**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

**SATUAN RUMAH SUSUN HUNIAN**

**.................**

**Nomor: …………………..**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“Perjanjian”) dibuat dan dilangsungkan di Surabaya, pada hari …………………..tanggal ................., oleh dan antara:

1. PT **………….**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di …………, yang dalam hal ini diwakili oleh **…………** dan **…………..**, dalam kedudukannya masing-masing dan berturut-turut sebagai Wakil Direktur Utama dan Direktur, bersama-sama sah mewakili Direksi dari dan karenanya untuk dan atas nama Perseroan Terbatas tersebut.

* (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Pihak Pertama**”); dan

1. Nama :

Tempat, tanggal lahir :

Alamat :

RT/RW :

Kelurahan :

Kecamatan :

Kota :

No. KTP :

* (Untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”, pengertian mana meliputi pula para ahli waris, pengganti dan penerus haknya yang sah).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama disebut “Para Pihak”, termasuk di dalamnya semua pihak yang secara hukum menggantikan salah satu dari Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan:

* Bahwa Pihak Pertama telah membangun bangunan rumah susun yang akan digunakan sebagai hunian, berikut sarana dan fasilitasnya di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan …………………, setempat dikenal dengan Apartemen……….(selanjutnya disebut “……..”).
* Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk menjual satuan rumah susun di dalam “……….” menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.
* Bahwa Pihak Kedua telah memilih dan bermaksud untuk membeli Satuan Rumah Susun di dalam “……” tersebut, sebagaimana ternyata dalam LAMPIRAN I.
* Bahwa Para Pihak dengan ini setuju untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Para Pihak atas Satuan Rumah Susun di dalam “………”. Perjanjian ini merupakan persetujuan awal Para Pihak untuk nantinya, pada saat telah dipenuhinya berbagai persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku, Para Pihak sepakat akan melakukan jual beli berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian ini dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**Pasal 1**

**DEFINISI**

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

1. Anggaran Dasar adalah anggaran dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) “……”, termasuk setiap penambahan atau perubahannya yang rancangannya akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “……”, anggaran dasar mana juga diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola sampai dengan saat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif terbentuk.
2. Anggaran Rumah Tangga adalah anggaran rumah tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) “……”, termasuk setiap penambahan atau perubahannya yang rancangannya akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “……”, anggaran rumah tangga mana juga diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola sampai dengan saat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif terbentuk.
3. Badan Pengelola adalah suatu badan hukum yang akan melaksanakan pengelolaan “……”, yaitu Pihak Pertama atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama atau oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif setelah terbentuk.
4. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
5. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari bangunan rumah susun yang terdapat dalam “……” yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama sebagaimana diuraikan lebih rinci dalam Pertelaan.
6. Berita Acara Serah Terima atau BAST adalah suatu bukti tertulis mengenai telah dilaksanakannya serah terima Satuan Rumah Susun secara fisik dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
7. Berita Acara Perbaikan adalah suatu bukti tertulis mengenai telah dilaksanakannya perbaikan Satuan Rumah Susun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
8. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan (*Service Charge*) adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan, dan biaya-biaya yang berkenaan dengan pengoperasian dan atau pengelolaan dan atau pemeliharaan dan atau perbaikan dan atau penggantian sehari-hari atau rutin atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, serta fasilitas dan prasarana lingkungan termasuk asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi pada Satuan Rumah Susun), berikut semua biaya yang dikeluarkan untuk pemanfaatan dan penggunaannya bertujuan untuk kepentingan bersama, jumlah dan biaya-biaya mana besarnya akan ditentukan oleh Pihak Pertama yang akan diberitahukan kepada Pihak Kedua oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara.
9. Biaya Utilitas adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan, dan biaya-biaya yang berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas Satuan Rumah Susun di dalam “……”, sesuai dengan sifat dan pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air, dan telepon.
10. Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan (*Sinking Fund*) adalah dana cadangan yang dipergunakan untuk perbaikan dan/atau penggantian pada Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang siklus perbaikan dan/atau penggantiannya meliputi waktu yang lama dan jumlah yang besar, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya pengecatan gedung, penggantian mesin genset, dan biaya untuk memperpanjang/memperbaharui hak atas Tanah Bersama, yang besarnya akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan akan diberitahukan kepada Pihak Kedua oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara.
11. Harga Jual Beli berarti sejumlah uang yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan jual beli Satuan Rumah Susun tersebut, satu dan lain sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 3 dan LAMPIRAN IV Perjanjian ini.
12. Luas Nett (bersih) berarti luas Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
13. Nilai Perbandingan Proporsional berarti angka yang menunjukkan besarnya hak Pihak Kedua secara proporsional terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, dihitung berdasarkan Luas Nett (bersih) Satuan Rumah Susun terhadap Luas Nett (bersih) keseluruhan Satuan Rumah Susun yang terdapat di dalam seluruh bangunan rumah susun dalam “……”, satu dan lain sebagaimana akan ditentukan dalam Pertelaan dan/atau sesuai dengan peraturan yang berlaku.
14. Pemilik adalah para pembeli yang akan menjadi pemilik Satuan Rumah Susun di dalam “……” setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
15. Penghuni adalah para pemilik atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari pemilik, yang menghuni/menempati Satuan Rumah Susun di dalam “……”.
16. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) berarti perhimpunan para pemilik atau penghuni Satuan Rumah Susun yang terdapat di dalam “……”, yang akan dibentuk sesuai dengan peraturan yang berlaku.
17. Perjanjian berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang dituangkan dalam Perjanjian ini berikut perubahan dan/atau penambahan dan/atau penggantiannya yang akan dibuat oleh Para Pihak di kemudian hari, dan LAMPIRAN-LAMPIRAN yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian.
18. Pertelaan berarti gambar dan uraian yang menunjukkan batas-batas yang jelas dari masing-masing Satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama di dalam “……”, disertai dengan uraian Nilai Perbandingan Proporsional, yang rancangannya akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama dan selanjutnya disahkan oleh instansi yang berwenang.
19. Satuan Rumah Susun adalah satuan rumah susun yang terletak di dalam “……”, yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama serta menjadi obyek dalam Perjanjian ini, sesuai dengan uraian yang tercantum dalam LAMPIRAN I dan II Perjanjian ini, yang tunduk kepada ketentuan mengenai satuan rumah susun sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya (“UU Rumah Susun”).
20. Surat Pesanan adalah surat pesanan atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek dalam perjanjian ini.
21. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berarti sertipikat sebagai tanda alat bukti hak milik atas Satuan Rumah Susun yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri dari:

i. Salinan Buku Tanah;

ii. Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama; dan

iii. Gambar Denah Lantai Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan Satuan Rumah Susun yang dimiliki.

1. Tanah Bersama adalah sebidang tanah di atas mana “……” didirikan, yang akan dimiliki dan dipergunakan oleh Pihak Kedua secara bersama-sama dengan para pemilik/penghuni Satuan Rumah Susun lainnya yang batas-batasnya akan ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
2. Tanggal Penyelesaian Bangunan adalah tanggal yang tertera dalam LAMPIRAN I atau tanggal lain yang ditentukan sesuai ketentuan dalam Perjanjian ini.
3. Tanggal Penyerahan adalah tanggal yang ditentukan Pihak Pertama yang tercantum dalam surat pemberitahuan/undangan secara tertulis untuk serah terima fisik Satuan Rumah Susun sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam LAMPIRAN III Perjanjian ini, demikian berikut Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama serta fasilitas dan prasarana lingkungan, kepada Pihak Kedua.
4. Tata Tertib Hunian berarti peraturan tata tertib yang wajib dipatuhi oleh setiap Pemilik atau Penghuni Satuan Rumah Susun, termasuk Pihak Kedua, yang rancangannya disusun dan diberlakukan dari waktu ke waktu oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “……”.
5. Uang Jaminan adalah sejumlah uang yang wajib disetorkan oleh Pihak Kedua kepada Badan Pengelola dengan jumlah yang ditentukan oleh Badan Pengelola terkait dengan tindakan perbaikan/perubahan/*fitting out* Satuan Rumah Susun yang dilakukan Pihak Kedua, dengan ketentuan:
6. apabila perubahan yang dilakukan Pihak kedua mengakibatkan kerusakan pada bagian lain dari “……”, Badan Pengelola berhak untuk melakukan perbaikan dari Uang Jaminan;
7. apabila Uang Jaminan tidak dapat menutupi biaya perbaikan tersebut, Badan Pengelola berhak untuk menuntut kekurangannya pada Pihak Kedua;
8. apabila terdapat Uang Jaminan yang tersisa atau tidak digunakan sama sekali untuk perbaikan, maka Badan Pengelola akan mengembalikannya kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja dari pekerjaan perubahan atau perbaikan telah diselesaikan seluruhnya.
9. “……” adalah beberapa bangunan rumah susun yang dipergunakan untuk hunian dan non hunian, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan Satuan-Satuan Rumah Susun yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta sarana penunjangnya, yang terletak di …………..

**Pasal 2**

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

1. Para Pihak dengan ini sepakat bahwa Pihak Kedua memesan Satuan Rumah Susun dari Pihak Pertama untuk nantinya dilakukan jual beli, setelah seluruh syarat dan ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan oleh Perjanjian ini terpenuhi.
2. Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk nantinya pada waktunya apabila Harga Pemesanan Satuan Rumah Susun telah dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua dan/atau seluruh hal yang disyaratkan oleh Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini telah dipenuhi, untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang dengan ini pula Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam LAMPIRAN I dan II Perjanjian ini, dan sesuai dengan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN III Perjanjian ini, yang meliputi pula hak bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
3. Lokasi dan denah Satuan Rumah Susun telah diketahui dan disetujui oleh Pihak Kedua.
4. Besarnya bagian Pihak Kedua atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama akan ditentukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.
5. Para Pihak sepakat dan mengikat diri bahwa ukuran luas Satuan Rumah Susun yang digunakan dan dicantumkan pada Akta Jual Beli akan tunduk pada luas Satuan Rumah Susun hasil pengukuran dari instansi yang berwenang, yaitu BPN dalam rangka pembuatan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2.6. Apabila di kemudian hari terdapat selisih perhitungan Luas Nett (bersih) Satuan Rumah Susun yang tercantum dalam Perjanjian ini, dengan luas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut, selisih mana melebihi batas toleransi 5% (lima persen) dari Luas Nett yang tertulis dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat bahwa:

* apabila selisih luas tersebut berada di bawah atau sama dengan batas toleransi, maka Para Pihak tidak akan saling memperhitungkan atau menuntut pengembalian atau penagihan selisih Harga Pemesanan atas selisih luas tersebut;
* apabila selisih luas tersebut berupa kekurangan luas yang terletak di atas batas toleransi, maka Pihak Pertama berkewajiban untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua, jumlah uang mana adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Pemesanan di luar Pajak Penambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM) (bilamana ada);
* apabila selisih luas tersebut berupa kelebihan luas yang terletak di atas batas toleransi, Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai tambahan Harga Pemesanan, jumlah uang mana adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Pemesanan dalam Perjanjian ini, jumlah uang mana wajib dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2.7. Pihak Kedua hanya diperkenankan untuk menggunakan Satuan Rumah Susun tersebut sebagai tempat tinggal.

2.8. Apabila terdapat perbedaan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun yang tercantum di dalam LAMPIRAN I dengan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa perbedaan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun tersebut merupakan hal yang wajar dan wewenang dari instansi yang terkait.

* Oleh karena itu perbedaan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun tersebut di luar kekuasaan dari Pihak Pertama, sehingga kedua belah pihak sepakat untuk tidak saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.
* Untuk penulisan di dalam Akta Jual Beli, Para Pihak sepakat untuk mencantumkan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2.9. Pihak Pertama dengan segala daya upayanya akan mengusahakan tidak terdapat perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan dengan apa yang telah disampaikan kepada Pihak Kedua. Namun demikian, Para Pihak sepakat bahwa apabila pada saat pembangunan “……” telah selesai dilaksanakan, terdapat perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan dengan apa yang telah disampaikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini atau dokumen-dokumen atau pemaparan yang disampaikan sebelumnya oleh Pihak Pertama, maka Pihak Kedua setuju untuk menerima perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan tersebut dengan mengingat ketentuan ayat 2.5 sampai dengan ayat 2.8 di atas dan oleh karenanya Para Pihak setuju bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian ini atau setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli, Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama atas terjadinya perbedaan-perbedaan tersebut.

**Pasal 3**

**HARGA PEMESANAN**

1. Harga Pemesanan Satuan Rumah Susun yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah harga untuk tunai keras/*hard cash* sebesar Rp………………………, sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), akan tetapi dikarenakan Pihak Kedua memilih melakukan pembayaran secara cicilan/angsuran sebanyak………kali, maka total Harga Pemesanan tersebut menjadi Rp…………. sudah termasuk PPN dan wajib dibayarkan sesuai dengan jadwal sebagaimana tersebut di dalam LAMPIRAN IV Perjanjian ini.
2. Harga Pemesanan sebagaimana dimaksud di dalam ayat 3.1 di atas adalah harga keseluruhan atau total yang tidak terpisahkan dan harus dibayarkan seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
3. Harga Pemesanan sudah termasuk:

* Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
* Pemasangan dan penyambungan instalasi listrik;
* Pemasangan dan penyambungan instalasi jaringan air bersih;
* Pemasangan dan penyambungan instalasi 1 (satu) saluran telepon;
* Pembuatan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)/Izin Penggunaan Bangunan (IPB) Induk yang pertama kali;
* Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

1. Harga Pemesanan tidak termasuk antara lain:
   * + Biaya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
     + Biaya Administrasi Sertifikat;
     + Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
     + Pajak Penghasilan atas penjualan barang yang tergolong sangat mewah;
     + PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak);
     + Biaya pengaktifan/aktivasi telepon dari PT Telkom;
     + Biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang telah ditetapkan dan/atau yang akan ditetapkan kemudian oleh pihak yang berwenang.

**Pasal 4**

**CARA DAN SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN**

1. Cara Pembayaran

Cara Pembayaran Harga Jual Beli yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN IV Perjanjian ini.

1. Syarat-syarat Pembayaran
2. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini, wajib dilakukan di kantor Pihak Pertama dalam bentuk cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, sebagaimana dicantumkan dalam LAMPIRAN IV Perjanjian ini.
3. Setiap pembayaran sebagaimana dimaksudkan ayat 4.2 butir 1 di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan tahapan dan jadwal waktu sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV Perjanjian ini, tanpa perlu adanya surat tagihan atau pemberitahuan dari Pihak Pertama, secara penuh (tanpa potongan apa pun).
4. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua harus menggunakan cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, dan dianggap telah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, jika Bank yang digunakan Pihak Pertama telah mencatat pembayaran tersebut dalam rekening Pihak Pertama, untuk itu Pihak Pertama atau wakilnya yang sah akan memberikan kwitansi atau tanda terimanya secara sah dan bukti mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
5. Untuk pembayaran sebagian atau seluruh Harga Pemesanan melalui fasilitas kredit (KPA), Pihak Kedua dengan ini sepakat dan karenanya berjanji kepada Pihak Pertama untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan jadwal waktu tersebut dalam LAMPIRAN IV dan bahwa tidak diperolehnya KPA oleh Pihak Kedua tidaklah merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Kedua untuk membatalkan Perjanjian ini, melainkan dapat merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Pertama untuk membatalkan Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan yang termaksud dalam pasal 9 ayat 9.3 Perjanjian ini.
6. Jika Pihak Kedua tidak membayar Harga Jual Beli, denda atau kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, maka 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 apa pun 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 9 ayat 9.3 Perjanjian ini.
7. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPA) dan bila di 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 secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam pasal 9 ayat 9.3 Perjanjian ini.
8. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPA) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud 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 dengan ini menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat 9.3 Perjanjian ini.
9. Tanpa mengurangi ketentuan dalam pasal 9 ayat 9.2 Perjanjian ini, apabila terdapat pembayaran yang dilakukan Pihak Kedua tidak sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN IV Perjanjian ini maupun kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan sebagaimana tercantum dalam pasal 6 ayat 6.2 butir 2 Perjanjian ini, maka untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut:
   1. denda keterlambatan;
   2. biaya administrasi (bila ada), Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang wajib dibayar menurut Perjanjian ini;
   3. pokok angsuran.
10. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ayat 4.2 butir 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 di atas dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, dan karenanya Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul karena tindakannya tersebut.

**Pasal 5**

## PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN

5.1. Penyelesaian Bangunan Rumah Susun dan Penyerahan Fisik Satuan Rumah Susun

1. Pihak Pertama akan menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik pada Tanggal Penyelesaian Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini.
2. Apabila Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 1 tersebut di atas, maka Pihak Kedua dengan ini setuju memberikan tenggang waktu 270 (dua ratus tujuh puluh hari) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyelesaian Bangunan yang dimaksud dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini.
3. Apabila Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 2 tersebut di atas, maka Pihak Kedua dengan ini setuju memberikan tenggang waktu tambahan 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 2.
4. Dalam hal pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 1, butir 2, dan/atau butir 3 di atas telah selesai, Pihak Pertama akan mengumumkannya melalui surat kabar.
5. Pihak Pertama akan memberitahukan/mengundang secara tertulis kepada Pihak Kedua mengenai pelaksanaan penyerahan Satuan Rumah Susun secara fisik dengan menetapkan waktu dan tempat pelaksanaannya (”Tanggal Penyerahan”).
6. Apabila Tanggal Penyelesaian Bangunan dan/atau Tanggal Penyerahan menjadi mundur akibat terjadinya Force Majeure sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Perjanjian ini, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas mundurnya tanggal tersebut, dan Pihak Kedua tidak menuntut kerugian yang diderita karenanya.

5.2. Berita Acara Serah Terima (BAST)

1. Dalam hal fisik Satuan Rumah Susun telah siap diserahterimakan dan Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan, denda (jika ada), dan biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar dan dilunasi menurut Perjanjian ini secara penuh, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib menerimanya pada Tanggal Penyerahan berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.
2. Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pemberitahuan secara tertulis dari Pihak Pertama untuk serah terima fisik Satuan Rumah Susun, ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani BAST karena sebab/alasan apa pun, maka Pihak Kedua menyetujui bahwa penyerahan fisik Satuan Rumah Susun telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima fisik Satuan Rumah Susun tersebut sudah merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima fisik Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan pada Tanggal Penyerahan, dan Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk menandatangani BAST atas nama Pihak Kedua dan semua Perjanjian apabila ada, serta menaati peraturan Tata Tertib Hunian “……” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola. Kuasa yang diberikan, tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain apa pun juga. Kuasa tersebut harus dianggap telah diberikan kata demi kata di dalam Perjanjian ini, oleh karena ini tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri.
3. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan fisik Satuan Rumah Susun demi hukum seketika terjadi pula peralihan semua resiko dan tanggung jawab atas fisik Satuan Rumah Susun tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib untuk menanggung dan membayar pajak-pajak dan biaya-biaya sebagaimana ternyata dalam pasal 13 Perjanjian ini, serta membebaskan Pihak Pertama dari segala bentuk klaim (denda keterlambatan penyerahan) sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian ini.
4. Tanggal Penyerahan tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua, meskipun Pihak Kedua menandatangani BAST setelah lewat waktu yang ditetapkan oleh Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 5 tersebut di atas.

5.3. Masa Pemeliharaan

1. Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun karena kesalahan Pihak Pertama untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan (“Masa Pemeliharaan”), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Kedua sendiri atau Force Majeure. Setelah lewat Masa Pemeliharaan setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.

1. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan di atas terjadi kerusakan pada Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh Force Majeure/peristiwa keadaan kahar sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.
2. Apabila dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan, di mana Pihak Pertama telah melakukan pemanggilan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 5 Perjanjian ini, ternyata Pihak Kedua tidak datang dan menandatangani BAST, maka masa pemeliharaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ditiadakan/dihilangkan.
3. Dalam hal Pihak Kedua datang dan menandatangani BAST setelah lewat dari Tanggal Penyerahan tetapi lewatnya tanggal tersebut tidak sampai 120 (seratus dua puluh) hari kalender dari Tanggal Penyerahan, maka masa pemeliharaan yang dikenakan terhadap Pihak Kedua adalah sisa dari 120 (seratus dua puluh) hari kalender masa pemeliharaan yang telah ditetapkan dari Tanggal Penyerahan.
4. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengubah eksterior Satuan Rumah Susun. Pihak Kedua diperbolehkan mengubah interior Satuan Rumah Susun setelah 120 (seratus dua puluh) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan, sesuai dengan batasan dan ketentuan dalam Pasal 7.
5. Apabila Pihak Kedua melakukan perubahan interior Satuan Rumah Susun dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan, maka masa pemeliharaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut ditiadakan/dihilangkan.
6. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan kesalahan konstruksi dalam Masa Pemeliharaan dapat dilakukan, dengan ketentuan Pihak Kedua telah melaksanakan serah terima fisik Satuan Rumah Susun dengan menandatangani BAST dan permintaan perbaikan tersebut wajib diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama dan dibatasi pada desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun.

Apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan perbaikan, maka Pihak Kedua wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh Pihak Pertama. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke-14 (empat belas) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya.

1. Apabila Pihak Kedua melakukan perubahan Satuan Rumah Susun, Pihak Kedua harus mematuhi peraturan yang berhubungan larangan perubahan Satuan Rumah Susun dalam Peraturan Tata Tertib Hunian yang ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.
2. Apabila Pihak Kedua tidak menaati ketentuan sebagaimana tercantum dalam ayat 5.3 butir 5 tersebut di atas, maka Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas akibat-akibat yang timbul antara lain tetapi tidak terbatas pada kesalahan konstruksi, tindakan dari instansi yang berwenang maupun tuntutan-tuntutan dari penghuni Satuan Rumah Susun lainnya dan dengan ini Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban jaminan sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.3 butir 1 tersebut di atas dan segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Kedua.

5.4. Syarat-Syarat Penyerahan

1. Selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif belum terbentuk, maka Pihak Kedua terhitung sejak tanggal penandatanganan BAST setuju untuk menunjuk Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “……”.
2. Sehubungan dengan pelaksanaan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.4 butir 1 tersebut di atas, dan bersamaan dengan penandatanganan BAST, Para Pihak dengan ini sepakat dan setuju untuk:
   1. menandatangani Perjanjian Pengelolaan Sementara;
   2. menaati semua Peraturan Tata Tertib Hunian “……” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.
3. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan fisik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat 5.1 butir 5 tersebut di atas, maka semua resiko dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun, termasuk kewajiban pembayaran pajak-pajak dan biaya-biaya sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 Perjanjian ini beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

**Pasal 6**

**ANGGARAN DASAR, ANGGARAN RUMAH TANGGA, BADAN PENGELOLA**

6.1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

1. Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk tunduk dan taat kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagaimana disyaratkan dalam pasal 59 Undang-Undang No.20 tahun 2011 (termasuk mengenai penentuan Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama setelah penyerahan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Kedua) yang akan disiapkan oleh Pihak Pertama.
2. Pihak Kedua dengan ini berjanji untuk mengadakan kerja sama sebaik-baiknya dengan Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun lainnya, dan bersama-sama membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak Tanggal Penyerahan.
3. Apabila Pihak Kedua lalai melakukan kewajibannya sebagaimana tersebut dalam ayat 6.1 butir 2 di atas, maka Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam waktu sesingkat-singkatnya, untuk keperluan itu Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Subsitusi kepada Pihak Pertama untuk memproses dan membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), kuasa mana tidak akan berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain apa pun juga, kuasa mana harus dianggap telah diberikan kata demi kata di dalam Perjanjian ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri.
4. Apabila Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) telah terbentuk, Pihak Kedua wajib menjadi anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.20 tahun 2011.
5. Badan Pengelola

1. Perjanjian Pengelolaan Sementara

i. Pihak Kedua setuju untuk selanjutnya secara mutlak menunjuk Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara “……”. Dalam melaksanakan pengelolaan tersebut, Pihak Pertama berhak bekerja sama dengan pihak lain atau menunjuk pihak lain dalam pelaksanaannya.

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua tidak akan membatalkan atau mencabut penunjukan kepada Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “……” sampai terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif.
2. Dalam rangka pelaksanaan hak pengelolaan tersebut di atas dan bersamaan dengan penandatanganan BAST atau pada waktu yang akan ditetapkan oleh Badan Pengelola Sementara “……”, Pihak Kedua sepakat dan setuju untuk menaati semua Peraturan Tata Tertib Hunian “……” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.

2. Biaya Utilitas, Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan (*Service Charge*), dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan (*Sinking Fund*) .

i. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan ditetapkan kemudian oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.

1. Pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan untuk pertama kali wajib dilunasi oleh Pihak Kedua pada saat penandatanganan BAST dan pembayaran selanjutnya harus dibayar sesuai dengan jadwal dan jumlah yang akan ditetapkan oleh Badan Pengelola.
   1. Apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan tersebut, maka terhadap Pihak Kedua akan diberlakukan ketentuan dalam pasal 9 ayat 9.2 butir 2 dan 3 Perjanjian ini.
   2. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya BAST dan selama Pihak Pertama menjadi Badan Pengelola, Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar Biaya Utilitas kepada Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.

**Pasal 7**

**PERUBAHAN/FITTING OUT**

* 1. Semua perubahan (termasuk pengurangan dan/atau penambahan) yang dilakukan atas Satuan Rumah Susun hanya dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN IV Perjanjian ini;
2. Para Pihak telah menandatangani BAST;
3. Perubahan tersebut tidak mengganggu struktur, arsitektur, mekanikal dan elektrikal Satuan Rumah Susun dan keseluruhan bangunan Satuan Rumah Susun lainnya, serta tidak mengubah Benda Bersama dan Bagian Bersama;
4. Pihak Kedua wajib tunduk dan menaati peraturan Tata Tertib Hunian “……” antara lain tetapi tidak terbatas pada ketentuan mengenai renovasi, kebersihan, dan Uang Jaminan; di mana peraturan tersebut merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini;
5. Perubahan tersebut tidak merugikan atau tidak menimbulkan gangguan terhadap penghuni Satuan Rumah Susun lainnya;
6. Perubahan tersebut tidak melanggar izin perencanaan yang telah ditetapkan dan telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
7. Perubahan tersebut telah disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola sebagaimana disebut dalam pasal 6 Perjanjian ini;
8. Perubahan tersebut tidak mengubah nilai asuransi “……” sesuai dengan hasil penilai pihak asuransi.

* 1. Segala biaya, resiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan (termasuk pengurangan dan/atau penambahan) atas Satuan Rumah Susun tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal tersebut Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak mana pun juga mengenai hal tersebut.

**Pasal 8**

**PERNYATAAN DAN JAMINAN**

8.1. Pihak Pertama

Sehubungan dengan penjualan Satuan Rumah Susun, Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua bahwa Satuan Rumah Susun tersebut:

1. tidak terkena sitaan;
2. adalah haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut.

8.2. Pihak Kedua

Sehubungan dengan pemesanan Satuan Rumah Susun, Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama, bahwa:

1. Pihak Kedua berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian ini maupun nantinya dalam Akta Jual Beli, dan telah mendapat persetujuan yang diperlukan mengenai hal-hal tersebut, serta berada dalam keadaan sadar, sehat, dan secara sukarela menandatangani Perjanjian ini, tanpa tekanan dari pihak mana pun juga.
2. Pihak Kedua mempunyai kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini, termasuk antara lain tetapi tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini.
3. Dalam hal Pihak Kedua memperoleh fasilitas kredit (KPA) dari Bank, maka Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri kepada Pihak Pertama untuk nantinya apabila diminta oleh Pihak Pertama atau Bank pemberi KPA, membuat dan menandatangani Akta Pengakuan Hutang, Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan/atau Akta Kuasa untuk Menjual kepada Bank.
4. Selama Pihak Kedua belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak berhak dan berjanji tidak akan:

i. Mengalihkan atau memindahkan haknya atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama sebagaimana diatur dalam pasal 11 Perjanjian ini.

ii. Menjaminkan/mempertanggungkan Satuan Rumah Susun dalam bentuk dan dengan cara apa pun kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan pinjaman kepada Bank sesuai dengan ketentuan pasal 4 Perjanjian ini, untuk mana Bank yang bersangkutan wajib melunasi keseluruhan Harga Pemesanan kepada Pihak Pertama.

iii. Menyewakan atau memberi kesempatan untuk menghuni/menempati/mempergunakan Satuan Rumah Susun kepada pihak lain, kecuali atas izin tertulis yang khusus dibuat untuk itu dari Pihak Pertama.

iv. Mengadakan perubahan dan/atau penambahan atas Satuan Rumah Susun tanpa izin tertulis dari Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.

**Pasal 9**

**SANKSI-SANKSI DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN**

9.1. Sanksi bagi Pihak Pertama

1. Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik sampai dengan jangka waktu tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.1 butir 3, maka terhitung sejak berakhirnya jangka waktu tambahan tersebut Pihak Pertama dikenakan denda sebesar 1/2 ‰ (setengah permil) untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda mana maksimal sebesar 5% (lima persen), dari Harga Netto sebagaimana dimaksud dalam LAMPIRAN IV, dan akan dikonversi menjadi pengurangan Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan pada saat serah terima fisik Satuan Rumah Susun dilakukan.
2. Pajak Penghasilan yang timbul karena penerimaan denda sebagaimana dimaksud dalam ayat 9.1 butir 1 di atas ditanggung oleh Pihak Kedua.
3. Pihak Pertama dibebaskan dari pengenaan denda tersebut apabila keterlambatan penyelesaian pembangunan disebabkan hal-hal yang disebut dalam Pasal 14 Perjanjian ini, dan/atau Pihak Kedua belum melunasi total Harga Pemesanan dan kewajiban lain yang telah jatuh tempo, dan/atau Pihak Kedua telah melakukan Berita Acara Serah Terima Pinjam Pakai.

9.2. Sanksi bagi Pihak Kedua

1. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan pasal 4 dan LAMPIRAN IV, maka Pihak Kedua demi hukum adalah lalai, dan Pihak Pertama berhak mengenakan denda terhadap Pihak Kedua sebesar 1 ‰ (satu permil) dari jumlah angsuran/pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dilunasi, untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan Pihak Pertama.
2. Jika Pihak Kedua dengan alasan apa pun lalai membayar Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan/atau Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan pasal 6 ayat 6.2 butir 2 dan pasal 13 ayat 13.2 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua demi hukum adalah lalai, dengan lewatnya waktu saja, merupakan bukti yang cukup sehingga tidak memerlukan surat teguran atau dokumen lainnya yang sejenis, dan karenanya Para Pihak dengan ini secara tegas menyatakan mengesampingkan berlakunya ketentuan yang demikian (jika ada) terhadap isi Perjanjian ini, dan Pihak Pertama berhak mengenakan denda terhadap Pihak Kedua sebesar 1‰ (satu permil) dari jumlah Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan/atau Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan yang tertunggak, untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakan pembayaran dimaksud, denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan Pihak Pertama.
3. Apabila Pihak Kedua lalai dalam melakukan kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan/atau Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan dan/atau dendanya, kelalaian mana berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran dan/atau dendanya, maka Pihak Pertama dapat memberlakukan hal-hal sebagai berikut:

i. menerapkan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan pengelolaan termaksud tetapi tidak terbatas pada penghentian pelayanan dan pemutusan aliran listrik, air, sambungan telepon dan lain-lain.

Apabila kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan/atau Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan dan/atau dendanya telah dilunasi, maka Pihak Pertama akan menyambung kembali aliran listrik, air dan sambungan telepon, dengan biaya sepenuhnya dari Pihak Kedua.

ii. apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut, Pihak Pertama berhak untuk memblokir/menyegel Satuan Rumah Susun milik Pihak Kedua, tanpa perantara hakim atau instansi lain yang berwenang dalam hal itu, dan jika dianggap perlu dengan bantuan alat negara, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama.

1. menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli dan penyerahan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sampai Pihak Kedua menyelesaikan kewajibannya.

Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak mana pun berkaitan dengan kerugian dan kerusakan yang timbul karena penerapan sanksi dalam ayat 9.2 butir 3 di atas.

4. Apabila Pihak Kedua lalai melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dari tanggal pemberitahuan Pihak Pertama, maka Pihak Kedua akan dikenakan biaya penyimpanan sertipikat yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Pihak Pertama, yaitu sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan, yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama pada saat akan dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli.

5. Apabila sertipikat telah selesai terdaftar atas nama Pihak Kedua, dan Pihak Pertama telah memberitahukan hal tersebut kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua harus mengambil sertipikat tersebut di kantor Pihak Pertama.

Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dari tanggal pemberitahuan tersebut Pihak Kedua tidak juga mengambil sertipikat, maka Pihak Kedua dikenai biaya penyimpanan sertipikat yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Pihak Pertama, yaitu sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan, yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Pihak Pertama pada saat pengambilan sertipikat tersebut.

9.3. Pengakhiran Perjanjian

1. Tanpa mengurangi berlakunya ketentuan ayat 9.2 Perjanjian ini, Perjanjian ini berakhir, jika:

1. Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran dan/atau pelunasan Harga Pemesanan, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar dalam Perjanjian ini antara lain tetapi tidak terbatas pada pasal 3 dan pasal 4 Perjanjian ini, sebanyak 3 (tiga) angsuran berturut-turut atau tidak berturut-turut atau selama 3 (tiga) bulan sejak tanggal jadwal pembayaran yang telah jatuh tempo;
2. Pihak Kedua memindahtangankan Satuan Rumah Susun dengan melanggar ketentuan pasal 11 Perjanjian ini;
3. Pihak Kedua melanggar ketentuan tentang penggunaan Satuan Rumah Susun dan/atau ketentuan-ketentuan lain yang tercantum dalam Perjanjian ini;
4. Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPA sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang dan/atau Perjanjian Kredit, dan Bank pemberi KPA tersebut meminta Pihak Pertama melunasi keseluruhan kewajiban Pihak Kedua.
5. Pihak Kedua dengan suatu keputusan atau pernyataan dari Pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran (*surseance van betaling*), dalam hal mana Perjanjian ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Niaga.

2. Apabila Perjanjian ini berakhir, karena alasan yang tercantum dalam ketentuan ayat 9.3 butir 1 tersebut di atas, maka Satuan Rumah Susun tersebut menjadi milik dan hak Pihak Pertama dengan ketentuan Pihak Kedua tidak berhak meminta penggantian/ganti rugi berupa apa pun atas Satuan Rumah Susun tersebut, dan Pihak Pertama berhak untuk menjual atau menyewakan Satuan Rumah Susun tersebut kepada pihak ketiga lainnya, serta jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya dan tidak dapat dituntut kembali.

3. Apabila terjadi keadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat 9.3 butir 2 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua wajib dan dengan ini mengikat diri sekarang ini untuk nanti pada waktunya di kemudian hari untuk tanpa syarat menyerahkan Satuan Rumah Susun atau apa pun yang dipesan untuk diperjualbelikan dengan Perjanjian ini dalam keadaan kosong dan terpelihara baik kepada Pihak Pertama.

1. Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah timbulnya kewajiban Pihak Kedua, seperti tercantum dalam ayat 9.3 butir 3 di atas, Pihak Kedua belum juga menyerahkan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk mengambil serta mengosongkan Satuan Rumah Susun tersebut sendiri dari Pihak Kedua dan/atau pihak lain yang menghuninya/menempatinya dan mengeluarkan barang-barang yang terdapat dalam Satuan Rumah Susun tersebut, tanpa perlu perantara hakim atau instansi lain yang berwenang dalam hal itu dan jika dianggap perlu dengan bantuan alat negara, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama, serta Pihak Kedua membebaskan sepenuhnya Pihak Pertama untuk menyediakan tempat penampungan bagi Pihak Kedua.

Kuasa tersebut harus dianggap telah diberikan kata demi kata di dalam Perjanjian ini dan oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri. Kuasa yang diberikan itu tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain apa pun juga, karena tanpa kuasa yang dimaksud Perjanjian ini tidak akan dibuat dan ditandatangani.

5. Dalam hal Pihak Kedua membatalkan secara sepihak Perjanjian ini, maka uang tanda jadi, uang muka dan jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan, yang telah dibayar kepada Pihak Pertama, tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.4 butir 4.

9.4. Hak Pihak Kedua untuk Meminta Pengakhiran Perjanjian

1. Apabila Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan, tetapi Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik sampai dengan saat tercapainya denda maksimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.1 butir 3, yang bukan disebabkan karena Keadaan Kahar (Force Majeure) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, maka Pihak Kedua berhak untuk meminta Perjanjian ini diakhiri.
2. Permintaan pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat 9.4 butir 1 di atas diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak saat tercapainya denda maksimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.1 butir 3.
3. Apabila Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini karena alasan yang tercantum dalam ayat 9.4 butir 1 di atas, Para Pihak akan membuat kesepakatan pembatalan.
4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat 9.4 butir 3 di atas, Pihak Pertama akan mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua sebagai bagian dari Harga Pemesanan, sebelum PPN dan PPnBM, dengan memperhatikan ketentuan ayat 9.1 dan memperhitungkan kewajiban-kewajiban Pihak Kedua yang masih tertunggak.
5. Pengembalian uang kepada Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam ayat 9.4 butir 3 di atas, akan dilakukan apabila Pihak Pertama telah mendapatkan pihak ketiga yang memesan Satuan Rumah Susun.

**Pasal 10**

**PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

* 1. Para Pihak dengan ini berjanji dan karenanya saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut, dan seluruh persyaratan di bawah ini dipenuhi:

1. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Pemesanan, Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan, Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan, biaya-biaya, denda-denda (bilamana ada) dan pajak-pajak, sebagaimana dimaksud pasal 3, pasal 4, pasal 6, pasal 9, pasal 11, dan pasal 13 Perjanjian ini;
2. Pihak Kedua telah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 5.2 Perjanjian ini;
3. Pihak Kedua memenuhi syarat sebagai subyek (pemilik) Satuan Rumah Susun tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Pembangunan “……” telah selesai dilaksanakan dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama.

Hal mana akan diberitahukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara tertulis, dengan menetapkan waktu, tanggal, dan tempat pelaksanaannya.

10.2. Apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat sebagai subyek (pemilik) Satuan Rumah Susun tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka segala akibat, resiko hukum, pajak, dan lain sebagainya yang akan timbul menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri, yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Pertama, maka kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Kedua.

10.3. Apabila setelah dilakukan panggilan secara tertulis oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebanyak tiga kali, Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, maka dengan ini Pihak Kedua dianggap lalai. Apabila kelalaian tersebut mengakibatkan timbulnya kewajiban dan resiko yang harus ditanggung oleh Pihak Pertama, antara lain tetapi tidak terbatas pada:

1. hilang, rusak, atau berakhirnya masa berlaku sertipikat hak atas tanah bersama, IMB, SLF/IPB; dan
2. segala akibat, resiko hukum, dan segala kerugian serta kewajiban yang timbul akibat kebijakan baru yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang antara lain tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya dan pajak-pajak yang harus ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama;

maka akibat-akibat tersebut menjadi beban dan kewajiban Pihak Kedua sepenuhnya, dan dengan ini Pihak Kedua menyatakan membebaskan sepenuhnya Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut.

**Pasal 11**

**PENGALIHAN**

* 1. Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli

1. Setiap saat setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua dapat mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua berkewajiban memberitahukan kehendaknya tersebut secara tertulis untuk mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum dilakukannya pengalihan tersebut.
2. Jika Pihak Pertama menyetujui pengalihan sebagaimana dimaksud di dalam ayat 11.1 butir 1 tersebut, persetujuan mana akan diberikan oleh Pihak Pertama secara tertulis, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

i. Pihak Kedua harus telah melunasi seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo dan membayar kepada Pihak Pertama biaya administrasi sesuai dengan ketentuan Pihak Pertama pada saat terjadinya pengalihan hak tersebut, dan ditambah biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;

ii. Sebelum pelaksanaan pengalihan, pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan memikul kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan dengan syarat-syarat dalam Perjanjian ini menggantikan kedudukan Pihak Kedua secara penuh, dengan cara menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban yang akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan Surat Pernyataan kesanggupan membayar biaya dan/atau pajak yang mungkin timbul di kemudian hari.

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

11.2. Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli

Setiap saat setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua berhak mengalihkan atau memindahtangankan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Ketiga, dengan ketentuan bahwa:

1. Pihak Kedua wajib memberitahukan dan menyerahkan 1 (satu) copy Akta Jual Beli atau perjanjian pengalihan atau pemindahtanganan yang berkenaan, kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli atau perjanjian tersebut.
2. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat atas ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Perjanjian Pengelolaan, dan Tata Tertib Hunian “……”, serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.
3. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan atau pemindahtanganan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban Pihak Kedua.
   1. Pemindahan Hak Karena Pewarisan
4. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, akan tetapi berlaku turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.
5. Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua yang sah menurut Undang-Undang, dalam jangka waktu 40 (empat puluh) hari kalender sejak saat meninggalnya atau bubarnya Pihak Kedua, wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak kepada salah seorang di antaranya untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian dan membuat surat bukti yang bertalian dengan ini dan yang dapat disetujui oleh Pihak Pertama. Segala biaya yang timbul dan yang akan timbul sehubungan dengan keadaan di atas, sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban dari ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua.
6. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat atas ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Perjanjian Pengelolaan, dan Tata Tertib Hunian “……”, serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.
7. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan/pemindahtanganan sebagaimana tersebut dalam ayat 11.3 ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab ahli waris atau pengganti hak dan kewajiban Pihak Kedua.

Pasal 12

**PENGAKUAN HAK**

12.1. Mengenai segala hal yang berhubungan dengan “……”, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak yang sah yang terikat dalam Perjanjian ini dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.

12.2. Pihak Pertama hanya mengakui kepentingan pihak ketiga apabila pihak ketiga menerima pengalihan dari Pihak Kedua yang telah disetujui oleh Pihak Pertama dan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

12.3. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua.

**Pasal 13**

**PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**

13.1. Pajak-Pajak

1. Terhitung dari Tanggal Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 5.1 butir 5 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara proporsional pada tahun yang berjalan dan pada tahun berikutnya merupakan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.
2. Pajak Penambahan Nilai (PPN) atas Satuan Rumah Susun wajib dibayar oleh Pihak Kedua, berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayar Pihak Kedua selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, dengan perhitungan pajak terutang berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.
4. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) wajib dibayar Pihak kedua selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, dengan perhitungan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.
5. Apabila berdasarkan suatu ketentuan hukum yang telah ditetapkan atau akan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, termasuk semua peraturan pelaksanaannya, wajib dibayar suatu pungutan atau pajak yang berkaitan dengan pembelian Satuan Rumah Susun, maka pungutan atau pajak tersebut wajib ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.

13.2. Biaya-biaya

Terhitung dari Tanggal Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 5.1 butir 5 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib membayar sejumlah uang kepada Pihak Pertama atau Badan Pengelola atas tagihan pertama Pihak Pertama atau Badan Pengelola dari waktu ke waktu dengan cara sekaligus tanpa potongan berupa apa pun juga, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perjanjian ini, yang meliputi:

1. Tagihan Biaya Utilitas, yaitu tetapi tidak terbatas pada tagihan langganan listrik, tagihan langganan telepon, tagihan langganan air bersih serta lain-lain pengeluaran sehubungan dengan pemakaian Satuan Rumah Susun “……” tersebut, sesuai jumlah yang ditagih dan wajib dibayar;
2. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan, termasuk premi asuransi, yaitu berupa premi asuransi kebakaran, premi asuransi gempa, dan premi asuransi lain yang diperlukan, yang besarnya dihitung secara proporsional terhadap besarnya seluruh premi asuransi “……”, dengan ketentuan bahwa penunjukan perusahaan-perusahaan asuransi kepada siapa “……” akan dipertanggungkan, berhak dilakukan oleh Pihak Pertama.
3. Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan.
   1. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan biaya administrasi sertifikat menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua atas tagihan Pihak Pertama dengan cara sekaligus tanpa potongan berupa apa pun juga.

**Pasal 14**

**FORCE MAJEURE (KEADAAN KAHAR)**

14.1. Force Majeure (Peristiwa/Keadaan Kahar) adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan/kemampuan para pihak, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, bencana alam, ledakan, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan keputusan Pemerintah, tindakan atau ketetapan pemerintah atau pihak yang berwenang, termasuk berbedanya izin yang dimohon dengan yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang, jatuhnya kapal terbang, dan peristiwa lain di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat memenuhi/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. Keadaan Kahar tidak berlaku bagi kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian ini.

* 1. Dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud ayat 14.1 di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan dilandasi itikad baik, akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian/peristiwa tersebut dapat dihindari atau paling sedikit akibat dari kejadian/peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal mungkin.
  2. Apabila sebagai akibat dari Keadaan Kahar tersebut, pembangunan “……” seluruhnya atau sebagian musnah, maka Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali “……”, 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 Para 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, yang besarnya pro rata sesuai dengan Harga Pemesanan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.

* 1. Apabila terjadi peristiwa/Keadaan Kahar yang menimpa “……” tersebut, setelah Satuan Rumah Susun diserah-terimakan, tetapi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif belum terbentuk dan belum mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat seluruh atau sebagian dari “……” tidak dapat digunakan lagi, Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali ”……”, demikian dengan ketentuan bahwa kekurangan biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan serta harus dibayar secara pro rata oleh Pihak Kedua.
  2. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut dalam ayat 14.3 dan 14.4 di atas, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, hak Pihak Kedua atas satuan rumah susun akan hilang dan beralih kepada Pihak Pertama dan Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya, demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Pertama hanya berkewajiban untuk membayar kompensasi kepada Pihak Kedua sejumlah sebagaimana yang akan ditentukan oleh suatu perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak dengan memperhitungkan biaya pembangunan kembali. Dalam hal ini, Pihak Kedua setuju untuk melepaskan haknya untuk menuntut, menggugat atau melakukan upaya-upaya hukum lain terhadap Pihak Pertama setelah Pihak Pertama memberikan kompensasi kepada Pihak Kedua.
  3. Apabila suatu peristiwa/Keadaan Kahar yang menimpa “……” tersebut, setelah Satuan Rumah Susun diserahterimakan dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif telah terbentuk dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat “……” tidak dapat digunakan lagi, keputusan mengenai apakah “……” akan dibangun kembali atau tidak, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

**Pasal 15**

**PENGABAIAN**

15.1. Para Pihak dengan itikad baik tanpa maksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

a. Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

b. Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

15.2. Para Pihak dengan itikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/menggugat Pailit di antara Para Pihak, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

**Pasal 16**

**PEMBERITAHUAN**

* 1. Setiap pemberitahuan dan/atau teguran, penawaran, permintaan, persetujuan dan komunikasi lainnya di antara Para Pihak mengenai dan/atau sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai “Pemberitahuan”) wajib dilakukan secara tertulis dan disampaikan dengan cara:

1. diantarkan langsung kepada yang bersangkutan; atau
2. dikirimkan melalui email atau faksimile yang diperkuat dengan surat yang diantarkan langsung atau yang dikirimkan melalui jasa kurir atau melalui pos sebagai surat tercatat sebagaimana akan diuraikan berikut ini; atau
3. dikirimkan melalui pos sebagai surat tercatat; atau
4. dikirimkan melalui jasa kurir;

dan biaya-biaya yang timbul merupakan beban dan tanggungan Pihak Kedua.

Pemberitahuan tersebut wajib ditujukan ke alamat sebagaimana tercantum pada ayat 16.2 di bawah ini.

16.2. Setiap pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak, apabila ditujukan ke alamat sebagai berikut:

i. Pihak Pertama : PT. ………….

Telepon : ………………..

Faksimile : …………………

UP : ……………….

ii. Pihak Kedua : Sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN I Perjanjian ini.

Dengan ketentuan bahwa perubahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari tanggal perubahan alamat tersebut, dan demi hukum dianggap telah berubah apabila pemberitahuan mengenai perubahan alamat tersebut telah diterima oleh pihak yang menerima Pemberitahuan tersebut.

Untuk perubahan alamat Pihak Kedua yang tidak dilaporkan, maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini menjadi resiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.

**Pasal 17**

**PENYELESAIAN SENGKETA**

17.1. Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini, sedapat mungkin akan diselesaikan secara musyawarah oleh Para Pihak.

17.2. Untuk kepentingan Para Pihak sebagaimana diatur di dalam Perjanjian ini, maka Para Pihak setuju dan mufakat untuk memilih domisili hukum mereka yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.

**Pasal 18**

**HAL-HAL LAIN**

18.1. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban Para Pihak, termasuk kuasa, yang tidak diatur dalam Akta Jual Beli demi hukum tetap berlaku dan mengikat Para Pihak untuk pemenuhannya sebelum dan setelah dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, dan berakhir apabila telah dilaksanakan seluruhnya sesuai dengan Perjanjian ini.

Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikat diri untuk mengesahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/gugatan hukum apa pun dari pihak mana pun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.

18.2. Sepanjang tidak diatur lain di dalam Akta Jual Beli dan peraturan tata tertib hunian “……” serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Pengelola, maka sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat Para Pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

18.3. Perjanjian ini menggantikan seluruh perjanjian di antara Para Pihak yang telah ada sebelumnya, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan, dan memuat seluruh perjanjian Para Pihak tentang penjualan Satuan Rumah Susun, dan merupakan undang-undang yang berlaku bagi Para Pihak dan karenanya mengesampingkan semua ketentuan yang bertentangan dengan Perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, yang ada sekarang maupun di kemudian hari, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah atau ditambah atau diperbaharui dengan Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak.

18.4. Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh Pihak Kedua bahwa nama atau merek dagang ““……”” adalah hak dan milik dari Pihak Pertama dan akan tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama berhak secara sepihak untuk menghapuskan penggunaannya atau pencantumannya di mana atau dari apa pun juga tidak ada yang dikecualikan, dan untuk itu Pihak Kedua dengan ini sepakat untuk memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk menjalankan haknya tersebut, tanpa kecuali, kuasa mana tidak akan berakhir atau tidak dapat diakhiri atau batal atau dibatalkan dengan cara dan alasan apa pun juga, antara lain oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.

18.5. Bahasa yang dipergunakan di dalam Perjanjian ini adalah Bahasa Indonesia dan setiap terjemahan dalam bahasa lain tidak mempunyai kekuatan hukum.

18.6. Semua LAMPIRAN yang telah dan yang akan dilampirkan di kemudian hari setelah tanggal Perjanjian ini adalah bagian dari dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian ini, termasuk tanda-tanda bukti penerimaan pembayaran yang sah berdasarkan Perjanjian ini.

18.7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bukanlah merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana diatur di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Para Pihak dengan ini menegaskan sepakat untuk tidak terikat dan mengabaikan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang tersebut.

18.8. Mengenai pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini Para Pihak sepakat dengan ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1266 ayat 2 dan ayat 3 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.

Demikianlah Perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap dan dilangsungkan di Surabaya, pada tanggal sebagaimana disebut dalam pembukaan Perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA PIHAK KEDUA

**Wakil Direktur Utama Konsumen**

**..................... .........................**