan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pasal ini maka Pihak Kedua dengan ini melepaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan / gugatan/ tanggung jawab hukum dari Pihak Kedua maupun pihak ketiga lainnya.

Pasal 17
Penandatanganan Akta Jual Beli

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 yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, segera setelah:
 - a. Rumah Susun Signature Park (dan Satuan Rumah Susun) telah selesai dibangun seluruhnya;
 - b. Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh Harga Pengikatan berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau 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 Pasal 3 ayat 3 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 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 sejumlah biaya yang ditentukan oleh Pihak Pertama karena tertundanya penandatanganan akta jual beli tersebut.
5. Apabila di kemudian hari atas perjanjian dan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan dikenakan tambahan pajak atau retribusi/pungutan/biaya apapun dari instansi yang berwenang, maka tambahan pajak atau



retribusi/pungutan/biaya AJB dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh Pihak Kedua dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditagih oleh Pihak Pertama.

Pasal 18 Pembelian Secara Angsuran

Dalam hal Satuan Rumah Susun dibeli secara angsuran, 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 Pertama tersebut dilakukan dengan cara pihak ketiga tersebut melunasi seluruh hutang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju dan mengikatkan dirinya untuk tunduk pada perjanjian dengan pihak ketiga tersebut. Atas tagihan-tagihan atau piutang-piutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama berhak pada setiap waktu untuk menjual, mengalihkan, menjaminkan atau dengan cara lain apapun memindahkan tagihan atau piutang tersebut kepada pihak ketiga tanpa kecuali serta tidak terbatas pada bank-bank maupun lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan lainnya. Sehubungan dengan penjualan, pengalihan dan penjaminan atau pemindahan tagihan atau piutang Pihak Pertama tersebut. Pihak Kedua dengan ini setuju Pihak Pertama, tanpa persetujuan Pihak Kedua, berhak memindahkan kepada pembeli atau penerima pengalihan tagihan atau piutang tersebut semua kuasa yang diberikan Pihak Kedua berdasarkan atau berkaitan dengan Perjanjian ini untuk dijalankan pembeli atau penerima pengalihan tagihan atau piutang tersebut demi kepentingan pembeli atau penerima pengalihan tagihan atau piutang tanpa pembatasan apapun, termasuk kuasa memasang atau menyesuaikan pemberian jaminan fidusia menurut ketentuan Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pasal 19 Bukti Kelalaian

Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu 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 20 Force Majeure

1. *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, pemberontakan, kerusakan, kelangkaan bahan baku, embargo, krisis moneter, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun di luar

No

B f



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 *Force Majeure* yang mengakibatkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini, atau apabila *Force Majeure* tersebut menyebabkan pekerjaan Pihak Pertama tertunda, maka kewajiban Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.
3. Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan Rumah Susun Signature Park seluruhnya atau sebagian musnah, maka Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Rumah Susun Signature Park. 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 Signature Park sesuai perbandingan luas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.

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 sebagaimana diuraikan dalam Lampiran I 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 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 Penyelesaian Perselisihan

1. Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara

BA



musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

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

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 Signature Park selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan belum menunjuk pengelola Rumah Susun Signature Park 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 3 (tiga) 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 Signature Park, termasuk akan tetapi tidak terbatas kepada pemutusan aliran listrik, air dan lain-lain.
 - e. Untuk pelaksanaan Pasal 23 ayat 1 huruf c dan Pasal 23 ayat 1 huruf d Perjanjian ini, Pihak Kedua dengan ini sekarang untuk pada waktunya nanti memberikan kuasa khusus kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pihak Kedua 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 Perjanjian ini, tidak ada yang dikecualikan. Pihak Kedua dengan ini tidak akan menuntut atas pelaksanaan kuasa ini dan oleh karenanya membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan akibat pemberian kuasa ini.
 - 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 setelah Pihak Kedua membayar biaya re-aktifasi listrik dan air kepada Pihak Pertama yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara.
 - g. Sejak Tanggal Serah Terima berdasarkan Berita Acara Serah Terima, Pihak Kedua wajib mengasuransikan Satuan Rumah Susun dari segala risiko termasuk pertanggungjawaban 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 Signature Park setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima atau menolak penunjukkan sebagai pengelola Rumah Susun Signature Park.
2. Pihak Kedua menyetujui bahwa karena Satuan Rumah Susun merupakan bagian dari Rumah Susun Signature Park, maka Pihak Kedua wajib:
 - a. membayar Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan kepada pengelola (sementara) Rumah Susun Signature Park, 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 Signature Park dan peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh pengelola (sementara), termasuk yang berkaitan dengan pengaturan, pengelolaan, perpajakan, dan hal-hal lain yang bertalian dengan Rumah Susun Signature Park, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari sejak tanggal Berita Acara Serah Terima.
 3. Sepanjang tidak atau belum diatur (lain) di dalam akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.
 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, 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, 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.

B 4

Legalisasi nomor :396/L/2010.

-Yang bertandatangan dibawah ini, HIZMELINA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, menerangkan bahwa saya telah membacakan dan menjelaskan dengan jelas isi Perjanjian Pengikatan Jual beli Satuan Rumah Susun Signature Park No. 039/TSM/TA/06/12/X/2010 ini kepada : -----

1. Nyonya ELIZABETH JANE, lahir di Surabaya pada tanggal 14 Nopember-- 1969, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Taman Alfa Indah A8/9, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 09.5208.541169.0360 ; -----

2. a. Tuan CHANDRA MANUMAYASA, lahir di Malang pada tanggal 29 Maret 1983, swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3275122903830004 ; -----

b. Tuan R. ANANDITYA DEWANGGA, SE. lahir di Yogyakarta pada tanggal 04 Agustus 1981, karyawan BUMN, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3275120408810002 ; -----

keduanya Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Pondok Jatimurni Blok K.U-7, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Jatimurni, Kecamatan Pondok Melati, untuk sementara berada di Jakarta;-----

yang dikenal oleh saya, Notaris, dan sesudah itu para penghadap tersebut membubuhkan tandatangannya di atas isi Perjanjian Pengikatan Jual beli Satuan Rumah Susun Signature Park No. 039/TSM/TA/06/12/X/2010 ini dihadapan saya, Notaris. -----

Jakarta, 16 Oktober 2010.

Notaris di Jakarta,



UNIVERSITA

وَجَدَّكَ وَسَبَّحَكَ بِحَمْدِكَ



6. Pihak Kedua mengakui bahwa tiada pernyataan, ketentuan atau janji yang dibuat atau diberikan oleh atau atas nama Pihak Pertama atau wakilnya yang menjadi dasar bagi Pihak Kedua untuk membeli Satuan Rumah Susun kecuali atas apa yang terdapat dalam Perjanjian ini atau tercantum dalam peraturan perundang – undangan yang tidak dapat dikecualikan.
7. 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.
8. Perjanjian ini beserta lampiran-lampirannya, surat pesanan dan surat konfirmasi unit pesanan yang telah ditanda-tangani sebelum tanggal Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dalam hal terdapat ketentuan-ketentuan yang secara tegas diatur lain dalam Perjanjian ini, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.

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

Pihak Kedua:

CANDRA MANUMAYASA
DAN R ANANDITYA DEWANGGA SE

Pihak Pertama:

PT. TIARA SAKTI MANDIRI



ELIZABETH JANE

Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Surat Konfirmasi Unit Pesanan

1. Harga Unit Pesanan ("Harga Unit") dan cara pembayarannya (termasuk jadwal pembayaran) yang telah disepakati mengikat Pemesan dan Penerima Pesanan.
2. Cara Pembayaran
 - a. Dalam hal pembelian dilakukan secara tunai keras, tunai bertahap tanpa bunga atau secara angsuran/cicilan melalui Penerima Pesanan atau pihak ketiga lainnya (termasuk Bank), maka Pemesan tunduk dan terikat pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Penerima Pesanan, termasuk kewajiban Pemesan untuk melunasi setiap kewajiban pembayaran (uang muka dan/atau angsuran/cicilan) secara tepat jumlah (tidak kurang dan tanpa potongan apapun) dan tepat waktu (tidak melampaui tanggal jatuh tempo) sesuai jadwal pembayaran.
 - b. Perubahan cara pembayaran hanya diperkenankan jika Pemesan mengajukan permohonan tertulis dan telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Pesanan.
 - c. Pembayaran dengan menggunakan cek/bilyet giro baru dianggap sah setelah cek/bilyet giro tersebut dapat dicirikan/diungkapkan (good funds).
 - d. Pemesan tidak diperkenankan mengubah cara pembayaran dari tunai keras menjadi tunai bertahap tanpa bunga atau dari tunai bertahap tanpa bunga menjadi secara angsuran/cicilan melalui Penerima Pesanan atau pihak ketiga lainnya (termasuk Bank).
 - e. Pemesan bersedia melunasi tunggakan pembayaran sebelumnya (jika ada) dan membayar segala biaya termasuk selisih harga sehubungan dengan perubahan cara pembayaran.
3. Keterlambatan Pembayaran
 - a. Apabila setelah membayar uang tanda jadi pemesanan (*booking fee*), ternyata dalam waktu 3 (tiga) hari setelah tanggal pembayaran *booking fee*, Pemesan tidak atau terlambat melaksanakan kewajiban pembayaran berikutnya karena sebab atau alasan apapun, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat dan setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya membatalkan secara otomatis pemesanan ini dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penerima Pesanan atau pihak ketiga lainnya (termasuk Bank) tidak dapat ditarik kembali oleh Pemesan (tidak dikembalikan) dan menjadi hak Penerima Pesanan sebagai ganti rugi akibat pembatalan tersebut.
 - b. Pemesan menyadari dan mengakui bahwa kewajiban membayar angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran lainnya adalah sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan dan merupakan kewajiban mutlak dari Pemesan dan karenanya Pemesan membebaskan Penerima Pesanan dari kewajiban untuk memberitahukan atau mengingatkan Pemesan dalam hal terjadi keterlambatan sehingga Pemesan setuju dan bersedia sekarang dan untuk nanti pada waktunya membayar secara penuh denda keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam butir 3.c. dibawah ini.
 - c. Apabila Pemesan tidak atau terlambat membayar atau kurang membayar angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran lain pada tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditetapkan, maka Pemesan setuju dan bersedia sekarang dan untuk nanti pada waktunya membayar denda keterlambatan sebesar 1% (satu persimil) per hari keterlambatan dari jumlah angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran lain yang tertunggak dan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal dilakukannya pembayaran secara penuh.
 - d. Apabila pemesanan batal, atau dibatalkan sepihak oleh Penerima Pesanan karena kelalaian atau kesalahan Pemesan, termasuk karena Pemesan memberikan keterangan yang tidak benar, atau apabila terjadi keterlambatan pembayaran selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo suatu angsuran atau cicilan, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat dan setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya Pemesan berhak membatalkan secara sepihak (dengan mengenyampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) pemesanan atas Unit Pesanan, dan Pemesan bersedia dan setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya membayar ganti rugi kepada Penerima Pesanan, dengan ketentuan:
 - i. apabila jumlah pembayaran telah dilaksanakan oleh Pemesan lebih kecil atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari Harga Unit, maka seluruh uang yang telah diterima oleh Penerima Pesanan tidak dapat ditarik kembali oleh Pemesan (tidak dikembalikan) dan menjadi hak Penerima Pesanan sebagai ganti rugi; atau
 - ii. apabila jumlah pembayaran telah dilaksanakan oleh Pemesan melebihi 50% (lima puluh persen) dari Harga Unit, maka Pemesan wajib membayar Penerima Pesanan denda pembatalan sebesar 40% (empat puluh persen) dari Harga Unit, dan akan diperhitungkan dengan angsuran/cicilan yang telah dibayar (setelah dikurangi PPN yang telah dibayar), denda, biaya dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada).
4. Penggunaan Fasilitas Kredit Bank
 - a. Untuk proses pelunasan (terlebih dahulu) atas Unit Pesanan melalui penggunaan fasilitas kredit bank, maka Pemesan diberi batas waktu sampai dengan tanggal jatuh waktu tempo yang telah ditetapkan untuk pelunasan (secara tunai) melalui fasilitas kredit bank.
 - b. Pembantuan dan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta jual beli, serta akad kredit dan akta/perjanjian lain yang terkait, harus dilaksanakan selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sebelum pencairan dana kredit dari bank yang ditunjuk oleh Penerima Pesanan.
 - c. Pemesan menyadari dan mengakui bahwa Penerima Pesanan bertindak selaku pihak yang hanya memperoleh Pemesan dengan Bank, sehingga segala akibat dan resiko yang berkaitan dengan penolakan dan pemberian fasilitas pinjaman dan/atau pemesanan Unit Pesanan merupakan beban dan tanggung jawab Pemesan sepenuhnya serta tidak dapat dikaitkan atau dibebankan kepada Penerima Pesanan karena sebab atau alasan apapun. Pemesan dengan ini membebaskan Penerima Pesanan atas segala akibat dan resiko yang timbul sehubungan dengan fasilitas kredit Pemesan tersebut.
 - d. Penerima Pesanan tidak berkewajiban untuk mencari ataupun menyediakan fasilitas kredit untuk Pemesan.
 - e. Apabila proses penolakan kredit ditolak oleh bank karena kesalahan atau kelalaian Pemesan atau karena sebab/alasan apapun, Pemesan tetap berkewajiban membayar lunas seluruh Harga Pengikatan berikut seluruh denda, premi asuransi, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya yang harus dibayar oleh Pemesan kepada Penerima Pesanan. Dengan lewatnya waktu sebagaimana dimaksud dalam butir 4.a. tersebut diatas maka Pemesan setuju Penerima Pesanan berhak membatalkan secara sepihak Unit Pesanan, dengan melepaskan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tetap memberlakukan ketentuan pasal 3.c. dan 3.d..
5. Perubahan Nama Pemesan
 - a. Perubahan nama Pemesan hanya dapat dilakukan sebelum penandatanganan Akta Jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan ketentuan sebagai berikut:
 - i. Pemesan mengajukan permohonan tertulis kepada Penerima Pesanan dengan mengisi dan menandatangani formulir yang telah disediakan oleh Penerima Pesanan;
 - ii. Perubahan nama Pemesan hanya dapat dilakukan maksimum 2 (dua) kali;
 - iii. Pemesan harus telah membayar lunas biaya administrasi, seluruh angsuran yang telah jatuh tempo, denda, biaya, pajak dan kewajiban pembayaran lainnya yang terutang. Seluruh pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan perubahan nama pemesan ditanggung dan dibayar oleh Pemesan, termasuk penyeteroran kembali PPH dan PPN atas nama Pemesan baru.
 - iv. Pemesan membebaskan dan bersedia memberikan penggantian biaya yang telah dikeluarkan oleh Penerima Pesanan atas segala tuntutan/gugatan ataupun dampak hukum yang mungkin timbul di kemudian hari sehubungan dengan terjadinya perubahan nama Pemesan.
 - b. Pemesan setuju dan bersedia membayar biaya administrasi atas perubahan nama Pemesan sebesar 5% (enam persen) dari Harga Unit sebelum dikurangi discount dan PPN.
6. Kewajiban Pemesan Sebelum Serah Terima Unit Pesanan
 - a. Pemesan tidak diperkenankan menukarkan Unit Pesanan yang telah dipesan dengan unit lain.
 - b. Pemesan wajib membayar setiap angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran lain sebesar jumlah yang telah disepakati dan secara tepat waktu.
 - c. Pemesan dilarang melakukan renovasi, perubahan, penambahan atau pengurangan pada bangunan yang dapat mengakibatkan perubahan, baik tampak luar maupun tampak dalam dari Unit Pesanan.
 - d. Pemesan dilarang mengalihkan, memundahkan atau membebankan seluruh atau sebagian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam pemesanan ini kepada orang/pihak lain (termasuk tetapi tidak terbatas pada menyewakan, meminjamkan dan memjaminkan haknya pada orang lain) tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Pesanan.
 - e. Apabila pembayaran Pemesan telah mencapai 20% (dua puluh persen) dari Harga Unit, Pemesan wajib menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah diberitahukan oleh Penerima Pesanan. Apabila lewat waktu tersebut Pemesan masih belum menandatangani, maka Penerima Pesanan dikuasakan oleh Pemesan dan berhak menandatangani PPJB untuk dan atas nama Pemesan.
7. Kewajiban Penerima Pesanan Sebelum Serah Terima Unit Pesanan:
 - a. Penerima Pesanan bertanggung jawab untuk menyelesaikan Unit Pesanan dalam kondisi (bentuk) standar yang disepakati secara tertulis oleh kedua belah pihak.
 - b. Penerima Pesanan bertanggung jawab untuk memelihara Unit Pesanan sesuai dengan kondisi (bentuk) standar yang disepakati secara tertulis oleh kedua belah pihak sampai dengan tanggal Serah Terima Unit Pesanan, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir 8.c., maka tanggung jawab dan resiko pemeliharaan, termasuk membayar biaya pemeliharaan dan pajak, hanya sampai dengan tanggal yang ditetapkan dalam ijin atau persetujuan dari Penerima Pesanan.
8. Serah Terima Unit Pesanan
 - a. Serah Terima Unit Pesanan secara fisik kepada Pemesan dilakukan secara bertahap dimulai sesuai dengan jadwal yang terdapat pada bagian depan Surat Pesanan Apartemen, kecuali (i) dalam masa pembangunan atau perimbangan Pemesan yang disetujui oleh Penerima Pesanan untuk mengubah bangunannya; atau (ii) terjadi hal-hal yang berada diluar kendali atau kekuasaan Penerima Pesanan (*Force Majeure*), atau (iii) atas pertimbangan sendiri Penerima Pesanan menunda penyerahan Unit Pesanan dengan ketentuan seluruh kewajiban Pemesan kepada Penerima Pesanan telah dilaksanakan sepenuhnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Unit, biaya-biaya, denda-denda dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada). Pemesan menyadari dan setuju untuk membebaskan Penerima Pesanan dari segala tuntutan apapun bila ada perubahan atau kebijakan pemerintah yang menyebabkan keterlambatan dan/atau terhentinya pembangunan proyek ini.
 - b. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima ternyata Pemesan tidak hadir dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima ("BAST") karena sebab atau alasan apapun, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat dan setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya mengakui bahwa penyerahan Unit Pesanan telah dilakukan dan diterima Pemesan dalam kondisi atau bentuk yang tertera dalam BAST dengan segala konsekuensi dan risikonya, pada hari ke-7 (tujuh) setelah tanggal surat pemberitahuan tersebut dan dalam hal demikian bukti penjaminan menjadi bukti yang cukup dan sempurna.
 - c. Apabila Penerima Pesanan telah menyelesaikan Unit Pesanan dan Pemesan telah membayar kepada Penerima Pesanan sebesar 80% (delapan puluh persen) atau lebih Harga Unit, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) dan premi asuransi atas Unit Pesanan telah dilunasi dan telah sesuai dengan ketentuan Penerima Pesanan, maka atas pertimbangan dan ijin tertulis terlebih dahulu dari Penerima Pesanan atau berdasarkan suatu perjanjian tertulis dengan bentuk, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Penerima Pesanan, Pemesan dapat menempati atau menghuni Unit Pesanan.
 - d. Apabila Penerima Pesanan terlambat menyerahkan Unit Pesanan dan seluruh Harga Unit telah dilunasi, maka terhitung 6 (enam bulan) sejak keterlambatannya tersebut, Penerima Pesanan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persimil) per hari keterlambatan dengan denda maksimum sebesar 3% (tiga persen) yang dihitung dari jumlah pembayaran Harga Unit yang diterima oleh Penerima Pesanan dari Pemesan.
 - e. Apabila terdapat perbedaan luas antara Luas Netto yang tercantum dalam Surat Pesanan Apartemen ini dengan luas dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.
 - f. Terhitung sejak tanggal BAST, maka segala resiko dan tanggung jawab atas Unit Pesanan (termasuk tetapi tidak terbatas pada kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, biaya-biaya (termasuk biaya pemeliharaan/*maintenance fee*, listrik, air dan telephone), serta pemeliharaannya beralih menjadi beban (tanggung jawab) dan wajib dibayar oleh Pemesan. Pemesan menyatakan tunduk dan taat pada setiap ketentuan dan peraturan, tata tertib lingkungan & aturan yang dikeluarkan Badan Pengelola/Penerima Pesanan.
 - g. Pemesan wajib menandatangani Akta Perjanjian Jual beli (AJB) dihadapan Pejabat yang berwenang dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diberitahukan oleh Penerima Pesanan. Apabila lewat waktu tersebut Pemesan masih belum menandatangani, maka Penerima Pesanan dikuasakan oleh Pemesan dan berhak menandatangani AJB tersebut untuk dan atas nama Pemesan.
9. Pembayaran
 - a. Semua pembayaran secara tunai atau *cheque* atau bilyet giro wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dan langsung kepada dan di kantor Penerima Pesanan, yaitu : PT. Tiara Sakti Mandiri, J.L. MT. Haryono Kav. 22 Jakarta Selatan No Telp. (021) 83792277 No Fax (021) 83793636
Pada setiap hari kerja, Senin s.d. Jumat (Jam 08.30 s.d.16.30 WIB) dan Sabtu (Jam 08.30 s.d. 14.00 WIB). Dalam hal terjadinya perubahan alamat kantor Penerima Pesanan, Penerima Pesanan akan memberitahukan secara tertulis kepada Pemesan dan bukti pengiriman pemberitahuan tersebut menjadi bukti yang cukup dan sempurna.
 - b. Pembayaran secara transfer ditujukan kepada : **PT TIARA SAKTI MANDIRI, Bank Central Asia Cabang Utara II, A/C. 483222333**
Dengan menyebutkan nama proyek, lantai dan nomor dari Unit Pesanan dan nama Pemesan. Pembayaran secara transfer wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun. Tanggal pembayaran yang diakui adalah tanggal efektif diterimanya dana tersebut dalam rekening bank Penerima Pesanan.
Segala biaya yang timbul sehubungan dengan pembayaran secara transfer (termasuk biaya transfer) merupakan beban dan wajib dibayar oleh Pemesan.
 - c. Dalam hal pembayaran secara *cheque* dan bilyet giro, Pemesan wajib mencantumkan nama dan nomor rekening bank Penerima Pesanan pada fisik *cheque* atau bilyet giro. Dalam hal terjadi penolakan *cheque* atau bilyet giro yang diserahkan oleh Pemesan, maka Pemesan setuju dan bersedia sekarang dan untuk nanti pada waktunya membayar biaya administrasi penolakan warkat sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) dan biaya materai untuk setiap penolakan. Biaya Materai sampai pembayaran lunas ditanggung dan wajib dibayarkan seluruhnya oleh Pemesan.
 - d. Atas tagihan-tagihan atau piutang-piutang Penerima Pesanan kepada Pemesan, Penerima Pesanan berhak pada setiap waktu untuk menjual, mengalihkan, memjaminkan atau dengan cara lain apapun memindahkan tagihan atau piutang tersebut kepada pihak ketiga tanpa kecuali serta tidak terbatas pada bank-bank maupun lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan lainnya. Sehubungan dengan penjualan, pengalihan dan penjaminan atau pemindahan tagihan atau piutang Penerima Pesanan tersebut, Pemesan dengan ini setuju Penerima Pesanan, tanpa persetujuan Pemesan, berhak memindahkan kepada pembeli atau penerima pengalihan tagihan atau piutang tersebut semua kuasa yang diberikan Pemesan berdasarkan atau berkaitan dengan Perjanjian ini untuk dijalankan pembeli atau penerima pengalihan tagihan atau piutang tersebut demi kepentingan pembeli atau penerima pengalihan tagihan atau piutang tanpa pembatasan apapun, termasuk kuasa memasang atau menyesuaikan pemberian jaminan fidusia menurut ketentuan Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
10. Domisili Hukum
Apabila terjadi gugatan atau sengketa sehubungan dengan pemesanan ini, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat dan setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya menetapkan domisili hukum di

PT. TIARA SAKTI MANDIRI
 Gedung Park
 Jl. Raya Srengseng
 No. 117
 Jakarta Barat 11180
 Telp. (021) 5371-4621/5371-4622/5371-4623/5371-4624
 Fax. (021) 5371-2903/5371-2904
PONDOK JAYAMURNI BLK U-7, JAYAMURNI, PONDOK MELATI, BEKASI

Surat ini disebut "Pesanan".
 Pesanan dengan ini setuju untuk memesan unit satuan rumah susun dari PT. Tiara Sakti Mandiri, berkedudukan di Jakarta, Jl. MT. Haryono, Raw. 22 Tebet Timur, (selanjutnya disebut "Penerima Pesanan"),
 yang nantinya akan disebut sebagai Signature Park, sebagaimana diuraikan dibawah ini.

Lokasi	Signature Park	Tower	TA	Jadwal serah terima dimulai Desember 2011
Luas Sempit Gross	± 23.80 M ²	Luas Netto	± 20.00 M ²	Lantai 06 No Unit 12
Tipe	Studio	Hunian		
Harga	Rp. 177,012,500	Cara Pembayaran	TUNAJ KERAS	
PPn	Rp. 17,761,250			

No.	Keterangan	Jatuh Tempo		Jumlah
1	Uang Tanda Jadi	18/06/2009	1 X Rp.1,000,000	1,000,000
2	Uang Muks	22/06/2009	1 X Rp.18,471,375	18,471,375
3	Pelunasan	22/07/2009	1 X Rp.175,242,375	175,242,375
				194.713.750

1. Harga sudah termasuk :

- PPN
- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
- Penyediaan Jaringan Air
- Penyediaan Jaringan Listrik

2. Harga belum termasuk

- Biaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli di depan Notaris JPAT
- Biaya pengurusan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- Biaya pendaftaran Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke atas nama Pemesan
- Biaya Balik Nama Sertifikat
- Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Biaya pengurusan KPA/KPR Bank Pemberi Kredit
- Biaya penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan
- Biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- Biaya yang akan timbul atas ketentuan/peraturan dari pemerintah
- Biaya Administrasi

3. Surat Pemesanan ini bukan merupakan bukti pembayaran. Setiap pembayaran dianggap sah setelah dikeluarkan kwitansi resmi oleh PT. Tiara Sakti Mandiri

4. Penerima Pesanan tidak menjamin disetujuinya KPA/KPR dari Bank Pemberi Kredit Cara Bayar KPA/KPR mengikuti harga yang tertera di Daftar Harga KPA/KPR

5. Surat Pemesanan ini menjadi tidak berlaku dengan sendirinya apabila pembayaran Booking Fee dengan giro/transfer tidak dapat dicairkan/tidak diterima oleh penerima pesanan (tidak good funds) dalam jangka waktu 3 hari

6. Luas Sempit Gross adalah Luas Netto satuan rumah susun ditambah dengan antara lain koridor yang diperhitungkan secara proposional untuk masing-masing satuan rumah susun pada lantai yang bersangkutan

Luas Sertipikat adalah luas unit satuan rumah susun yang dihitung dari dinding dalam ke dinding dalam

Pemesanan Apartemen ini memaknai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemesanan yang tercantum dibelakang balaman ini.

Pemesan telah membaca, mengerti dan menyetujui seluruh ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemesanan yang tercantum dibelakang halaman ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Pemesanan Apartemen ini.

13/08/2009

Penerima Pesanan,

Dibuat,

[Signature]

[Signature]

[Signature]

69

Rekening BCA 088.025
No. Rekening BCA 174243,730

JUMLAH Rp 175.240,375

Jakarta, 01/08/2009
PT. TIARA SAKTI MANDIRI
Elizabeth Jane Alex

Push : Customer - Kuning - Sales Admin - Merah - Acc & Control - Hijau Kasir

PT. TIARA SAKTI MANDIRI
SIGNATURE PARK
Jl. MT Haryono Kav. 22, Jakarta Selatan
Telp. 021 8379-2277 Fax. 021 8379-3636

Sudah terima dan Tn / Ny Candra Manumayasa dan R Ananditya Dewangga SE /
CI00139
Banyaknya Uang # Delapan Belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Tujuh
Puluh Lima Rupiah #
Untuk Pembayaran Uang Muka
Apartemen Signature Park, Lantai 06 Unit TA/06/12
9/7/09 Transfer BCA 18.471,375

KWITANSI
TSM - 00258

JUMLAH Rp 18.471,375

Jakarta, 01/08/2009
PT. TIARA SAKTI MANDIRI
Elizabeth Jane Alex

Push Customer - Kuning - Sales Admin - Merah - Acc & Control - Hijau Kasir

PT. TIARA SAKTI MANDIRI
SIGNATURE PARK
Jl. MT Haryono Kav. 22, Jakarta Selatan
Telp. 021 8379-2277 Fax. 021 8379-3636

Sudah terima dari Tn / Ny Candra Manumayasa dan R Ananditya Dewangga SE /
CI00139
Banyaknya Uang # Satu Juta Rupiah #
Untuk Pembayaran Uang Tanda Jadi
Apartemen Signature Park, Lantai 06 Unit TA/06/12

KWITANSI
TSM - 00257

JUMLAH Rp 1.000.000

Jakarta, 01/08/2009
PT. TIARA SAKTI MANDIRI
Elizabeth Jane Alex



PT. TIARA SAKTI MANDIRI

TANDA TERIMA SEMENTARA

No. 00172

Telah terima dari : Endang

Berupa *) :

Uang Tunai sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah -

Bilyet Giro/Cheque sebanyak Lembar dengan perincian berikut :

BANK	NO. BG/CHEQUE	NOMINAL

Untuk Pembayaran Booking fee TA 06 12

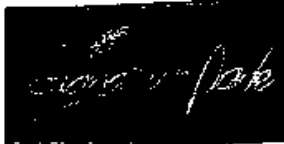
- Pembayaran transfer ke BCA No. rek 4832222333 atas nama PT Tiara Sakti Mandiri,
- Setiap pembayaran transfer harap dikonfirmasi via fax No. (021) 83793636 Up. Finance
- Pembayaran dengan BG/Cheque dianggap sah setelah dana dapat dicairkan/masuk ke rekening PT TIARA SAKTI MANDIRI
- Tanda Terima Sementara (TTS) ini menjadi tidak berlaku dengan sendirinya apabila tidak ditukar dengan kwitansi dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal TTS ini.
- Tanda Terima Sementara (TTS) ini harus dibawa pada saat pengambilan kwitansi.
- Booking Fee tidak dapat dikembalikan.

Jakarta, 18 Juni 2009

PT. TIARA SAKTI MANDIRI

Sti

(.....tri.....)



PT. TIARA SAKTI MANDIRI

No. 00272

SURAT KONFIRMASI UNIT PESANAN

Nama Pemesan : CHANDRA MANUMAYASA & P Ananditja Dewangga
 Alamat Surat Menyurat : Pondok JATI MURNI Blok : U-7 RT/RW 006/007
 JATI MURNI KEC. Pondok MELATI KOTA BEKASI
 Nomor Telepon / Fax : 021 8445572 Handphone : 08932483507 / 08995100189

UNIT PESANAN

Tower : A Lantai : 06
 No. Unit : 12 Luas Serni Gross : M²
 Harga : Rp. 194.715.700,- (Seratus sembilan puluh empat juta tujuh
 tigo belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

CARA PEMBAYARAN :

Tunai (Kontan) keras

Tunai (Kontan) bertahap

Uang Tanda Jadi (Booking Fee) :

Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah), dengan :

Tunai

Credit Card/Debit Card No.

Kode Otorisasi

DP 1 : Tgl. 20 - 06 - 2009 Jumlah Rp. 10.471.375

DP 2 : Tgl. 22 - 07 - 2009 Jumlah Rp. 175.242.325

Perincian pembayaran selanjutnya tercantum dalam Surat Pesanan Apartemen yang harus ditandatangani oleh Pemesan dalam waktu 3 (tiga) hari sejak tanggal Surat Konfirmasi Unit Pesanan ini.

Pemesan telah membaca, mengerti dan menyetujui seluruh ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemesanan yang tercantum di belakang halaman ini.

Jakarta, 18-06-2009

Pemesan :

Penerima Pesanan :

(.....)

(.....)
PIRIT