

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada penulisan tesis ini, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan asas proporsionalitas pada PPJB Apartemen Taman Melati Yogyakarta belum memberikan keadilan bagi konsumen dilihat dari tahapan kontrak, karena informasi yang didapatkan oleh pembeli dari brosur ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen termasuk dalam tahap pra kontrak. Terkait tahap kontrak asas kebebasan berkontrak belum dapat diterapkan maksimal karena pembuatan kontrak tidak dilakukan oleh kedua belah pihak, melainkan ditentukan terlebih dahulu oleh Developer, sehingga PPJB tersebut termasuk kontrak baku. Penerapan asas proporsionalitas pada PPJB ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun lebih adil dibandingkan ditinjau dari ketentuan hukum perjanjian yang sebagian bersifat memaksa dan mengatur, karena proporsionalitas ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, dimana kewenangan tersebut didelegasikan kepada Tim Appraisal yang tidak berhubungan dengan Pihak Pertama maupun dengan Pihak Kedua.
2. Perlindungan secara preventif terhadap pihak bank dilakukan dengan (2) dua cara, yaitu: Pertama, sebagai antisipasi apabila suatu hari

Debitur wanprestasi adalah melakukan Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) dengan Nasabah dibuat dihadapan Notaris, karena dalam hal ini jenis jaminan berupa Apartemen Taman Melati belum selesai dibangun. Kedua, melakukan Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) dengan APP yang dibuat dihadapan Notaris, bahwa APP bersedia membeli kembali atas unit Apartemen yang dibeli AF yang mendapat fasilitas pembiayaan apabila pembangunan Apartemen tidak dapat diselesaikan 100% dan selama Debitur menunggak angsuran. Perlindungan secara preventif terhadap konsumen adalah melakukan Akad *Istishna* dengan BTN dan Akad *Wakalah*, karena secara prinsip Apartemen telah menjadi milik Bank, selanjutnya Bank memberikan kuasa kepada Nasabah dan setuju untuk menyediakan fasilitas pembiayaan.

B. Saran

Berdasarkan keseluruhan penulisan tesis ini, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya ada koordinasi antara Tim Legal dengan Tim Marketing dalam memberikan informasi kepada masyarakat baik melalui agen pemasaran/ sales marketing maupun melalui iklan brosur.
2. Bagi pembentuk undang-undang sebaiknya pembentuk undang-undang membuat peraturan perundang-undang yang mengatur tentang kontrak baku, karena sampai saat ini belum peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait hal tersebut.

Daftar Pustaka

Buku:

- Abdulkadir, Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Andasmita, Komar. (1986). *Hukum Apartemen (Rumah Susun)*. Ikatan Notariat Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2008). *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Badruzaman, Meriam Darus. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Budiono, Herlien. (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Djamil, Fathurahman. (2001). *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Gunawan Widjaja dan Muljadi, Kartini. (2004). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Hadikusuma. Hilman (1990). *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT.Bina Ilmu.
- Halim, Ridwan. (1990). *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*. Jakarta: Puncak Karma.
- Harianto, Dedi. (2010). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hasanudin. (2006). *Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) dalam Ekonomi Syariah pada Kapita Selekt Perbankan Syariah*. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI.
- Hayes, Frank E. Vogel dan Samuel L (2007). *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori, dan Praktik*. Bandung: Nusamedia.

- Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Jakarta: Pranamedia Group.
- Hutagalung, Arie S. (1998). *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ibrahim, Johannes. (2004). *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Kaelan. (2007). *Pendidikan Kewarganegaraan untuk Perguruan Tinggi*. Yogyakarta: Paradigma.
- Karim, Adiwarman A. (2004). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2005). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- Kurniawan. (2011). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Malang: Universitas Brawijaya Press (UB Press).
- Lebacqz, Karen. (1986). *Teori-Teori Keadilan: Analisis kritis terhadap pemikiran J.S Mill, John Rawls, Robert Nozick, Reinhold Neibuhr, Jose Porfirio Miranda (Diterjemahkan dari Six Theories of Justice)*. Bandung: Penerbit Nusa Media.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Surabaya: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno (1984). *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- (1996). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- (2013). *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, Abdulkadir. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Musjtari, Dewi Nurul. (2012). *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Parama Publishing.
- Nico. (2003). *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Bussines Law (CDSBL).
- Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. (1989). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

- Perangin, Effendi. (1986). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali.
- R. Murjiyanto dan Wibawanti, Erna Sri. (2013). *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Rahardjo, Satjipto. (2003). *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Saleh, Wntjik. (1977). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indah.
- Salim. (2015). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Agus. (2012). *Hukum, Moral, dan Keadilan: Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Shofie, Yusuf. (2003). *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Insitut Bankir Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. (1983). *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Soepratignja, Paulus J. (2007). *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sudaryatmo. (1996). *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono. (1999). *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Sumardjono, Maria S.W. (2014). *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Sutedi, Adrian. (2008). *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- (2012). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sri Mamudji dan Soekanto, Soerjono. (1995). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Thron, Jeremy G. (1995). *Terampil Berorganisasi*. Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo.

Umam, Khotibul. (2016). *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2015 tentang Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.

Peraturan Bupati Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

Makalah dan Tesis:

Herlien Budiono. (2017). "*Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun Komersial di Indonesia*". Makalah Seminar Nasional. Yogyakarta.

Nurhasan Ismail. (2017). "*Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun Komersial di Indonesia*". Makalah Seminar Nasional. Yogyakarta.

Aneke Cyntia, (2013). Tesis, "*Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Pembelian Rumah di Perumahan The Green Court (Studi Kasus PT.Nuansa Hijau Lestari)*". Magister Kenotariatan. Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.

Dwi Nurhayati Fitriyani. (2014). Tesis. "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun Dengan Sistem Pemesanan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)*". Magister Kenotariatan. Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.

Sonia Margaretha Saragih. (2015). Tesis. "*Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*". Magister Ilmu Hukum. Program Pascasarjana Universitas Atmajaya. Yogyakarta.

Imelda Gunawan. (2017) Tesis. "*Kajian Yuridis Penerapan Asas Proporsionalitas Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2014/Pn.Sbr)*". Magister Kenotariatan. Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada. Yogyakarta.

Internet:

www.btnproperti.co.id/blog/banyak-spekulan-kredit-bermasalah-apartemen-naik-0-8-persen-1510.html, diakses pada tanggal 22 Desember 2017 pukul 17.00 WIB.

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI**

Nomor : 11-05/TMY-SAR/PPJB/2017
Tanggal : 17 Mei 2017

Pada hari ini, Rabu tanggal Tujuh Belas bulan Mei tahun Dua Ribu Tujuh Belas yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT Adhi Persada Properti, berdasarkan Anggaran Dasar terakhir diubah dengan akta No. 43 Tanggal 18 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Ir. Nanette Cahyame Handari Adi Warsito, SH, Notaris di Jakarta, dan Akta Keputusan Sirkuler Pemegang Saham No. 19 tanggal 15 Agustus 2016 (15-08-2016) yang dibuat oleh dan dihadapan Etry Nugrahawati, SH, Notaris di Bekasi, berdomisili dan berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh AGUS SITABA dalam kedudukannya selaku Direktur Utama dan R.PULUNG PRAHASTO dalam kedudukannya selaku Direktur, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Adhi Persada Properti. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

II. Nama : Ari Pi
Pemegang KTP No. :
beralamat di : Sukrowati
RT / RW : 001/ 001
Kelurahan : Kasimpar
Kecamatan : Petungkriyono
Kab/Kota : Pekalongan

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Untuk selanjutnya di dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, untuk selanjutnya, secara bersama-sama disebut sebagai "PARA PIHAK" (termasuk mereka yang ditunjuk atau pengganti yang menurut hukum menggantikan salah satu pihak dari PARA PIHAK).

----DENGAN INI MENERANGKAN----

Bahwa PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang yang membangun Apartemen,Rukan,Kios,dan Komersial Area dengan sistem Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Selokan Mataram, Kel. Sinduadi, Kec. Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikenal sebagai Kawasan "APARTEMEN TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI" dan PIHAK PERTAMA bernaksud untuk memasarkan unit-unit di dalam gedung tersebut dalam Satuan Rumah Susun yang tempat dan lokasinya telah ditentukan.

Bahwa PIHAK KEDUA telah memilih dan bermaksud untuk membeli Satuan Rumah Susun yang ada di Apartemen "TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI" tersebut.

Bahwa PARA PIHAK dengan ini sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") ini mengenai hal-hal sebagai berikut :

BUTIR 1 BANGUNAN

Bangunan ini dikenal sebagai Gedung APARTEMEN TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI terletak di Jalan Selokan Mataram, Kel. Sinduadi, Kec. Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

BUTIR 2 UNIT

Jenis Sarusun	Apartemen		
Tower / Lt. / No. Unit	A0116		
Tipe	Studio A		
Luas	22.3	m ² (semigross)	18.1 m ² (Netto)
(Kepastian luas netto akan diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan di dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN))			
Peruntukan / Penggunaan	Hunian		
Bonus			

BUTIR 3 TANGGAL SERAH TERIMA

30 Maret 2018

BUTIR 4 HARGA JUAL

Rp. 600,000,000

Terbilang :

enam ratus juta rupiah

Harga di atas sudah termasuk :

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
- Biaya pembuatan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN), Akta Jual Beli, Balik Nama Sertipikat ke atas nama Pihak Kedua. Dan penyelesaian Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) sampai dengan balik nama sertipikat ke atas nama Pihak Kedua selambat-lambatnya 48 (empat puluh delapan) bulan sejak serah terima unit.
- Biaya penyediaan instalasi air (Air PDAM)
- Biaya Penyambungan listrik sesuai Lampiran 3
- Unit AC split sesuai Lampiran 3

Biaya-biaya yang menjadi beban PIHAK KEDUA adalah termasuk tetapi tidak terbatas pada :

- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang akan dibayarkan pada saat Akta Jual Beli (AJB) akan dilaksanakan dengan nilai sesuai ketentuan yang berlaku.
- Biaya Pengurusan Kredit Bank (KPA) jika menggunakan fasilitas KPA Bank
- Biaya Administrasi pembuatan PPJB (notaril) beserta Addendum (bila ada) dan biaya pembuatan Addendum PPJB (non notaril) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) (bila ada)
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas unit yang dibeli yang dikenakan sejak serah terima unit tersebut.
- Biaya Pemeliharaan Lingkungan akan ditinjau kembali setelah terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Iuran pengelolaan kawasan akan ditinjau kembali setelah terbentuknya Pengelolaan Kawasan.
- Biaya pemakaian Air pada unit apartemen sesuai dengan kubikasi air yang tertera pada Meter air yang pembayarannya dibayarkan kepada Pengelola Gedung setiap bulannya. Besaran harga satuan kubikasi air ditentukan oleh Pengelola Gedung.
- KWH yang disediakan adalah sistem KWH Meter Prabayar. Jenis voucher untuk pengisian listrik yang sesuai KWH meter yang ada, hanya dapat di beli di Pengelola Gedung.
- Biaya pemasangan/penyambungan instalasi diluar tersebut diatas harus dengan ijin pengelola gedung dan biaya ditanggung Pihak Kedua (bila ada).
- Keseluruhan pembayaran lain (termasuk pajak lain) yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan / peraturan dari pemerintah

BUTIR 5 CARA & JADWAL PEMBAYARAN UNIT
(Sesuai lampiran 4)

BUTIR 6 LOT PARKIR

PIHAK KEDUA tidak mendapat lot parkir baik Reserve maupun Unreserve. Ketentuan mengenai penggunaan lot parkir diatur oleh PIHAK PERTAMA selaku pengelola Gedung sampai dengan terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

BUTIR 7 LAIN-LAIN

- A. Iuran Pengelolaan/Service Charge dan Dana Cadangan/Sinking Fund dan Iuran Pengelolaan Kawasan dibayarkan sekaligus setiap 6 (enam) bulan dimulai pada saat tanggal Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit dan akan ditinjau secara periodik tiap 1 (satu) tahun sekali oleh Pengelola Gedung/Kawasan.
- B. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) akan ditentukan secara resmi oleh Instansi yang berwenang.
- C. Jadwal pembayaran biaya-biaya sesuai Lampiran 1 Pasal 3,4, 9 dan Lampiran 4.
- D. Fasilitas Komersial terdiri dari :
 - Fitness Center
 - Parkir Unreserved
 - Shuttle Car
 - Klinik
 - Wifi Public Area (berbayar)
 - Ruang Serbaguna (untuk pemakaian pribadi)

Biaya Penggunaan Fasilitas Komersial tersebut ditentukan oleh Pengelola Gedung dan dapat berubah sewaktu - waktu.

Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari syarat dan kondisi yang ditentukan pada pasal-pasal dalam Lampiran Perjanjian.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK dalam rangkap 2 (dua) dimana dibuat di dua materai secukupnya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama pada hari dan tanggal yang disebutkan di atas.

PIHAK KEDUA,



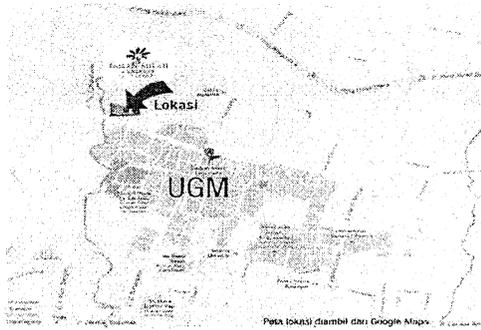
PIHAK PERTAMA,
PT. Adhi Persada Properti

Agus Sitaba
Direktur Utama

R. Pulung Prahasto
Direktur

Lampiran 2

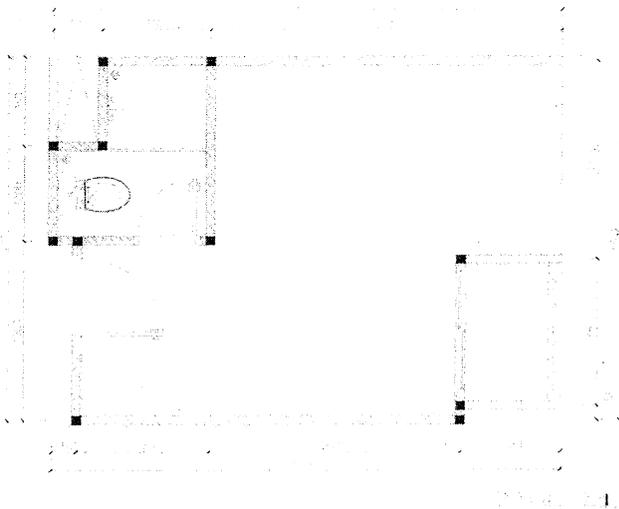
PETA LOKASI



KEY PLAN



DENAH UNIT



Keterangan :

Lantai	Unit	Type
01	16	Studio A

Denah ini hanya menunjukkan lokasi Obyek Perjanjian (Satuan Rumah Susun). Atas pertimbangannya sendiri, Pihak Pertama berhak sewaktu - waktu dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, mengubah denah Obyek Perjanjian untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi

Lampiran 3

SPEKIFIKASI TEKNIS UNIT

KONSTRUKSI & DINDING

Konstruksi	: Sistem Balok, Plat Kolom, dan Shear Wall
Dinding Eksterior	: Kusen Alumunium & Kaca, Beton Precast, Bata Ringan, Finishing Cat
Dinding Interior Unit	: Bata Ringan Dengan Finishing Cat
Dinding Interior Kamar Mandi	: Bata Ringan finishing pasangan keramik

PINTU DAN JENDELA

Kusen & Daun Pintu Utama	: Kayu Engineering
Kusen & Daun Pintu Kamar	: Kayu Engineering
Jendela & Daun Pintu Balkon	: Alumunium & Kaca
Kusen dan Daun Pintu Kamar Mandi	: WPC (Wood Plastic Composite)

PLAFON

Interior	: Beton Exposed dan Gypsum board Finishing Cat
Kamar Mandi	: Gypsum water resistant dengan finishing cat
Pantry	: Gypsum board dengan finishing cat
Balkon	: Gypsum water resistant dengan finishing cat

SANITAIR, LISTRIK & INSTALASI

Listrik	: 1300 VA (Studio, 1BR)
	: 2200 VA (2BR)
	: 3300 VA (3 BR)
	: 2200 VA Kios & Komersial Area
	: 5500 VA Rukan
Air Conditioner (AC)	: Type Studio : 1 (satu) unit AC split (Terpasang)
	: Type 1 BR : 1 (satu) unit AC split (Terpasang)
	: Type 2 BR : 2 (dua) unit AC split (Terpasang)
	: Type 3BR : 3 (tiga) unit AC split (Terpasang)
Sanitary Kamar Mandi	: Kloset Duduk & Shower

LANTAI

Lantai Interior	: Homogeneous Tile
Lantai Kamar Mandi	: Keramik
Lantai Balkon	: Keramik

Lampiran 4

CARA DAN JADWAL PEMBAYARAN

No. : 11-05/TMY-SAR/PPJB/2017
 Tanggal : 17 Mei 2017

Nama Pembeli : **Anik Priyanti, A.Md**
 Alamat (KTP) : **Cokrowati** RT / RW **001/001**
 Kelurahan **Kasimpar** Kecamatan **Petungkriyono**
 Kota/Kabupaten **Pekalongan**
 Alamat (Korespondensi) : RT / RW
 Kelurahan Kecamatan
 Kota/Kabupaten
 HP Telepon :
 No. KTP : **3310194508900001**

Tower : **A** Lantai : **01** No. Unit : **16**
 Tipe : **Studio A**
 Luas : **22.3 m² (Semi Gross)** **18.1 m²**
 (Kepastian luas netto akan diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan di dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN))
 Arah Hadap : **Timur / Tenggara**

Sumber Informasi : Pameran Billboard Spanduk Flyer / Brosur Lainnya.....
 Kunjungan Proyek Iklan Koran Iklan Radio SMS
 Sumber Pembiayaan : Penghasilan Tabungan Hibah / Warisan Pinjaman Bank Lainnya.....
 Tujuan Pembelian : Digunakan sendiri Investasi Hadiah Lainnya.....
 Minat membeli produk kami : Di Jakarta Di Bekasi Di Surabaya Di Malang Di Bali
 lainnya Di Jatinangor Di Depok Di
 Kesiediaan menerima newsletter : Ya, Bersedia Tidak bersedia

Cara Pembayaran	KPP
Harga sebelum discount (Excl. PPN)	Rp. 545,454,545
Discount	Rp.
Harga setelah discount (Excl. PPN)	Rp. 545,454,545
PPN 10%	Rp. 54,545,455
Harga setelah discount (Incl. PPN)	Rp. 600,000,000

Jadwal Pembayaran

Uraian	Tanggal	Jumlah
Uang Muka - 1	22-Apr-2015	15,000,000
Uang Muka - 2	22-Apr-2015	120,000,000
Uang Muka - 3	22-May-2015	465,000,000
TOTAL		Rp. 600,000,000
(Sudah termasuk PPN, AJB, Sertifikat & Balik Nama)		
Belum termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)		

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Pihak" terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual Satuan Rumah Susun, (untuk selanjutnya disebut "Unit"), sebagaimana dimaksud di dalam perjanjian ini kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua berkeinginan untuk membeli Unit sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, namun berhubung:

- a) Harga Jual Beli atas Unit tersebut belum dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
- b) Pelaksanaan jual beli atas Unit belum dapat dilakukan/dilangsungkan antara kedua belah pihak secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

maka Para Pihak dengan ini sepakat untuk menuangkan kesepakatan-kesepakatan yang telah mereka capai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Para Pihak setuju untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") ini, menurut syarat-syarat dan ketentuan-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**" berarti Anggaran Dasar dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) termasuk perubahannya, tambahannya serta modifikasinya yang akan dipersiapkan dan diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola dan atau Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara selama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun belum dibentuk dan mampu melaksanakan tugas-tugasnya.
- b. "**Anggaran Rumah Tangga**" adalah Anggaran Rumah Tangga dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) termasuk setiap perubahannya, tambahannya serta modifikasinya yang akan dipersiapkan dan diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola dan atau Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun selama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun belum dibentuk dan mampu melaksanakan tugas-tugasnya.
- c. "**Bagian Bersama**" adalah bagian dari Satuan Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun, seperti namun tidak terbatas pada pondasi, kolom, sloof, balok – balok luar, penunjang, dinding – dinding struktur utama, atap, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, pintu – pintu, tangga, ruang untuk umum, jalan masuk dan jalan keluar dari gedung, ruang untuk umum, koridor dan selasar.
- d. "**Benda Bersama**" adalah benda-benda atau barang-barang yang bukan merupakan bagian dari Satuan Rumah Susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti namun tidak terbatas pada pertamanan yang ada di atas tanah bersama, pelataran parkir, penangkal petir, fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama, pos jaga, dan taman.
- e. "**Tanah Bersama**" adalah bidang tanah hak guna bangunan (HGB) atas nama Pihak Pertama yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- f. "**Berita Acara Serah Terima**" berarti suatu bukti serah terima pengalihan secara fisik Unit dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam bentuk dan isi sebagaimana yang akan dibuat oleh Pihak Pertama.
- g. "**Berita Acara Perbaikan**" berarti suatu Berita Acara yang menyatakan bahwa Pihak Pertama telah selesai melaksanakan kewajibannya dalam melakukan perbaikan, apabila ada.
- h. "**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 untuk barang-barang atau isi Unit), pembersihan, pengelolaan, perbaikan-perbaikan, jumlah dan biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama (sebagai pengelola sementara sebelum terbentuknya PPPSRS kepada Pihak Kedua sesuai dengan luas Unit. Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk barang atau jasa yang bersifat sehari-hari akan disebut "Iuran Pengelolaan (Service Charge)", sedangkan Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk cadangan pengeluaran yang besar seperti namun tidak terbatas pada perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset akan disebut "Dana Cadangan (Sinking Fund)".
- i. "**Iuran Pengelolaan Kawasan**" adalah setiap pengeluaran, tagihan atas pengelolaan kawasan yang jumlah dan biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama seperti namun tidak terbatas pada keamanan lingkungan kawasan, kebersihan kawasan, penerangan kawasan.
- j. "**Biaya Penggunaan**" berarti setiap pengeluaran tagihan-tagihan dan iuran-iuran lain berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas Unit sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik dan air yang digunakan pada Unit yang bersangkutan serta tempat parkir.
- k. "**BPHTB atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**" berarti pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang besarnya ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- l. "**Gambar**", berarti gambar Unit yang dilampirkan dalam Perjanjian ini, sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2.
- m. "**Harga Jual Beli**" berarti jumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk membeli Unit. Harga Jual Beli termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), tetapi tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) atau pajak-pajak lainnya yang wajib ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.
- n. "**Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)**" berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara besarnya hak Pihak Kedua terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dihitung berdasarkan luas Unit yang bersangkutan terhadap jumlah luas seluruh bangunan.
- o. "**Satuan Rumah Susun: Apartemen, Rukan, Kios dan area komersial**" berarti Satuan Rumah Susun di Rumah Susun, yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama, yang tujuan dan penggunaan / peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan menjadi obyek dari Perjanjian ini dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya (berikut peraturan perubahannya di kemudian hari), sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2.1 perjanjian ini.
- p. "**Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)**" berarti perhimpunan para penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- q. "**Pengelola Kawasan**" adalah pihak yang melakukan pengelolaan kawasan, termasuk namun tidak terbatas pada jalan lingkungan, infrastruktur, penerangan lingkungan pada Kawasan Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi.
- r. "**PPN**" berarti Pajak Pertambahan Nilai yang besarnya sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
- s. "**PPH**" berarti Pajak Penghasilan yang besarnya sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

- t. "PPNBM" berarti Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah yang besarnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan yang berlaku, apabila terhadap jual beli atas Unit ini dikenakan PPNBM.
- u. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN)" berarti sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas Unit 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 Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan letak Unit yang dimiliki.
 - iii. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- v. "Akta Jual Beli" berarti akta jual beli Unit yang akan ditandatangani oleh dan antara Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- w. "Tata Tertib Penghunian" berarti tata tertib penghunian yang diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Satuan Rumah Susun.
- x. **Luas Gross**, adalah luas yang dihitung secara keseluruhan dari luasan bangunan (permukaan dinding luar permanen), dihitung seluruh luas lantai yang ada termasuk basement, lantai ruang peralatan M/E, mezzanine, balkon, atap, ruang tangga, dan sebagainya, termasuk shaft dan kolom.
- y. **Luas Semi Gross**, adalah luas netto ditambah pro-rata porsi dari total luasan area bersama (*common area*). Area bersama yang dimaksud adalah lobby, toilet umum yang berada di luar unit yang dijual atau disewakan, koridor, ruang service (ME), gudang dan lain lain tidak termasuk shaft shaft dan kolom.
- z. **Luas Netto**, adalah luas yang dihitung/diukur dari permukaan dinding dalam, (dinding pembatas antar unit). Tidak termasuk shaft & luas tapak kolom yang berada di dalam unit, dan merupakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN).

Pasal 2 PENGIKATAN JUAL BELI

- 2.1. Pihak Pertama dengan ini setuju dan mengikatkan dirinya untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama hak milik atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dengan jenis, tempat / lokasi dan luas sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan digambarkan dalam Lampiran 2 Perjanjian ini.
- 2.2. Hak milik atas Unit meliputi juga hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP).
- 2.3. Kepastian luas netto akan diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan di dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN). Apabila terdapat perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam 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.
- 2.4. Untuk perhitungan Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/Service Charge dan Dana Cadangan/Sinking Fund), serta Iuran Pengelolaan Kawasan, kedua belah pihak setuju untuk tunduk kepada luas yang tercantum dalam Perjanjian ini.
- 2.5. Para Pihak telah mengetahui bahwa gambaran atas Unit

sebagaimana terdapat dalam Lampiran 2 Perjanjian ini. Dalam keadaan tertentu, bentuk, design, atau lay-out dari Unit dapat berubah baik untuk menyesuaikan dengan konstruksi, design, maupun lay-out Satuan Rumah Susun secara keseluruhan atau untuk menyesuaikan dengan ketentuan dari instansi yang berwenang. Dengan demikian maka Para Pihak khususnya Pihak Kedua dapat menerima adanya perubahan-perubahan dari gambaran umum atas Unit sebagaimana digambarkan dalam Lampiran 2 Perjanjian ini.

Pasal 3 HARGA JUAL BELI DAN CARA PEMBAYARAN

- 3.1. Para Pihak dengan ini menyatakan setuju bahwa besarnya Harga Jual Beli berikut dengan tahapan pembayaran atas Unit adalah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Lampiran 4 (Cara dan Jadwal Pembayaran Unit).
- 3.2. Setiap pembayaran Harga Jual Beli beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini harus dilakukan melalui rekening Pihak Pertama sebagaimana disebut dalam Lampiran 4.
- 3.3. Setiap pembayaran Harga Jual Beli beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini harus dilakukan secara penuh, tanpa potongan. Pembayaran melalui transfer ke rekening Pihak Pertama diakui setelah dana yang bersangkutan efektif diterima/dibukukan dalam rekening Pihak Pertama dan kemudian dikeluarkan kwitansi resmi oleh Pihak Pertama. Setiap pembayaran dari Harga Jual beserta jumlah uang lain dibayar melalui rekening :
Bank Mandiri (Persero) Rek No. 1370013700709 atau Bank BCA Rek. No. 0373444496
a/n PT Adhi Persada Properti
- 3.4. Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama dalam mata uang Rupiah (Rp).
- 3.5. Apabila sisa pembayaran dilunasi secara angsuran melalui pinjaman dari Bank, maka Pihak Pertama semata-mata hanya bersifat membantu Pihak Kedua untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan, sedangkan pengurusan, persetujuan serta pelaksanaan pinjaman dari Bank tersebut selanjutnya merupakan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.

Pasal 4 KETERLAMBATAN (KELALAIAN) PEMBAYARAN DAN URUTAN PEMBAYARAN DALAM HAL KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 4.1. Segala akibat hukum yang timbul karena pembayaran yang tidak dilakukan menurut ketentuan dalam Perjanjian ini merupakan risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.
- 4.2. 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 kalender yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya.
- 4.3. 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 Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/Service Charge, Dana Cadangan/Sinking Fund), Iuran Pengelolaan Kawasan, dan Biaya Penggunaan, serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini.
 - c. Pembayaran angsuran.
- 4.4. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain

selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.

- 4.5. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) atau Kredit Pemilikan Tempat Usaha (KPTU) dan kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajiban 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 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.
- 4.6. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPA/KPTU) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud akan disebut juga "Debitur") yang disetujui oleh Pihak Pertama dan kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada bank, maka Pihak Kedua menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi Pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.
- 4.7. Apabila proses permohonan fasilitas kredit (KPA/KPTU) Pihak Kedua tidak disetujui oleh Bank, maka Pihak Pertama dapat memberi kesempatan kepada Pihak Kedua untuk merubah cara pembayaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dan apabila Pihak Kedua tidak menyetujui cara pembayaran yang ditawarkan oleh Pihak Pertama, maka berlaku ketentuan Pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.

Pasal 5

PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN SECARA FISIK

- 5.1. Pihak Pertama berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Unit menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagaimana Lampiran 2 dan Lampiran 3 Perjanjian ini dan sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai tata tertib pembangunan Satuan Rumah Susun dalam wilayah Kota/Kabupaten Sleman. Dalam hal terjadi perubahan atas letak/lokasi dan/atau peruntukan dan/atau luas (yang besar/signifikan) atas Unit karena perubahan, peningkatan atau perbaikan kualitas, penyesuaian dan/atau perubahan atas struktur/konstruksi, arsitektur, mechanical dan electrical (M&E), desain gambar proyek / layout / penataan / penempatan / peruntukan atas Satuan Rumah Susun dan atau Unit karena sebab atau alasan apapun (termasuk karena adanya suatu perubahan peraturan hukum atau izin/persetujuan yang berlaku), maka Pihak Kedua menyetujui perubahan / pemindahan / penggantian unit atas Unit berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, ketentuan mana wajib dinyatakan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari. Setelah lewat jangka waktu tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk menentukan dan memutuskan sendiri salah satu ketentuan tersebut yang akan diberlakukan terhadap Pihak Kedua dan keputusan mana adalah sah dan mengikat terhadap Pihak Kedua atau penerima/ pengganti haknya, dan Pihak Kedua tidak berhak mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama.
- 5.2. Penyerahan fisik atas Unit akan mengacu pada Perjanjian ini dan setelah seluruh pembayaran Harga Jual Beli lunas.

- 5.3. Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik dan bertahap sesuai dengan Pasal 5.2, kecuali:

- Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan Pihak Pertama atau alasan *Force Majeure*.
- Atas pertimbangannya sendiri Pihak Pertama menunda penyerahan Unit sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak kedua kepada Pihak Pertama termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Jual Beli, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (bila ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

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

- 5.4. Jika Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Unit dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 5.2, kecuali disebabkan oleh peristiwa-peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure*, maka:

- Pihak Pertama akan dikenakan denda yang dihitung dari sisa progres fisik keterlambatan penyelesaian pembangunan dikalikan Harga Jual Beli dikalikan 1% (satu persmil) per hari kalender.
- Denda dihitung sejak 180 (seratus delapan puluh) hari kalender setelah jangka waktu yang ditetapkan pada Pasal 5.2.
- Maksimal denda yang akan dikenakan adalah sebesar 3% (tiga persen) dari sisa progres fisik keterlambatan penyelesaian pembangunan.
- Pihak Pertama wajib untuk membayar denda keterlambatan penyerahan pembangunan segera setelah menerima seluruh pembayaran Harga Jual Beli, berikut denda-dendanya (bila ada) dari Pihak Kedua.

- 5.5. Apabila Pihak Pertama telah siap menyerahkan Unit sebelum batas waktu tanggal serah terima dalam Pasal 5.2 di atas, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut secara tertulis kepada Pihak Kedua 14 (empat belas) hari sebelum serah terima fisik dilaksanakan dan Pihak Kedua wajib menerimanya berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan tetap memenuhi kewajiban - kewajiban pembayaran menurut Perjanjian ini.

- 5.6. Segera setelah Pihak Kedua menerima pemberitahuan mengenai penyerahan pembangunan dari Pihak Pertama, maka selanjutnya Para Pihak harus menandatangani Berita Acara Serah Terima, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

- 5.7. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Unit ternyata Pihak Kedua tidak datang dan atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab / alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Unit, telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Unit tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Unit telah dilaksanakan pada hari ke-14 (empat belas) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan.

Untuk keperluan itu, Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa, dengan hak substitusi, kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan sebab lain apapun juga.

- 5.8. Sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima tersebut, segala risiko atas Unit beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Unit yang dibeli oleh Pihak

Kedua, kecuali sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian ini.

- 5.9. Sejak mulai tanggal serah terima Unit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas Unit, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan, dan Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan – tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

Pasal 6

MASA GARANSI DAN PEMELIHARAAN

- 6.1. Apabila Pihak Kedua menemukan kerusakan-kerusakan atas Unit, dan atau tidak berfungsinya kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit dan atau terdapat pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai Pihak Kedua berhak meminta secara tertulis kepada Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut dan/atau membuat kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit berfungsi dan atau menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai, dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima, demikian dengan ketentuan bahwa:
- (i) Kewajiban Pihak Pertama tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi Unit.
 - (ii) Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya kelengkapan yang ada pada Unit tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pihak Kedua.
 - (iii) Pihak Kedua belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap kelengkapan yang ada pada Unit tersebut.
 - (iv) Permohonan perbaikan tersebut hanya dapat diajukan 1 (satu) kali saja selama Masa Pemeliharaan dan harus dibuat secara tertulis.
 - (v) Pihak Pertama tidak akan melayani permintaan perbaikan yang dibuat secara lisan dan dianggap tidak pernah ada.
- 6.2. Dalam hal Pihak Kedua menggunakan haknya sebagaimana tersebut dalam Pasal 6.1, Pihak Pertama atas biayanya sendiri akan memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut dan atau membuat kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit berfungsi dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak permintaan perbaikan diajukan oleh Pihak Kedua.
- 6.3. Pada saat Pihak Pertama selesai melakukan kewajibannya melakukan perbaikan atau selambat-lambatnya pada hari ke 45 (empat puluh lima) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.2, Para Pihak wajib menandatangani Berita Acara Perbaikan.
Dalam hal Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Perbaikan, maka untuk keperluan itu, Pihak Kedua dengan ini memberikan Kuasa, dengan hak substitusi, kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua melakukan penandatanganan Berita Acara Perbaikan, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan sebab lain apapun juga.
- 6.4. Selama seluruh Harga Jual Beli dan kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini belum dilunasi oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib mengasuransikan Unit terhitung sejak tanggal serah terima Unit kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Pihak pertama sebagai antisipasi terhadap bahaya kerusakan akibat bencana alam, kebakaran dsb dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pihak Pertama. Polis asuransi harus mencantumkan klausul klaim pertanggungungan untuk kepentingan Pihak Pertama dan disimpan oleh Pihak Pertama.

- 6.5. Kerusakan atas kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit setelah lewatnya Masa Pemeliharaan menjadi risiko Pihak Kedua sepenuhnya.

Pasal 7

PENGUNAAN

- 7.1. Pihak Kedua wajib menggunakan Unit sesuai dengan tujuan dan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam PPJB BUTIR 2 dan Pasal 1 huruf o. Perjanjian ini maupun yang ditentukan oleh instansi yang berwenang. Segala akibat dan risiko yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya menjadi risiko dan tanggungan Pihak Kedua.
- 7.2. Selama Pihak Kedua karena sebab / alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Jual Beli, denda-denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan, Iuran Pengelolaan Kawasan, dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan / membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ ketiga, atau menjaminkan / mempertanggungkan, dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Unit.

Pasal 8

PERUBAHAN BANGUNAN

- 8.1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam pasal 7 Perjanjian ini, selama Pihak Kedua belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Jual Beli, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lain dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun juga atas Unit.
- 8.2. Jika atas Unit dilakukan perubahan yang bersifat bagaimanapun juga oleh Pihak Kedua, maka segala akibat dan risiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Izin Mendirikan Bangunan-nya, sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, dan mengenai hal-hal tersebut Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak ketiga.

Pasal 9

PENGELOLA SEMENTARA, KETERLAMBATAN PEMBAYARAN BIAYA PEMELIHARAAN (IURAN PENGELOLAAN/*SERVICE CHARGE* DAN DANA CADANGAN/*SINKING FUND*), IURAN PENGELOLAAN KAWASAN, DAN BIAYA PENGGUNAAN BERIKUT SANKSINYA, SERTA ANGGARAN DASAR

- 9.1. Pihak Kedua setuju bahwa selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) belum terbentuk secara sah dan atau belum membentuk atau menunjuk pengelola Satuan Rumah Susun dan belum melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar, maka Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama akan bertindak sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau pengelola sementara Satuan Rumah Susun.
- 9.2. Besarnya Iuran Pengelolaan/*Service Charge*, Dana Cadangan/*Sinking Fund*, dan Iuran Pengelolaan Kawasan akan ditentukan kemudian oleh Pihak Pertama, 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 (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan dan Biaya Penggunaan.
- 9.3. Pihak Kedua wajib membayar Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*) dan Iuran Pengelolaan Kawasan sekaligus setiap 6

(enam) bulan di muka per Unit.

- 9.4. Pihak Kedua menyetujui bahwa karena Unit merupakan bagian dari Satuan Rumah Susun maka Pihak Kedua wajib:
- Membayar Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*) dan Biaya Penggunaan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara, sesuai tarif yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara.
 - Membayar iuran Pengelolaan Kawasan kepada PPPSRS sementara. Selanjutnya PPPSRS Sementara menyerahkan iuran Pengelola Kawasan tersebut kepada Pengelola Kawasan Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi.
 - Tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Penghuni, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara., termasuk yang berkaitan dengan biaya pemeliharaan, pengaturan, pengelolaan, perpajakan, dan hal-hal lain yang bertalian dengan Satuan Rumah Susun, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.
 - Tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Pengelolaan Kawasan yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh Pihak Pertama selaku Pengelola Kawasan, termasuk namun tidak terbatas yang berkaitan dengan iuran pengelolaan kawasan, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.
- 9.5. Apabila Pihak Kedua dengan alasan apapun tidak dapat melakukan suatu pembayaran Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan dan Biaya Penggunaan tepat pada waktunya kepada Pihak Pertama dengan memperhatikan ketentuan Pasal 5.9, Pihak Kedua wajib membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar 1% (satu permil) atas jumlah yang belum dibayarkan tersebut untuk setiap hari keterlambatan, keterlambatan mana terhitung sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal seluruh jumlah pembayaran tersebut beserta dendanya dibayar lunas.
- 9.6. Tanpa mengurangi ketentuan Pasal 9.5 Pihak Pertama selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan Pengelola Kawasan juga berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan pengelolaan Satuan Rumah Susun dan Pengelolaan Kawasan seperti termasuk tetapi tidak terbatas pada pemutusan aliran listrik, air, dan fasilitas-fasilitas lainnya.
- 9.7. Apabila kegagalan Pihak Kedua melakukan kewajiban pembayaran dan/atau denda seperti tersebut dalam Pasal 9.5 berlangsung selama 15 (lima belas) hari kalender sejak jatuh temponya pembayaran dan/atau denda tersebut, maka Pihak Pertama selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan Pengelola Kawasan dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:
- Memberi peringatan kepada Pihak Kedua sampai dengan 3 (tiga) kali peringatan masing-masing dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender.
 - Apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut setelah diberi peringatan tersebut, selanjutnya Pihak Pertama dapat menghentikan pemberian layanan / melakukan pemutusan atas aliran listrik, air, penyejuk udara (*air conditioner*) sampai dengan dilunasinya pembayaran yang tertunggak berikut dengan denda-dendanya (bila

ada).

- 9.8. Untuk keperluan Pasal 9.6 dan Pasal 9.7 Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk melakukan pemutusan aliran listrik, air, penyejuk udara (*air conditioner*), menghadap dihadapan pihak berwenang, memberikan keterangan, menanda-tangani surat-surat, perjanjian-perjanjian atau dokumen-dokumen yang diperlukan, singkatnya melakukan setiap dan segala tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan apa yang diatur dalam Pasal 9.6 oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan sebab lain apapun juga.
- 9.9. Selama Pihak Pertama menjadi selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan Pengelola Kawasan, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas apapun yang terjadi berkaitan dengan penggunaan haknya atau terhadap tindakan-tindakan pihak ketiga terhadap Unit.

Pasal 10

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

- 10.1. Para Pihak dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) segera setelah:
- Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) telah diterbitkan dan didaftar atas nama Pihak Pertama oleh pihak yang berwenang;
 - Harga Jual Beli atas Unit telah dilunasi;
 - Berita Acara Serah Terima telah ditandatangani oleh Para Pihak;
 - Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan dan Biaya Penggunaan atas Unit untuk periode waktu yang bersangkutan telah dilunasi, dan;
 - Ongkos, biaya, serta pajak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11 Perjanjian telah dilunasi.
- 10.2. Pihak Pertama akan menyerahkan dokumen Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) selambat-lambatnya 48 (empat puluh delapan) bulan setelah serah terima unit kepada Pihak Kedua.
- 10.3. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN), Pihak Pertama akan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Kedua yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah diterbitkan dan oleh karenanya Pihak Pertama meminta Pihak Kedua untuk segera menandatangani Akta Jual Beli (AJB), demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tidak lalai dalam mematuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
- 10.4. 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 Jual Beli, 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.
- 10.5. 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.

- 10.6. 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 dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh Pihak Kedua dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditagih oleh Pihak Pertama.

Pasal 11

BIAYA-BIAYA DAN ONGKOS-ONGKOS SERTA PAJAK-PAJAK

- 11.1. Biaya-biaya berkenaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), dan ongkos-ongkos serta biaya-biaya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas Unit ke atas nama Pihak Kedua dibayar sepenuhnya dan ditanggung oleh Pihak Pertama.
- 11.2. Terhitung mulai tanggal serah terima Unit berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Unit 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.
- 11.3. Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) apabila ada, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) atas Unit tersebut di atas menjadi tanggung jawab dan dibayar oleh Pihak Kedua, sedangkan Pajak Penghasilan (PPH) dibayar oleh Pihak Pertama.
- 11.4. Pihak Pertama dengan ini mengasuransikan bangunan Satuan Rumah Susun (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi yang terdapat dalam Unit) terhadap bahaya kebakaran dan bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu (*fire industrial all risk*) kepada perusahaan asuransi, dan premi asuransi telah termasuk dalam Biaya Pemeliharaan.
- 11.5. Jika karena suatu peraturan, ketentuan, atau keadaan tertentu, Pihak Pertama telah membayar lebih dahulu (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 dari Pihak Pertama.

Pasal 12 PENGAKUAN HAK

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

Pasal 13 BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- 13.1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 4.4 atau Pasal 4.5 atau Pasal 4.6, 4.7 Perjanjian ini.
- 13.2. Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4.4 atau Pasal 4.5 atau Pasal 4.6 atau Pasal 4.7 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 20% (dua puluh persen) dari total harga Jual yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua kehilangan haknya untuk

menuntut kembali atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang sudah dibayarkan serta tidak berhak menuntut Pajak Penghasilan (PPH) yang sudah dibayarkan Pihak Pertama, dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah Unit tersebut terjual kepada pihak lain. Atas terjadinya kondisi tersebut Pihak Kedua tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun kepada Pihak Pertama.

- 13.3. Apabila pembatalan Perjanjian ini diminta oleh Pihak Kedua dan dapat disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang kepada Pihak Kedua setelah dipotong denda sebesar 20% (dua puluh persen) dari total harga Jual dan Pihak Kedua kehilangan haknya untuk menuntut kembali atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang sudah dibayarkan serta tidak berhak menuntut Pajak Penghasilan (PPH) yang sudah dibayarkan Pihak Pertama, dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah Unit tersebut terjual kepada pihak lain. Atas terjadinya kondisi tersebut Pihak Kedua tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun kepada Pihak Pertama.
- 13.4. Apabila Perjanjian ini akan diakhiri karena terjadinya suatu Keadaan Kahar atau Force Majeure sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 14.2, pihak kepada siapa suatu kewajiban tidak dapat dilakukan akibat Keadaan Kahar atau Force Majeure harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian secara tertulis kepada pihak lainnya, dan dalam hal ini Pihak Pertama tidak diwajibkan untuk mengembalikan setiap jumlah pembayaran yang telah diterima dari Pihak Kedua.
- 13.5. Untuk keperluan pengakhiran Perjanjian sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, Para Pihak setuju untuk tidak memberlakukan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia sepanjang suatu keputusan Pengadilan diperlukan untuk pengakhiran tersebut.
- 13.6. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat para ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari pihak yang meninggal dunia atau bubar tersebut.
- 13.7. Dalam hal Pihak Kedua meninggal atau bubar sebelum ditandatangani Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak meninggalnya atau bubarinya Pihak Kedua, ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari Pihak Kedua tersebut wajib memberikan bukti Surat Keterangan Hak Waris yang sah atau keputusan Pengadilan kepada Pihak Pertama, yang membuktikan sebagai ahli waris yang sah dari Pihak Kedua dan pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban Pihak Kedua dalam Perjanjian ini. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas, menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari Pihak Kedua.

- 13.8. Apabila kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 13.7 tersebut tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka Pihak Pertama akan memberikan peringatan kepada ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari Pihak Kedua dan apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban untuk memenuhi ketentuan tersebut setelah diberi peringatan maka Pihak Pertama mempunyai hak untuk membatalkan Perjanjian ini.

Pasal 14 KEADAAN KAHAR ATAU FORCE MAJEURE

- 14.1. Setiap peristiwa "Keadaan Kahar" atau "*Force Majeure*" adalah peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Para Pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, huru-hara, wabah penyakit, kebakaran, ledakan, pemogokan umum, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah, kekacauan

sosial, yang merintangi atau menghalangi salah satu dari Para Pihak untuk menjalankan kewajibannya dalam Perjanjian ini, kecuali terhadap kewajiban pembayaran berdasarkan ketentuan Perjanjian ini.

- 14.2. Apabila peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure* terjadi, Para Pihak baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan itikad baik wajib mengambil langkah-langkah yang terbaik untuk menghindari, mengakhiri atau paling tidak meminimalkan dampak yang timbul dari peristiwa tersebut dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan Satuan Rumah Susun.
- 14.3. Apabila terjadi suatu peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure* terhadap Unit dan/atau Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama tetapi Akta Jual Beli masih belum ditandatangani oleh Para Pihak dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) belum terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat Unit tidak dapat digunakan lagi, maka Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Unit, demikian dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut dibayarkan dari jumlah ganti rugi (klaim asuransi) yang diterima dari pihak asuransi, yang besarnya sesuai dengan nilai kontrak dan apabila jumlah ganti rugi yang diterima tersebut tidak mencukupi untuk pembangunan kembali maka kekurangannya tersebut menjadi beban dan tanggung jawab serta harus dibayar oleh Pihak Kedua sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)-nya.
- 14.4. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut dalam Pasal 14.3 diatas dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, maka hak Pihak Kedua atas Unit 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 Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) nya dari nilai ganti rugi yang diterima asuransi. 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.
- 14.5. Apabila terjadi suatu peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure* terhadap Satuan Rumah Susun atau Unit dan Perhimpunan Penghuni telah terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar kejadian mana sedemikian rupa membuat Satuan Rumah Susun atau Unit tidak dapat digunakan lagi, keputusan mengenai apakah Satuan Rumah Susun atau Unit akan dibangun kembali atau tidak menjadi tanggung jawab sepenuhnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Pasal 15 PENGALIHAN

- 15.1. Selama penandatanganan Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan, maka Pihak Kedua tidak dapat memindahkan atau mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas kepada menyewakan Unit dan menjaminkan haknya, tanpa memperoleh suatu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, persetujuan mana akan diberikan apabila tidak ada dasar yang kuat untuk menolaknya.
- 15.2. Pihak-pihak yang menerima pengalihan atau menggantikan seluruh atau sebagian hak dan tanggung jawab atas Unit dari Pihak Kedua karena sebab atau alasan apapun, secara otomatis tunduk dan terikat sepenuhnya pada seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini, namun dengan tidak mengurangi kewajiban dari Pihak Kedua untuk menegaskan keterikatan tersebut dalam perjanjian mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersangkutan.
- 15.3. Dalam hal Pihak Pertama telah memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.1 yaitu dalam

rangka pelaksanaan pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban oleh Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga yang dilakukan sebelum Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibalik nama ke atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan dikenakan biaya administrasi pengalihan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari seluruh Harga Jual Beli (Pasal 3.1 Perjanjian ini) dan biaya/beban dan pajak lainnya yang timbul akibat pengalihan ini.

- 15.4. Pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15.1 di atas kepada ayah, ibu, anak, suami, istri, atau pengalihan kepada salah satu kongsi diantara Pihak Kedua (dalam hal Pihak Kedua merupakan suatu perkongsian / joint ownership) yang dilakukan atau terjadi sebelum Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) dibalik nama ke atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Kedua hanya akan dikenakan biaya pembuatan addendum sesuai dengan ketentuan pengalihan seperti tersebut hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali saja. Atas pengalihan ini maka berlaku biaya administrasi sesuai PPJB BUTIR 4.
- 15.5. Pihak Pertama dapat memindahkan atau mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ini tanpa memperoleh suatu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, demikian dengan ketentuan Pihak Pertama harus memberitahukan Pihak Kedua secara tertulis setelah dilakukannya pemindahan atau pengalihan tersebut, dan pihak lain yang menerima pengalihan dari Pihak Pertama wajib tunduk pada seluruh ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini.
- 15.6. Pengalihan hak dan kewajiban seperti tersebut pada Pasal 15.1 tidak merubah nama yang tertera dalam Faktur Pajak PPN yang diterbitkan oleh Pihak Pertama.
- 15.7. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka Perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.

Pasal 16 PENGOSONGAN

- 16.1. Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4.4 atau Pasal 4.5 atau Pasal 4.6 atau Pasal 13.2 atau Pasal 13.3 Perjanjian ini atau karena sebab / alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat sebagaimana dalam Pasal 20 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh Unit 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.
- 16.2. Untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua menyerahkan Unit dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda pengosongan sebesar 1% (satu persen) dari seluruh Harga Jual.
- 16.3. Jika dalam 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tersebut di atas Pihak Kedua tidak menyerahkan Unit dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama sewaktu-waktu berhak dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan sendiri dan mengambil kembali Unit 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 16.2 di atas berikut biaya-biaya yang mungkin akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan Unit.

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

Pasal 17 **PEMBELIAN SECARA ANGSURAN**

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

Pasal 18 **BUKTI KELALAIAN**

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

Pasal 19 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- 19.1. Apabila terjadi sengketa/perselisihan dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran Perjanjian ini termasuk sengketa mengenai keberadaan, keabsahan atau pengakhiran Perjanjian, maka Para Pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan dengan penuh itikad baik.
- 19.2. Jika Para Pihak tidak dapat menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui suatu badan perwasitan yang ditetapkan berdasarkan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Keputusan BANI tersebut bersifat final dan mengikat bagi Para Pihak.
- 19.3. Tiada satu pihak pun berhak untuk memulai atau melakukan tindakan di Pengadilan terhadap segala masalah dan/atau sengketa berkaitan dengan Perjanjian ini sampai dengan masalah tersebut telah diputuskan sebagaimana yang telah diatur disini dan hal tersebut hanya untuk pelaksanaan keputusan badan perwasitan.
- 19.4. Pada saat menunggu pengajuan sengketa ke perwasitan dan setelahnya sampai perwasitan memberikan keputusannya Para Pihak setuju akan terus melaksanakan semua kewajiban masing-masing berdasarkan Perjanjian ini tanpa berprasangka terhadap putusan akhir sesuai dengan keputusan perwasitan tersebut.

Pasal 20 **PEMBERITAHUAN**

20.1. Setiap Pemberitahuan, surat-menyurat, penawaran, permintaan, transaksi dan informasi-informasi lain seperti itu berkenaan dengan Perjanjian ini harus secara tertulis dan

dikirimkan dengan cara:

- a. Disampaikan secara langsung kepada yang dituju.
- b. Surat tercatat.
- c. Faksimili, ke alamat sebagaimana tersebut dalam Pasal 20.2.

20.2. Setiap pemberitahuan dianggap telah dikirimkan dan diterima kepada yang dituju apabila dikirimkan ke alamat berikut ini:

a. Pihak Pertama	:PT ADHI PERSADA PROPERTI
Alamat	:Grand Dhika City Bekasi Tower Cempaka Ground Floor Jl.H.Djoyomartono Exit Tol Bekasi Timur KM.16, Kota Bekasi, Jawa Barat 12920
Nomor Telepon	:021 – 82653337
Nomor Faksimili	:021 – 82653337
Up	:Bagian Promosi & Penjualan

b. Pihak Kedua dikirimkan ke alamat sesuai dengan alamat yang tersebut dan tertulis di dalam Lampiran 4 Perjanjian ini, kecuali diminta lain dan disetujui Para Pihak.

20.3. Setiap Pemberitahuan dianggap telah diterima oleh pihak yang dituju:

- a. Apabila disampaikan secara langsung kepada yang dituju, pada tanggal tanda terima ditandatangani.
- b. Apabila dikirim dengan surat tercatat, pada tanggal setelah 7 (tujuh) hari kalender sejak diposkannya.
- c. Apabila dikirim melalui faksimili yang dikonfirmasi oleh tanda telah kirim pada hari dikirimkannya.

20.4. Setiap perubahan alamat harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang lain sedikit-dikitnya dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kalender sejak terjadinya perubahan alamat tersebut. 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 21 **LAIN-LAIN**

- 21.1. Apabila satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini menjadi batal atau tidak berlaku, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan dalam hal apapun berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, keberlakuan, keabsahan dan kekuatan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan lainnya tidak akan terganggu atau terganggu sama sekali. Setiap pihak dari Para Pihak wajib, dalam setiap kejadian itu, manandatangani dokumen-dokumen tambahan sebagaimana pihak lainnya secara beralasan memintanya guna mengganti ketentuan-ketentuan yang dinyatakan tidak berlaku, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan tersebut.
- 21.2. Perjanjian ini menggantikan dan meliputi seluruh kesepakatan-kesepakatan dan pembicaraan-pembicaraan terdahulu dari Para Pihak, baik tertulis maupun tidak tertulis, mengenai pokok masalah yang diatur dalam Perjanjian ini, dan hanya dapat diubah dengan suatu perjanjian tertulis oleh dan diantara Para Pihak.
- 21.3. Pihak Kedua dengan ini menyatakan setuju dan wajib menggunakan Unit sesuai dengan peruntukan atau penggunaannya masing-masing, dan tidak akan menggunakannya untuk keperluan lain selain dari peruntukan atau penggunaannya masing-masing yang ditetapkan dalam perjanjian yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat.
- 21.4. Para Pihak sepakat bahwa bahasa yang dipergunakan dalam Perjanjian ini adalah bahasa Indonesia.
- 21.5. Setiap ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang tidak diatur dalam Akta Jual Beli akan tetap berlaku sampai

Lampiran 1

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi



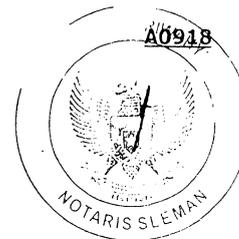
dengan maksud dari ketentuan-ketentuan tersebut tercapai.

- 21.6. Lampiran atas perjanjian dan perubahan-pubahannya membentuk suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 21.7. Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan ketentuan dari surat pemesanan dan Perjanjian ini serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar dan dokumen-dokumen lain terkait, serta ketentuan-ketentuan dari perjanjian-perjanjian ini dan dokumen-dokumen tersebut mengikat Pihak Kedua.

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 (dua) dimana dibubuhi materai secukupnya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama pada hari dan tanggal yang disebutkan di atas.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI

Nomor : 14-10/TMY-SAR/PPJB/2017
Tanggal : 30 Oktober 2017



Pada hari ini, **Senin** tanggal **Tiga Puluh** bulan **Oktober** tahun **Dua Ribu Tujuh Belas** yang bertanda tangan dibawah ini

- I. **PT Adhi Persada Properti**, berdasarkan Anggaran Dasar terakhir diubah dengan akta No. 43 Tanggal 18 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Ir. Nanette Cahyame Handani Adh Warsito, SH, Notaris di Jakarta, dan Akta Keputusan Sirkuler Pemegang Saham No. 19 tanggal 15 Agustus 2016 (15-08-2016) yang dibuat oleh dan dihadapan Ety Nugrahawati, SH, Notaris di Bekasi, berdomisili dan berkedudukan di Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh **Wahyuni Sutantri** dalam kedudukannya selaku **Direktur Pemasaran dan Pengelolaan Properti**, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Adhi Persada Properti. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

II. Nama **A.**
Pemegang KTP No **3404074512730008**
beralamat di **Jl. Sisingamangaraja No. 52**
RT / RW 021 / 006
Kelurahan Brontokusuman
Kecamatan Mergangsan
Kab/Kota Yogyakarta

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Untuk selanjutnya di dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, untuk selanjutnya, secara bersama-sama disebut sebagai "PARA PIHAK" (termasuk mereka yang ditunjuk atau pengganti yang menurut hukum menggantikan salah satu pihak dari PARA PIHAK).

----DENGAN INI MENERANGKAN---

Bahwa PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang yang membangun Apartemen, Rukan, Kios, dan Komersial Area dengan sistem Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Selokan Mataram, Kel. Sinduadi, Kec. Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikenal sebagai Kawasan "APARTEMEN TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI" dan PIHAK PERTAMA bermaksud untuk memasarkan unit-unit di dalam gedung tersebut dalam Satuan Rumah Susun yang tempat dan lokasinya telah ditentukan

Bahwa PIHAK KEDUA telah memilih dan bermaksud untuk membeli Satuan Rumah Susun yang ada di Apartemen "TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI" tersebut

Bahwa PARA PIHAK dengan ini sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") ini mengenai hal-hal sebagai berikut

BUTIR 1 BANGUNAN

Bangunan ini dikenal sebagai Gedung APARTEMEN TAMAN MELATI YOGYAKARTA @SINDUADI terletak di Jalan Selokan Mataram, Kel. Sinduadi, Kec. Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

BUTIR 2 UNIT

Jenis Sarusun : Apartemen
Tower / Lt. / No. Unit : **A0918**
Tipe : **1 Bedroom D**
Luas : **37.06** m² (semigross) **29.5** m² (Netto)
(Kepastian luas netto akan diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan di dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN))
Peruntukan / Penggunaan : **Hunian**
Bonus

BUTIR 3 TANGGAL SERAH TERIMA

30 Juli 2018

BUTIR 4 HARGA JUAL

Rp. 975,000,000

Terbilang :

sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah

Harga di atas sudah termasuk

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
- Biaya pembuatan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN), Akta Jual Beli, Balik Nama Sertipikat ke atas nama Pihak Kedua Dan penyelesaian Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) sampai dengan balik nama sertipikat ke atas nama Pihak Kedua selambat-lambatnya 18 (empat puluh delapan) bulan sejak serah terima unit.
- Biaya penyediaan instalasi air (Air PDAM)
- Biaya Penyambungan listrik sesuai Lampiran 3
- Unit AC split sesuai Lampiran 3

Biaya-biaya yang menjadi beban PIHAK KEDUA adalah termasuk tetapi tidak terbatas pada

- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang akan dibayarkan pada saat Akta Jual Beli (AJB) akan dilaksanakan dengan nilai sesuai ketentuan yang berlaku
- Biaya Pengurusan Kredit Bank (KPA) jika menggunakan fasilitas KPA Bank
- Biaya Administrasi pembuatan PPJB (notariil) beserta Addendum (bila ada) dan biaya pembuatan Addendum PPJB (non notariil) sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) (bila ada)
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas unit yang dibeli yang dikenakan sejak serah terima unit tersebut.
- Biaya Pemeliharaan Lingkungan akan ditinjau kembali setelah terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) urusan pengelolaan kawasan akan ditinjau kembali setelah terbentuknya Pengelolaan Kawasan.
- Biaya pemakaian Air pada unit apartemen sesuai dengan kubikasi air yang tertera pada Meter air yang pembayarannya dibayarkan kepada Pengelola Gedung setiap bulannya Besarannya harga satuan kubikasi air ditentukan oleh Pengelola Gedung
- KWH yang disediakan adalah sistem KWH Meter Prabayar. Jenis voucher untuk pengisian listrik yang sesuai KWH meter yang ada, hanya dapat di beli di Pengelola Gedung.
- Biaya pemasangan/penyambungan instalasi diluar tersebut diatas harus dengan ijin pengelola gedung dan biaya ditanggung Pihak Kedua (bila ada)
- Kewajiban pembayaran lain (termasuk pajak lain) yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan / peraturan dan pemerintah

BUTIR 5 CARA & JADWAL PEMBAYARAN UNIT
(Sesuai lampiran 4)

BUTIR 6 LOT PARKIR
PIHAK KEDUA tidak mendapat lot parkir baik Reserve maupun Unreserve. Ketentuan mengenai penggunaan lot parkir diatur oleh PIHAK PERTAMA selaku pengelola Gedung sampai dengan terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

BUTIR 7 LAIN-LAIN

- A. Iuran Pengelolaan/Service Charge dan Dana Cadangan/Sinking Fund dan Iuran Pengelolaan Kawasan dibayarkan sekaligus setiap 6 (enam) bulan dimulai pada saat tanggal Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit dan akan ditinjau secara periodik tiap 1 (satu) tahun sekali oleh Pengelola Gedung/Kawasan
- B. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) akan ditentukan secara resmi oleh Instansi yang berwenang.
- C. Jadwal pembayaran biaya-biaya sesuai Lampiran 1 Pasal 3,4, 9 dan Lampiran 4.
- D. Fasilitas Komersial terdiri dari :
 - Fitness Center
 - Parkir Unreserved
 - Shuttle Car
 - Klinik
 - Wifi Public Area (berbayar)
 - Ruang Serbaguna (untuk pemakaian pribadi)

Biaya Penggunaan Fasilitas Komersial tersebut ditentukan oleh Pengelola Gedung dan dapat berubah sewaktu - waktu.

Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari syarat dan kondisi yang ditentukan pada pasal-pasal dalam Lampiran Perjanjian.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK dalam rangkap 2 (dua) dimana dibubuhi materai secukupnya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama pada hari dan tanggal yang disebutkan di atas.

PIHAK KEDUA,



A E

PIHAK PERTAMA,
PT. Adhi Persada Properti



Wahyuni Sutantri
Direktur

Nomor : 38 / W / 2017 ; -----
Yang bertandatangan dibawah ini, saya _____ Sarjana Hukum,
Magister Hukum, Notaris di Sleman, menerangkan bahwa surat ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris
sesudah itu lalu didaftarkan khusus untuk surat-surat di kantor saya Notaris pada tanggal 22-12-2017
(dua puluh dua Desember tahun dua ribu tujuh belas). -----

22-12-2017
Notaris Sleman

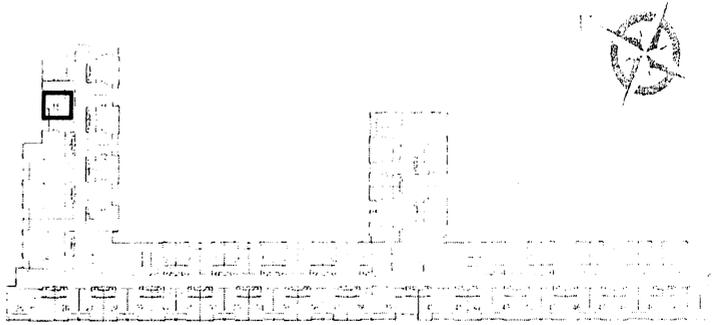

Lampiran 2

PETA LOKASI



Peta lokasi diambil dari Google Maps

KEY PLAN



DENAH UNIT



Keterangan :

Lantai	Unit	Type
09	18	1 Bedroom D

Denah ini hanya menunjukkan lokasi Obyek Perjanjian (Satuan Rumah Susun). Atas pertimbangannya sendiri, Pihak Pertama berhak sewaktu - waktu dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, mengubah denah Obyek Perjanjian untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi

Lampiran 3

SPESIFIKASI TEKNIS UNIT

KONSTRUKSI & DINDING

Konstruksi	: Sistem Balok, Plat Kolom, dan Shear Wall
Dinding Eksterior	: Kusen Aluminium & Kaca, Beton Precast, Bata Ringan, Finishing Cat
Dinding Interior Unit	: Bata Ringan Dengan Finishing Cat
Dinding Interior Kamar Mandi	: Bata Ringan finishing pasangan keramik

PINTU DAN JENDELA

Kusen & Daun Pintu Utama	: Kayu Engineering
Kusen & Daun Pintu Kamar	: Kayu Engineering
Jendela & Daun Pintu Balkon	: Aluminium & Kaca
Kusen dan Daun Pintu Kamar Mandi	: WPC (Wood Plastic Composite)

PLAFON

Interior	: Beton Exposed dan Gypsum board Finishing Cat
Kamar Mandi	: Gypsum water resistant dengan finishing cat
Pantry	: Gypsum board dengan finishing cat
Balkon	: Gypsum water resistant dengan finishing cat

SANITAIR, LISTRIK & INSTALASI

Listrik	: 1300 VA (Studio, 1BR) : 2200 VA (2BR) : 3300 VA (3 BR) : 2200 VA Kios & Komersial Area : 5500 VA Rukan
Air Conditioner (AC)	: Type Studio : 1 (satu) unit AC split (Terpasang) : Type 1 BR : 1 (satu) unit AC split (Terpasang) : Type 2 BR : 2 (dua) unit AC split (Terpasang) : Type 3BR : 3 (tiga) unit AC split (Terpasang)
Sanitary Kamar Mandi	: Kloset Duduk & Shower

LANTAI

Lantai Interior	: Homogeneous Tile
Lantai Kamar Mandi	: Keramik
Lantai Balkon	: Keramik

Lampiran 4

CARA DAN JADWAL PEMBAYARAN

No. : 14-I0/TMY-SAR/PPJB/2017
 Tanggal : 30 Oktober 2017

Nama Pembeli : A. F.
 Alamat (KTP) : Jl. Sisingamangaraja No. 52 RT / RW 021/ 006
 Kelurahan Brontokusuman Kecamatan Mergangsan
 Kota/Kabupaten Yogyakarta
 Alamat (Korespondensi) : RT / RW
 Kelurahan Kecamatan
 Kota/Kabupaten
 HP Telepon :
 No. KTP :

Tower : A Lantai : 09 No. Unit : 18
 Tipe : 1 Bedroom D
 Luas : 37,06 m² (Semi Gross) 29,5 m²
 (Kepastian luas netto akan diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan di dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN))
 Arah Hadap : Barat / Barat Laut

Sumber Informasi : Pameran Billboard Spanduk Flyer / Brosur Lainnya.....
 Kunjungan Proyek Iklan Koran Iklan Radio SMS
 Sumber Pembiayaan : Penghasilan Tabungan Hibah / Warisan Pinjaman Bank Lainnya.....
 Tujuan Pembelian : Digunakan sendiri Investasi Hadiah Lainnya.....
 Minat membeli produk kami lainnya : Di Jakarta Di Bekasi Di Surabaya Di Malang Di Bali
 Di Jatinangor Di Depok Di
 Kesiediaan menerima newsletter : Ya, Bersedia Tidak bersedia

Cara Pembayaran	KPP
Harga sebelum discount (Excl. PPN)	Rp. 886,363,636
Discount	Rp.
Harga setelah discount (Excl. PPN)	Rp. 886,363,636
PPN 10%	Rp. 88,636,364
Harga setelah discount (Incl. PPN)	Rp. 975,000,000

Jadwal Pembayaran

Uraian	Tanggal	Jumlah
Uang Tanda Jadi	8-Oct-17	15,000,000
Uang Muka - I	28-Oct-17	300,000,000
Pulanasan (KPP/KPA)	10-Nov-17	660,000,000
TOTAL		Rp. 975,000,000

(Sudah termasuk PPN, AJB, Sertifikat & Balik Nama)
 Belum termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Pihak" terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual Satuan Rumah Susun, (untuk selanjutnya disebut "Unit"), sebagaimana dimaksud di dalam perjanjian ini kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua berkeinginan untuk membeli Unit sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, namun berhubung:

- a) Harga Jual Beli atas Unit tersebut belum dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
- b) Pelaksanaan jual beli atas Unit belum dapat dilakukan/dilaksanakan antara kedua belah pihak secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

maka Para Pihak dengan ini sepakat untuk menuangkan kesepakatan-kesepakatan yang telah mereka capai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Para Pihak setuju untuk mengikat diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") ini, menurut syarat-syarat dan ketentuan-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**" berarti Anggaran Dasar dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) termasuk setiap perubahannya, tambahannya serta modifikasinya yang akan dipersiapkan dan diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola dan atau Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara selama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun belum dibentuk dan mampu melaksanakan tugas-tugasnya.
- b. "**Anggaran Rumah Tangga**" adalah Anggaran Rumah Tangga dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) termasuk setiap perubahannya, tambahannya serta modifikasinya yang akan dipersiapkan dan diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola dan atau Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun selama Perhimpunan Penghuni belum dibentuk dan mampu melaksanakan tugas-tugasnya.
- c. "**Bagian Bersama**" adalah bagian dari Satuan Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun, seperti namun tidak terbatas pada pondasi, kolom, sloof, balok – balok luar, penunjang, dinding – dinding struktur utama, atap, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, pintu – pintu, tangga, ruang untuk umum, jalan masuk dan jalan keluar dari gedung, ruang untuk umum, koridor dan selasar.
- d. "**Benda Bersama**" adalah benda-benda atau barang-barang yang bukan merupakan bagian dari Satuan Rumah Susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti namun tidak terbatas pada pertamanan yang ada di atas tanah bersama, pelataran parkir, penangkal petir, fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama, pos jaga, dan taman.
- e. "**Tanah Bersama**" adalah bidang tanah hak guna bangunan (HGB) atas nama Pihak Pertama yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- f. "**Berita Acara Serah Terima**" berarti suatu bukti serah terima pengalihan secara fisik Unit dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam bentuk dan isi sebagaimana yang akan dibuat oleh Pihak Pertama.
- g. "**Berita Acara Perbaikan**" berarti suatu Berita Acara yang menyatakan bahwa Pihak Pertama telah selesai

melaksanakan kewajibannya dalam melakukan perbaikan, apabila ada.

- h. "**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 untuk barang-barang atau isi Unit), pembersihan, pengelolaan, perbaikan-perbaikan, jumlah dan biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama (sebagai pengelola sementara sebelum terbentuknya PPPSRS kepada Pihak Kedua sesuai dengan luas Unit. Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk barang atau jasa yang bersifat sehari-hari akan disebut "Iuran Pengelolaan (*Service Charge*)", sedangkan Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk cadangan pengeluaran yang besar seperti namun tidak terbatas pada perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset akan disebut "Dana Cadangan (*Sinking Fund*)".
- i. "**Iuran Pengelolaan Kawasan**" adalah setiap pengeluaran, tagihan atas pengelolaan kawasan yang jumlah dan biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama seperti namun tidak terbatas pada keamanan lingkungan kawasan, kebersihan kawasan, penerangan kawasan.
- j. "**Biaya Penggunaan**" berarti setiap pengeluaran tagihan-tagihan dan iuran-iuran lain berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas Unit sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik dan air yang digunakan pada Unit yang bersangkutan serta tempat parkir.
- k. "**BPHTB atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**" berarti pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang besarnya ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- l. "**Gambar**", berarti gambar Unit yang dilampirkan dalam Perjanjian ini, sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2.
- m. "**Harga Jual Beli**" berarti jumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk membeli Unit. Harga Jual Beli termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), tetapi tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) atau pajak-pajak lainnya yang wajib ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.
- n. "**Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)**" berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara besarnya hak Pihak Kedua terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dihitung berdasarkan luas Unit yang bersangkutan terhadap jumlah luas seluruh bangunan.
- o. "**Satuan Rumah Susun: Apartemen, Rukan, Kios dan area komersial**" berarti Satuan Rumah Susun di Rumah Susun, yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama, yang tujuan dan penggunaan / peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan menjadi obyek dari Perjanjian ini dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya (berikut peraturan perubahannya di kemudian hari), sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2.1 perjanjian ini.
- p. "**Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)**" berarti perhimpunan para penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- q. "**Pengelola Kawasan**" adalah pihak yang melakukan pengelolaan kawasan, termasuk namun tidak terbatas pada jalan lingkungan, infrastruktur, penerangan lingkungan pada Kawasan Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi.
- r. "**PPN**" berarti Pajak Pertambahan Nilai yang besarnya sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
- s. "**PPH**" berarti Pajak Penghasilan yang besarnya sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku.



Lampiran 1

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi

- t. "PPNBM" berarti Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah yang besarnya sebagaimana ditentukan oleh peraturan yang berlaku, apabila terhadap jual beli atas Unit ini dikenakan PPNBM.
- u. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN)" berarti sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas Unit yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri atas:
- Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama.
 - Gambar Denah Tingkat Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan letak Unit yang dimiliki.
 - Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- v. "Akta Jual Beli" berarti akta jual beli Unit yang akan ditandatangani oleh dan antara Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- w. "Tata Tertib Penghunian" berarti tata tertib penghunian yang diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Satuan Rumah Susun.
- x. **Luas Gross**, adalah luas yang dihitung secara keseluruhan dari luasan bangunan (permukaan dinding luar permanen), dihitung seluruh luas lantai yang ada termasuk basement, lantai ruang peralatan M/E, mezzanine, balkon, atap, ruang tangga, dan sebagainya, termasuk shaft dan kolom.
- y. **Luas Semi Gross**, adalah luas netto ditambah pro-rata porsi dari total luasan area bersama (*common area*). Area bersama yang dimaksud adalah lobby, toilet umum yang berada di luar unit yang dijual atau disewakan, koridor, ruang service (ME), gudang dan lain lain tidak termasuk shaft shaft dan kolom.
- z. **Luas Netto**, adalah luas yang dihitung/diukur dari permukaan dinding dalam, (dinding pembatas antar unit). Tidak termasuk shaft & luas tapak kolom yang berada di dalam unit, dan merupakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN).

Pasal 2
PENGIKATAN JUAL BELI

- 2.1. Pihak Pertama dengan ini setuju dan mengikatkan dirinya untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama hak milik atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dengan jenis, tempat / lokasi dan luas sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan digambarkan dalam Lampiran 2 Perjanjian ini.
- 2.2. Hak milik atas Unit meliputi juga hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP).
- 2.3. Kepastian luas netto akan diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dituangkan di dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN). Apabila terdapat perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam 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.
- 2.4. Untuk perhitungan Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/Service Charge dan Dana Cadangan/Sinking Fund), serta Iuran Pengelolaan Kawasan, kedua belah pihak setuju untuk tunduk kepada luas yang tercantum dalam Perjanjian ini.
- 2.5. Para Pihak telah mengetahui bahwa gambaran atas Unit

sebagaimana terdapat dalam Lampiran 2 Perjanjian ini. Dalam keadaan tertentu, bentuk, design, atau lay-out dari Unit dapat berubah baik untuk menyesuaikan dengan konstruksi, design, maupun lay-out Satuan Rumah Susun secara keseluruhan atau untuk menyesuaikan dengan ketentuan dari instansi yang berwenang. Dengan demikian maka Para Pihak khususnya Pihak Kedua dapat menerima adanya perubahan-perubahan dari gambaran umum atas Unit sebagaimana digambarkan dalam Lampiran 2 Perjanjian ini.

Pasal 3
HARGA JUAL BELI DAN CARA PEMBAYARAN

- 3.1. Para Pihak dengan ini menyatakan setuju bahwa besarnya Harga Jual Beli berikut dengan tahapan pembayaran atas Unit adalah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Lampiran 4 (Cara dan Jadwal Pembayaran Unit).
- 3.2. Setiap pembayaran Harga Jual Beli beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini harus dilakukan melalui rekening Pihak Pertama sebagaimana disebut dalam Lampiran 4.
- 3.3. Setiap pembayaran Harga Jual Beli beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini harus dilakukan secara penuh, tanpa potongan. Pembayaran melalui transfer ke rekening Pihak Pertama diakui setelah dana yang bersangkutan efektif diterima/dibukukan dalam rekening Pihak Pertama dan kemudian dikeluarkan kwitansi resmi oleh Pihak Pertama. Setiap pembayaran dari Harga Jual beserta jumlah uang lain dibayar melalui rekening :
- Bank Mandiri (Persero) Rek No. 1370013700709 atau Bank BCA Rek. No. 0373444496
a/n PT Adhi Persada Properti
- 3.4. Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama dalam mata uang Rupiah (Rp).
- 3.5. Apabila sisa pembayaran dilunasi secara angsuran melalui pinjaman dari Bank, maka Pihak Pertama semata-mata hanya bersifat membantu Pihak Kedua untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada Bank yang bersangkutan, sedangkan pengurusan, persetujuan serta pelaksanaan pinjaman dari Bank tersebut selanjutnya merupakan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.

Pasal 4
KETERLAMBATAN (KELALAIAN) PEMBAYARAN DAN URUTAN PEMBAYARAN DALAM HAL KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 4.1. Segala akibat hukum yang timbul karena pembayaran yang tidak dilakukan menurut ketentuan dalam Perjanjian ini merupakan risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.
- 4.2. 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 kalender yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya.
- 4.3. 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:
- Denda keterlambatan.
 - Biaya – biaya, termasuk Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/Service Charge, Dana Cadangan/Sinking Fund), Iuran Pengelolaan Kawasan, dan Biaya Penggunaan, serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini.
 - Pembayaran angsuran.
- 4.4. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain

selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.

- 4.5. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) atau Kredit Pemilikan Tempat Usaha (KPTU) dan kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajiban 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 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.
- 4.6. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPA/KPTU) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud akan disebut juga "Debitur") yang disetujui oleh Pihak Pertama dan kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada bank, maka Pihak Kedua menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi Pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.
- 4.7. Apabila proses permohonan fasilitas kredit (KPA/KPTU) Pihak Kedua tidak disetujui oleh Bank, maka Pihak Pertama dapat memberi kesempatan kepada Pihak Kedua untuk merubah cara pembayaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dan apabila Pihak Kedua tidak menyetujui cara pembayaran yang ditawarkan oleh Pihak Pertama, maka berlaku ketentuan Pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.1 dan 13.2 Perjanjian ini.

Pasal 5

PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN SECARA FISIK

- 5.1. Pihak Pertama berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Unit menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagaimana Lampiran 2 dan Lampiran 3 Perjanjian ini dan sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai tata tertib pembangunan Satuan Rumah Susun dalam wilayah Kota/Kabupaten Sleman. Dalam hal terjadi perubahan atas letak/lokasi dan/atau peruntukan dan/atau luas (yang besar/signifikan) atas Unit karena perubahan, peningkatan atau perbaikan kualitas, penyesuaian dan/atau perubahan atas struktur/konstruksi, arsitektur, mechanical dan electrical (M&E), desain gambar proyek / layout / penataan / penempatan / peruntukan atas Satuan Rumah Susun dan atau Unit karena sebab atau alasan apapun (termasuk karena adanya suatu perubahan peraturan hukum atau izin/persetujuan yang berlaku), maka Pihak Kedua menyetujui perubahan / pemindahan / penggantian unit atas Unit berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, ketentuan mana wajib dinyatakan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari. Setelah lewat jangka waktu tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk menentukan dan memutuskan sendiri salah satu ketentuan tersebut yang akan diberlakukan terhadap Pihak Kedua dan keputusan mana adalah sah dan mengikat terhadap Pihak Kedua atau penerima/ pengganti haknya, dan Pihak Kedua tidak berhak mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama.
- 5.2. Penyerahan fisik atas Unit akan mengacu pada Perjanjian ini dan setelah seluruh pembayaran Harga Jual Beli lunas.

- 5.3. Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik dan bertahap sesuai dengan Pasal 5.2, kecuali:

- a. Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan Pihak Pertama atau alasan *Force Majeure*.
- b. Atas pertimbangannya sendiri Pihak Pertama menunda penyerahan Unit sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak kedua kepada Pihak Pertama termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Jual Beli, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (bila ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

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

- 5.4. Jika Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Unit dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 5.2, kecuali disebabkan oleh peristiwa-peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure*, maka:

- a. Pihak Pertama akan dikenakan denda yang dihitung dari sisa progres fisik keterlambatan penyelesaian pembangunan dikalikan Harga Jual Beli dikalikan 1% (satu permil) per hari kalender.
- b. Denda dihitung sejak 180 (seratus delapan puluh) hari kalender setelah jangka waktu yang ditetapkan pada Pasal 5.2.
- c. Maksimal denda yang akan dikenakan adalah sebesar 3% (tiga persen) dari sisa progres fisik keterlambatan penyelesaian pembangunan.
- d. Pihak Pertama wajib untuk membayar denda keterlambatan penyerahan pembangunan segera setelah menerima seluruh pembayaran Harga Jual Beli, berikut denda-dendanya (bila ada) dari Pihak Kedua.

- 5.5. Apabila Pihak Pertama telah siap menyerahkan Unit sebelum batas waktu tanggal serah terima dalam Pasal 5.2 di atas, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut secara tertulis kepada Pihak Kedua 14 (empat belas) hari sebelum serah terima fisik dilaksanakan dan Pihak Kedua wajib menerimanya berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan tetap memenuhi kewajiban - kewajiban pembayaran menurut Perjanjian ini.

- 5.6. Segera setelah Pihak Kedua menerima pemberitahuan mengenai penyerahan pembangunan dari Pihak Pertama, maka selanjutnya Para Pihak harus menandatangani Berita Acara Serah Terima, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

- 5.7. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Unit ternyata Pihak Kedua tidak datang dan atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab / alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Unit, telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Unit tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Unit telah dilaksanakan pada hari ke-14 (empat belas) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan. Untuk keperluan itu, Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa, dengan hak substitusi, kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan sebab lain apapun juga.

- 5.8. Sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima tersebut, segala risiko atas Unit beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Unit yang dibeli oleh Pihak

Kedua, kecuali sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian ini.

- 5.9. Sejak mulai tanggal serah terima Unit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas Unit, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan, dan Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan – tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

Pasal 6 MASA GARANSI DAN PEMELIHARAAN

- 6.1. Apabila Pihak Kedua menemukan kerusakan-kerusakan atas Unit, dan atau tidak berfungsinya kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit dan atau terdapat pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai Pihak Kedua berhak meminta secara tertulis kepada Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut dan/atau membuat kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit berfungsi dan atau menyelesaikan pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai, dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal ditandatangani Berita Acara Serah Terima, demikian dengan ketentuan bahwa:

- (i) Kewajiban Pihak Pertama tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi Unit.
- (ii) Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya kelengkapan yang ada pada Unit tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pihak Kedua.
- (iii) Pihak Kedua belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap kelengkapan yang ada pada Unit tersebut.
- (iv) Permohonan perbaikan tersebut hanya dapat diajukan 1 (satu) kali saja selama Masa Pemeliharaan dan harus dibuat secara tertulis.
- (v) Pihak Pertama tidak akan melayani permintaan perbaikan yang dibuat secara lisan dan dianggap tidak pernah ada.

- 6.2. Dalam hal Pihak Kedua menggunakan haknya sebagaimana tersebut dalam Pasal 6.1, Pihak Pertama atas biayanya sendiri akan memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut dan atau membuat kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit berfungsi dalam jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak permintaan perbaikan diajukan oleh Pihak Kedua.

- 6.3. Pada saat Pihak Pertama selesai melakukan kewajibannya melakukan perbaikan atau lambat-lambatnya pada hari ke 45 (empat puluh lima) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.2, Para Pihak wajib menandatangani Berita Acara Perbaikan.

Dalam hal Pihak Kedua tidak menandatangani Berita Acara Perbaikan, maka untuk keperluan itu, Pihak Kedua dengan in: memberikan Kuasa, dengan hak substitusi, kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua melakukan penandatanganan Berita Acara Perbaikan, kuasa mana tidak dapat berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan sebab lain apapun juga.

- 6.4. Selama seluruh Harga Jual Beli dan kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini belum dilunasi oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib mengasuransikan Unit terhitung sejak tanggal serah terima Unit kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Pihak pertama sebagai antisipasi terhadap bahaya kerusakan akibat bencana alam, kebakaran dsb dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pihak Pertama. Polis asuransi harus mencantumkan klausul klaim pertanggungungan untuk kepentingan Pihak Pertama dan disimpan oleh Pihak Pertama.

- 6.5. Kerusakan atas kelengkapan-kelengkapan di dalam Unit setelah lewatnya Masa Pemeliharaan menjadi risiko Pihak Kedua sepenuhnya.

Pasal 7 PENGUNAAN

- 7.1. Pihak Kedua wajib menggunakan Unit sesuai dengan tujuan dan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam PPJB BUTIR 2 dan Pasal 1 huruf o. Perjanjian ini maupun yang ditentukan oleh instansi yang berwenang. Segala akibat dan risiko yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya menjadi risiko dan tanggungan Pihak Kedua.

- 7.2. Selama Pihak Kedua karena sebab / alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Jual Beli, denda-denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan, Iuran Pengelolaan Kawasan, dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan / membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ ketiga, atau meminjamkan / mempertanggungungkan, dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Unit.

Pasal 8 PERUBAHAN BANGUNAN

- 8.1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam pasal 7 Perjanjian ini, selama Pihak Kedua belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Jual Beli, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lain dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada Pihak Pertama, Pihak Kedua tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun juga atas Unit.

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

Pasal 9 PENGELOLA SEMENTARA, KETERLAMBATAN PEMBAYARAN BIAYA PEMELIHARAAN (IURAN PENGELOLAAN/*SERVICE CHARGE* DAN DANA CADANGAN/*SINKING FUND*), IURAN PENGELOLAAN KAWASAN, DAN BIAYA PENGGUNAAN BERIKUT SANKSINYA, SERTA ANGGARAN DASAR

- 9.1. Pihak Kedua setuju bahwa selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) belum terbentuk secara sah dan atau belum membentuk atau menunjuk pengelola Satuan Rumah Susun dan belum melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar, maka Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama akan bertindak sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau pengelola sementara Satuan Rumah Susun.
- 9.2. Besarnya Iuran Pengelolaan/*Service Charge*, Dana Cadangan/*Sinking Fund*, dan Iuran Pengelolaan Kawasan akan ditentukan kemudian oleh Pihak Pertama, 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 (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan dan Biaya Penggunaan.
- 9.3. Pihak Kedua wajib membayar Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*) dan Iuran Pengelolaan Kawasan sekaligus setiap 6

(enam) bulan di muka per Unit.

9.4. Pihak Kedua menyetujui bahwa karena Unit merupakan bagian dari Satuan Rumah Susun maka Pihak Kedua wajib:

- a. Membayar Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*) dan Biaya Penggunaan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara, sesuai tarif yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara.
- b. Membayar Iuran Pengelolaan Kawasan kepada PPPSRS sementara. Selanjutnya PPPSRS Sementara menyerahkan iuran Pengelola Kawasan tersebut kepada Pengelola Kawasan Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi.
- c. Tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Penghuni, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara., termasuk yang berkaitan dengan biaya pemeliharaan, pengaturan, pengelolaan, perpajakan, dan hal-hal lain yang bertalian dengan Satuan Rumah Susun, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.
- d. Tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Pengelolaan Kawasan yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh Pihak Pertama selaku Pengelola Kawasan, termasuk namun tidak terbatas yang berkaitan dengan iuran pengelolaan kawasan, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.

9.5. Apabila Pihak Kedua dengan alasan apapun tidak dapat melakukan suatu pembayaran Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan dan Biaya Penggunaan tepat pada waktunya kepada Pihak Pertama dengan memperhatikan ketentuan Pasal 5.9, Pihak Kedua wajib membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar 1% (satu persimil) atas jumlah yang belum dibayarkan tersebut untuk setiap hari keterlambatan, keterlambatan mana terhitung sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal seluruh jumlah pembayaran tersebut beserta dendanya dibayar lunas.

9.6. Tanpa mengurangi ketentuan Pasal 9.5 Pihak Pertama selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan Pengelola Kawasan juga berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan pengelolaan Satuan Rumah Susun dan Pengelolaan Kawasan seperti termasuk tetapi tidak terbatas pada pemutusan aliran listrik, air, dan fasilitas-fasilitas lainnya.

9.7. Apabila kegagalan Pihak Kedua melakukan kewajiban pembayaran dan/atau denda seperti tersebut dalam Pasal 9.5 berlangsung selama 15 (lima belas) hari kalender sejak jatuh temponya pembayaran dan/atau denda tersebut, maka Pihak Pertama selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan Pengelola Kawasan dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memberi peringatan kepada Pihak Kedua sampai dengan 3 (tiga) kali peringatan masing-masing dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender.
- b. Apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut setelah diberi peringatan tersebut, selanjutnya Pihak Pertama dapat menghentikan pemberian layanan / melakukan pemutusan atas aliran listrik, air, penyejuk udara (*air conditioner*) sampai dengan dilunasinya pembayaran yang tertunggak berikut dengan denda-dendanya (bila

ada).

9.8. Untuk keperluan Pasal 9.6 dan Pasal 9.7 Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk melakukan pemutusan aliran listrik, air, penyejuk udara (*air conditioner*), menghadap dihadapan pihak berwenang, memberikan keterangan, menanda-tangani surat-surat, perjanjian-perjanjian atau dokumen-dokumen yang diperlukan, singkatnya melakukan setiap dan segala tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan apa yang diatur dalam Pasal 9.6 oleh sebab sebagaimana tersebut dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan sebab lain apapun juga.

9.9. Selama Pihak Pertama menjadi selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan Pengelola Kawasan, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas apapun yang terjadi berkaitan dengan penggunaan haknya atau terhadap tindakan-tindakan pihak ketiga terhadap Unit.

Pasal 10 **PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

10.1. Para Pihak dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) segera setelah:

- i. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) telah diterbitkan dan didaftar atas nama Pihak Pertama oleh pihak yang berwenang;
- ii. Harga Jual Beli atas Unit telah dilunasi;
- iii. Berita Acara Serah Terima telah ditandatangani oleh Para Pihak;
- iv. Biaya Pemeliharaan (Iuran Pengelolaan/*Service Charge* dan Dana Cadangan/*Sinking Fund*), Iuran Pengelolaan Kawasan dan Biaya Penggunaan atas Unit untuk periode waktu yang bersangkutan telah dilunasi, dan;
- v. Ongkos, biaya, serta pajak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11 Perjanjian telah dilunasi.

10.2. Pihak Pertama akan menyerahkan dokumen Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) selambat-lambatnya 48 (empat puluh delapan) bulan setelah serah terima unit kepada Pihak Kedua.

10.3. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN), Pihak Pertama akan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Kedua yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah diterbitkan dan oleh karenanya Pihak Pertama meminta Pihak Kedua untuk segera menandatangani Akta Jual Beli (AJB), demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tidak lalai dalam mematuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

10.4. 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 Jual Beli, 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.

10.5. 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.

- 10.6. 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 dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh Pihak Kedua dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditagih oleh Pihak Pertama.

Pasal 11

BIAYA-BIAYA DAN ONGKOS-ONGKOS SERTA PAJAK-PAJAK

- 11.1. Biaya-biaya berkenaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), dan ongkos-ongkos serta biaya-biaya untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas Unit ke atas nama Pihak Kedua dibayar sepenuhnya dan ditanggung oleh Pihak Pertama.
- 11.2. Terhitung mulai tanggal serah terima Unit berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Unit 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.
- 11.3. Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPNBM) apabila ada, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) atas Unit tersebut di atas menjadi tanggung jawab dan dibayar oleh Pihak Kedua, sedangkan Pajak Penghasilan (PPH) dibayar oleh Pihak Pertama.
- 11.4. Pihak Pertama dengan ini mengasuransikan bangunan Satuan Rumah Susun (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi yang terdapat dalam Unit) terhadap bahaya kebakaran dan bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu (*fire industrial all risk*) kepada perusahaan asuransi, dan premi asuransi telah termasuk dalam Biaya Pemeliharaan.
- 11.5. Jika karena suatu peraturan, ketentuan, atau keadaan tertentu, Pihak Pertama telah membayar lebih dahulu (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 dari Pihak Pertama.

Pasal 12

PENGAJUAN HAK

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

Pasal 13

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- 13.1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 4.4 atau Pasal 4.5 atau Pasal 4.6, 4.7 Perjanjian ini.
- 13.2. Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4.4 atau Pasal 4.5 atau Pasal 4.6 atau Pasal 4.7 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 20% (dua puluh persen) dari total harga Jual yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua kehilangan haknya untuk

menuntut kembali atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang sudah dibayarkan serta tidak berhak menuntut Pajak Penghasilan (PPH) yang sudah dibayarkan Pihak Pertama, dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah Unit tersebut terjual kepada pihak lain. Atas terjadinya kondisi tersebut Pihak Kedua tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun kepada Pihak Pertama.

- 13.3. Apabila pembatalan Perjanjian ini diminta oleh Pihak Kedua dan dapat disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang kepada Pihak Kedua setelah dipotong denda sebesar 20% (dua puluh persen) dari total harga Jual dan Pihak Kedua kehilangan haknya untuk menuntut kembali atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang sudah dibayarkan serta tidak berhak menuntut Pajak Penghasilan (PPH) yang sudah dibayarkan Pihak Pertama, dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah Unit tersebut terjual kepada pihak lain. Atas terjadinya kondisi tersebut Pihak Kedua tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun kepada Pihak Pertama.
- 13.4. Apabila Perjanjian ini akan diakhiri karena terjadinya suatu Keadaan Kahar atau Force Majeure sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 14.2, pihak kepada siapa suatu kewajiban tidak dapat dilakukan akibat Keadaan Kahar atau Force Majeure harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran Perjanjian secara tertulis kepada pihak lainnya, dan dalam hal ini Pihak Pertama tidak diwajibkan untuk mengembalikan setiap jumlah pembayaran yang telah diterima dari Pihak Kedua.
- 13.5. Untuk keperluan pengakhiran Perjanjian sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, Para Pihak setuju untuk tidak memberlakukan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia sepanjang suatu keputusan Pengadilan diperlukan untuk pengakhiran tersebut.
- 13.6. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat para ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari pihak yang meninggal dunia atau bubar tersebut.
- 13.7. Dalam hal Pihak Kedua meninggal atau bubar sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak meninggalnya atau bubarnya Pihak Kedua, ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari Pihak Kedua tersebut wajib memberikan bukti Surat Keterangan Hak Waris yang sah atau keputusan Pengadilan kepada Pihak Pertama, yang membuktikan sebagai ahli waris yang sah dari Pihak Kedua dan pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban Pihak Kedua dalam Perjanjian ini. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas, menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari Pihak Kedua.
- 13.8. Apabila kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 13.7 tersebut tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka Pihak Pertama akan memberikan peringatan kepada ahli waris atau penggantinya yang sah menurut hukum dari Pihak Kedua dan apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban untuk memenuhi ketentuan tersebut setelah diberi peringatan maka Pihak Pertama mempunyai hak untuk membatalkan Perjanjian ini.

Pasal 14

KEADAAN KAHAR ATAU FORCE MAJEURE

- 14.1. Setiap peristiwa "Keadaan Kahar" atau "*Force Majeure*" adalah peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Para Pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, huru-hara, wabah penyakit, kebakaran, ledakan, pemogokan umum, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah, kekacauan

sosial, yang merintang atau menghalangi salah satu dari Para Pihak untuk menjalankan kewajibannya dalam Perjanjian ini, kecuali terhadap kewajiban pembayaran berdasarkan ketentuan Perjanjian ini.

- 14.2. Apabila peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure* terjadi, Para Pihak baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan itikad baik wajib mengambil langkah-langkah yang terbaik untuk menghindari, mengakhiri atau paling tidak meminimalkan dampak yang timbul dari peristiwa tersebut dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan Satuan Rumah Susun.
- 14.3. Apabila terjadi suatu peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure* terhadap Unit dan/atau Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama tetapi Akta Jual Beli masih belum ditandatangani oleh Para Pihak dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS) belum terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat Unit tidak dapat digunakan lagi, maka Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Unit, demikian dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut dibayarkan dari jumlah ganti rugi (klaim asuransi) yang diterima dari pihak asuransi, yang besarnya sesuai dengan nilai kontrak dan apabila jumlah ganti rugi yang diterima tersebut tidak mencukupi untuk pembangunan kembali maka kekurangannya tersebut menjadi beban dan tanggung jawab serta harus dibayar oleh Pihak Kedua sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)-nya.
- 14.4. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut dalam Pasal 14.3 diatas dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, maka hak Pihak Kedua atas Unit 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 Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) nya dari nilai ganti rugi yang diterima asuransi. 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.
- 14.5. Apabila terjadi suatu peristiwa Keadaan Kahar atau *Force Majeure* terhadap Satuan Rumah Susun atau Unit dan Perhimpunan Penghuni telah terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar kejadian mana sedemikian rupa membuat Satuan Rumah Susun atau Unit tidak dapat digunakan lagi, keputusan mengenai apakah Satuan Rumah Susun atau Unit akan dibangun kembali atau tidak menjadi tanggung jawab sepenuhnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Pasal 15 PENGALIHAN

- 15.1. Selama penandatanganan Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan, maka Pihak Kedua tidak dapat memindahkan atau mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas kepada menyewakan Unit dan menjaminkan haknya, tanpa memperoleh suatu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, persetujuan mana akan diberikan apabila tidak ada dasar yang kuat untuk menolaknya.
- 15.2. Pihak-pihak yang menerima pengalihan atau menggantikan seluruh atau sebagian hak dan tanggung jawab atas Unit dari Pihak Kedua karena sebab atau alasan apapun, secara otomatis tunduk dan terikat sepenuhnya pada seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini, namun dengan tidak mengurangi kewajiban dari Pihak Kedua untuk menegaskan keterikatan tersebut dalam perjanjian mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersangkutan.
- 15.3. Dalam hal Pihak Pertama telah memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.1 yaitu dalam

rangka pelaksanaan pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban oleh Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga yang dilakukan sebelum Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibalik nama ke atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan dikenakan biaya administrasi pengalihan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari seluruh Harga Jual Beli (Pasal 3.1 Perjanjian ini) dan biaya/beban dan pajak lainnya yang timbul akibat pengalihan ini.

- 15.4. Pengalihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15.1 di atas kepada ayah, ibu, anak, suami, istri, atau pengalihan kepada salah satu kongsi diantara Pihak Kedua (dalam hal Pihak Kedua merupakan suatu perkongsian / joint ownership) yang dilakukan atau terjadi sebelum Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) dibalik nama ke atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Kedua hanya akan dikenakan biaya pembuatan addendum sesuai dengan ketentuan pengalihan seperti tersebut hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali saja. Atas pengalihan ini maka berlaku biaya administrasi sesuai PPJB BUTIR 4.
- 15.5. Pihak Pertama dapat memindahkan atau mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ini tanpa memperoleh suatu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, demikian dengan ketentuan Pihak Pertama harus memberitahukan Pihak Kedua secara tertulis setelah dilakukannya pemindahan atau pengalihan tersebut, dan pihak lain yang menerima pengalihan dari Pihak Pertama wajib tunduk pada seluruh ketentuan yang diatur dalam perjanjian ini.
- 15.6. Pengalihan hak dan kewajiban seperti tersebut pada Pasal 15.1 tidak merubah nama yang tertera dalam Faktur Pajak PPN yang diterbitkan oleh Pihak Pertama.
- 15.7. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka Perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.

Pasal 16 PENGOSONGAN

- 16.1. Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4.4 atau Pasal 4.5 atau Pasal 4.6 atau Pasal 13.2 atau Pasal 13.3 Perjanjian ini atau karena sebab / alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat sebagaimana dalam Pasal 20 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh Unit 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.
- 16.2. Untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua menyerahkan Unit dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan denda pengosongan sebesar 1% (satu persen) dari seluruh Harga Jual.
- 16.3. Jika dalam 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tersebut di atas Pihak Kedua tidak menyerahkan Unit dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama sewaktu-waktu berhak dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan sendiri dan mengambil kembali Unit 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 16.2 di atas berikut biaya-biaya yang mungkin akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan Unit.

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

Pasal 17 **PEMBELIAN SECARA ANGSURAN**

Dalam hal Unit dibeli secara angsuran dan apabila dianggap perlu Pihak Pertama berhak pada setiap waktu untuk mengadakan suatu persetujuan dengan pihak ketiga (termasuk bank) dimana pihak ketiga tersebut akan menggantikan kedudukan Pihak Pertama untuk menerima uang angsuran dari Pihak Kedua dengan menggunakan 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.

Pasal 18 **BUKTI KELALAIAN**

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

Pasal 19 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- 19.1. Apabila terjadi sengketa/perselisihan dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran Perjanjian ini termasuk sengketa mengenai keberadaan, keabsahan atau pengakhiran Perjanjian, maka Para Pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan dengan penuh itikad baik.
- 19.2. Jika Para Pihak tidak dapat menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui suatu badan perwasitan yang ditetapkan berdasarkan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Keputusan BANI tersebut bersifat final dan mengikat bagi Para Pihak.
- 19.3. Tiada satu pihak pun berhak untuk memulai atau melakukan tindakan di Pengadilan terhadap segala masalah dan/atau sengketa berkaitan dengan Perjanjian ini sampai dengan masalah tersebut telah diputuskan sebagaimana yang telah diatur disini dan hal tersebut hanya untuk pelaksanaan keputusan badan perwasitan.
- 19.4. Pada saat menunggu pengajuan sengketa ke perwasitan dan setelahnya sampai perwasitan memberikan keputusannya Para Pihak setuju akan terus melaksanakan semua kewajiban masing-masing berdasarkan Perjanjian ini tanpa berprasangka terhadap putusan akhir sesuai dengan keputusan perwasitan tersebut.

Pasal 20 **PEMBERITAHUAN**

20.1. Setiap Pemberitahuan, surat-menyurat, penawaran, permintaan, transaksi dan informasi-informasi lain seperti itu berkenaan dengan Perjanjian ini harus secara tertulis dan

dikirimkan dengan cara:

- Disampaikan secara langsung kepada yang dituju.
- Surat tercatat.
- Faksimili, ke alamat sebagaimana tersebut dalam Pasal 20.2.

20.2. Setiap pemberitahuan dianggap telah dikirimkan dan diterima kepada yang dituju apabila dikirimkan ke alamat berikut ini:

- Pihak Pertama :PT ADHI PERSADA PROPERTI
Alamat :Grand Dhika City Bekasi
Tower Cempaka Ground Floor
Jl.H.Djoyomartono Exit Tol
Bekasi Timur KM.16, Kota
Bekasi, Jawa Barat 12920
Nomor Telepon :021 – 82653337
Nomor Faksimili :021 – 82653337
Up :Bagian Promosi & Penjualan

b. Pihak Kedua dikirimkan ke alamat sesuai dengan alamat yang tersebut dan tertulis di dalam Lampiran 4 Perjanjian ini, kecuali diminta lain dan disetujui Para Pihak.

20.3. Setiap Pemberitahuan dianggap telah diterima oleh pihak yang dituju:

- Apabila disampaikan secara langsung kepada yang dituju, pada tanggal tanda terima ditandatangani.
- Apabila dikirim dengan surat tercatat, pada tanggal setelah 7 (tujuh) hari kalender sejak diposkannya.
- Apabila dikirim melalui faksimili yang dikonfirmasi oleh tanda telah kirim pada hari dikirimkannya.

20.4. Setiap perubahan alamat harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang lain sedikit-dikitnya dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kalender sejak terjadinya perubahan alamat tersebut. 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 21 **LAIN-LAIN**

- 21.1. Apabila satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini menjadi batal atau tidak berlaku, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan dalam hal apapun berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, keberlakuan, keabsahan dan kekuatan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan lainnya tidak akan terpengaruh atau terganggu sama sekali. Setiap pihak dari Para Pihak wajib, dalam setiap kejadian itu, manandatangani dokumen-dokumen tambahan sebagaimana pihak lainnya secara beralasan memintanya guna mengganti ketentuan-ketentuan yang dinyatakan tidak berlaku, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan tersebut.
- 21.2. Perjanjian ini menggantikan dan meliputi seluruh kesepakatan-kesepakatan dan pembicaraan-pembicaraan terdahulu dari Para Pihak, baik tertulis maupun tidak tertulis, mengenai pokok masalah yang diatur dalam Perjanjian ini, dan hanya dapat diubah dengan suatu perjanjian tertulis oleh dan diantara Para Pihak.
- 21.3. Pihak Kedua dengan ini menyatakan setuju dan wajib menggunakan Unit sesuai dengan peruntukan atau penggunaannya masing-masing, dan tidak akan menggunakannya untuk keperluan lain selain dari peruntukan atau penggunaannya masing-masing yang ditetapkan dalam perjanjian yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat.
- 21.4. Para Pihak sepakat bahwa bahasa yang dipergunakan dalam Perjanjian ini adalah bahasa Indonesia.
- 21.5. Setiap ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang tidak diatur dalam Akta Jual Beli akan tetap berlaku sampai

dengan maksud dari ketentuan-ketentuan tersebut tercapai.

- 21.6. Lampiran atas perjanjian dan perubahan-pubahannya membentuk suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 21.7. Pihak Kedua dengan ini menyatakan telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan ketentuan dari surat pemesanan dan Perjanjian ini serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar dan dokumen-dokumen lain terkait, serta ketentuan-ketentuan dari perjanjian-perjanjian ini dan dokumen-dokumen tersebut mengikat Pihak Kedua.

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 (dua) dimana dibubuhi materai secukupnya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama pada hari dan tanggal yang disebutkan di atas.

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang



AKAD ISTISHNA
PEMBIAYAAN KPR BTN INDENT IB
ANTARA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk
DENGAN

A: F:

Nomor : 70406663

Pada hari ini Jumat tanggal 22 bulan Desember tahun 2017:

Yang bertandatangani dibawah ini :

I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,
Kantor Cabang Syariah : Yogyakarta
Diwakili oleh : Slamet Wahyudi
Dalam kapasitasnya selaku : Branch Manager
Berdasarkan Akta Kuasa Direksi No. 46 tanggal 15 Februari 2010 dan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk No.472/DIR/2016 tanggal 01 November 2016 dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut BANK.

ii Nama : A: F:
Pekerjaan : PEGAWAI NEGERI SIPIL
Alamat kantor : JL. TARMAKO SEKIP UTARA CATUR TUNGGAL, DEPOK, SLEMAN, DI YOGYAKARTA
Alamat rumah : JL SISINGAMANGARAJA NO 52 RT 21 RW 06 BRONTOKUSUMAN, MERGANGSAN, YOGYAKARTA, DI YOGYAKARTA
Nomor KTP : 3404074512730008

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri selaku penerima pembiayaan selanjutnya disebut **NASABAH**. Untuk melakukan tindakan hukum pengikatan pembiayaan berdasarkan akad ini yang telah memperoleh persetujuan dari suami/istrinya yang sah:

Nama : MUHAMMAD
Pekerjaan : PEGAWAI NEGERI SIPIL
Alamat kantor : JL GRAFIKA SEKIP UTARA CATUR TUNGGAL, DEPOK, SLEMAN, DI YOGYAKARTA
Alamat rumah : JL SISINGAMANGARAJA NO 52 RT 21 RW 06 BRONTOKUSUMAN, MERGANGSAN, YOGYAKARTA, DI YOGYAKARTA
Nomor KTP : 3404072005710008

yang turut menandatangani akad ini atau sebagaimana ternyata dalam surat persetujuan tersendiri nomor e0028/00704/SPSK/XI/2017 tanggal 14 November 2017 dan merupakan lampiran akad ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

BANK dan NASABAH masing-masing disebut PIHAK dan secara bersama-sama disebut PARA PIHAK. Selanjutnya PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

i. Bahwa NASABAH telah mengajukan pembiayaan kepada BANK untuk pembelian Apartemen yang berlokasi di APARTEMLN TAMAN MELATI LANTAI 9 No. 918 SINDUADI, MELATI, SLEMAN, DI YOGYAKARTA sebagaimana tertuang dalam surat/formulir permohonan pembiayaan tanggal 2 November 2017.

(Handwritten signatures and marks)

ii. Bahwa BANK telah menyatakan persetujuannya untuk memberikan pembiayaan kepada NASABAH sebagaimana tertuang dalam Surat Penetapan Persetujuan Pembiayaan (SP3) No 00003/00704/SP3K/XI/2017 tanggal 14 November 2017 yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dan akad ini.

iii. Bahwa pembiayaan dari BANK kepada NASABAH dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syarat sebagai berikut :



- a. BANK telah mewakilkan dan/atau memberikan kuasa kepada NASABAH untuk memesan dan menerima Apartemen dari pengembang dengan Akad Wakalah yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari akad ini. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud, tidak mengakibatkan NASABAH dapat membatalkan jual beli serta NASABAH tidak dapat menuntut BANK untuk memberikan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1471 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- b. NASABAH dari atas nama BANK telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akad Wakalah No 70405663 tanggal 22 Desember 2017 sehingga secara prinsip Apartemen telah menjadi milik BANK dan selanjutnya BANK setuju untuk menyediakan fasilitas pembiayaan atas dasar akad ini kepada NASABAH selama jangka waktu tertentu dan karenanya NASABAH berhutang kepada BANK.
- c. Dengan demikian BANK telah menjual dan menyerahkan Apartemen kepada NASABAH dan NASABAH telah membeli dan menerima Apartemen dari BANK.

dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan KPR BTN Indent IB (margin counter fix 1 tahun) ini (selanjutnya disebut "Akad") berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1 KETENTUAN POKOK AKAD

Ketentuan-ketentuan pokok Akad ini meliputi sebagai berikut :

- | | |
|------------------------------------|--|
| a. Harga Apartemen | : Rp 975.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) |
| b. Harga Beli/ Maksimal Pembiayaan | : Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) |
| c. Uang Muka | : Rp 675.000.000,- (Enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) |
| d. Margin Keuntungan | : Rp 62.595.545,- (Enam puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh lima ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) |
| e. Harga Jual Bank | : Rp 362.595.545,- (Tiga ratus enam puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh lima ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) |
| f. Biaya Administrasi | : Rp 2.250.000,- (Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) |
| Biaya Proses | : Rp 750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) |
| g. Jenis Pembiayaan | : KPR BTN Indent IB (margin counter fix 1 tahun) |
| h. Penggunaan Pembiayaan | : Pembelian Apartemen |
| i. Jangka Waktu Pembiayaan | : 36 bulan |
| j. Jatuh Tempo Pembiayaan | : 22 Desember 2020 |
| k. Angsuran perbulan | : Rp 10.072.098,- (Sepuluh juta tujuh puluh dua ribu Sembilan puluh delapan rupiah) |
| l. Luas Bangunan/Luas Tanah | : 37.06 m ² semigross (+/- 29.5 m ² nett) |
| m. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran | : Tanggal 22 tiap bulannya. |
| n. Ta'widh | : sesuai ketentuan BANK |
| o. Ta'zir | : Rp 6.767,- per hari |
| p. Jenis Jaminan | : Bangunan/ apartemen segala sesuatu yang ada di atasnya. |

e M

g. Lokasi Jaminan
Nama Perumahan : APARTEMEN TAMAN MELATI
Jalan : -
Blok/Kavling/Cluster : LANTAI 9
Nomor : 918
RT/RW : -
Kelurahan : SINDUADI
Kecamatan : MLATI
Kabupaten/Kota : SLEMAN
Provinsi : DI YOGYAKARTA
h. Bukti Kepemilikan Jaminan : dan
i. Nama Pengembang/Penjual : PT ADITI PERSADA PROPERTI



07/23

PANAL 2
KELINGSI



Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

1. Akad adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas Pembiayaan Istishna yang dibuat antara Bank dengan Nasabah, yang memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (*addendum*) sesuai dengan ketentuan syariah dan perundang-undangan yang berlaku.
2. Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah harga jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh Nasabah sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.
3. Denda adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.
4. Dokumen Jaminan adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas APARTEMEN berikut surat-surat lain yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari APARTEMEN guna menjamin pemenuhan kewajiban Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad.
5. Escrow Account adalah rekening penampungan pencairan Pembiayaan KPA Indensya dalam bentuk giro atas nama Pengembang tanpa mendapatkan bonus atau bagi hasil.
6. Harga Beli adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh Bank kepada Pengembang untuk membeli APARTEMEN yang dipesan Nasabah ditambah (termasuk) biaya-biaya langsung yang dikeluarkan Bank untuk membeli APARTEMEN tersebut.
7. Harga Jual adalah harga beli ditambah sejumlah keuntungan yang ditetapkan oleh Bank dan disetujui/disepakati oleh Nasabah sebagai harga jual Bank kepada Nasabah dan jumlahnya sama dengan jumlah Pembiayaan KPA Indensya.
8. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut "Hak Tanggungan" adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Sertifikat Hak Milik, berikut APARTEMEN dan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan Pembiayaan KPA Indensya, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Bank terhadap kreditur – kreditur lainnya.
9. Istishna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni*) dan penjual (*shani*).
10. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran adalah tanggal Nasabah berkewajiban membayar angsuran setiap bulan.
11. Margin Keuntungan adalah jumlah uang yang wajib dibayar Nasabah kepada Bank sebagai imbalan atas Pembiayaan yang diberikan oleh Bank, yang merupakan selisih antara Harga Jual dengan Harga Beli.
12. Nasabah adalah pihak yang mendapatkan fasilitas Pembiayaan KPA Indensya dari Bank berdasarkan Akad ini.
13. Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan Nasabah yang mewajibkan Nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.
14. Pembiayaan Kepemilikan APARTEMEN Ideni Syariah selanjutnya disebut Pembiayaan KPA Indensya adalah fasilitas Pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah untuk membeli APARTEMEN dari Bank, yang dibangun oleh Pengembang berdasarkan pesanan dari Nasabah dengan kondisi APARTEMEN belum terbangun atau sedang dalam tahap pembangunan, dengan menggunakan Akad Istishna.

e  4 

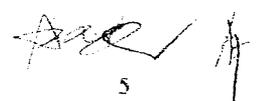
15. Pencairan Pembiayaan adalah pembayaran secara bertahap atau sekaligus sejumlah dana senilai Maksimal Pembiayaan KPA Indensya sesuai dengan Akad yang telah ditandatangani oleh Bank dan Nasabah, yang dibayarkan oleh Bank ke rekening *Escrow Account*.
16. Pengembang adalah perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan proyek APARTEMEN yang ditunjuk dan/atau disetujui Bank untuk menyediakan/mengadakan/membangun dan menyerahkan pembangunan APARTEMEN yang dipesan dan dijual kepada Nasabah.
17. Penjual adalah Bank yang menyediakan fasilitas Pembiayaan KPA Indensya kepada Nasabah atas pengadaan APARTEMEN yang dipesan oleh Nasabah dengan cara Bank secara prinsip membeli APARTEMEN dari Pengembang untuk kepentingan dan atas pesanan Nasabah dan selanjutnya Bank secara prinsip menjual APARTEMEN tersebut kepada Nasabah sehingga Bank mempunyai hak tagih kepada Nasabah, yang akan dibayar oleh Nasabah secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.
18. Perjanjian Kerjasama adalah perjanjian tertulis yang merupakan dasar hukum kerjasama antara Bank dengan Pengembang dalam penyediaan fasilitas Pembiayaan KPA Indensya.
19. Piutang Istishna adalah hak tagih Bank kepada Nasabah yang timbul karena Nasabah telah membeli APARTEMEN dari Bank berdasarkan pesanan Nasabah dan besarnya adalah sama dengan harga jual.
20. APARTEMEN adalah objek dari jual beli yang dilaksanakan antara Nasabah dan Bank berupa bangunan yang melekat diatasnya.
21. Syariah adalah hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, Al-Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
22. Tagihan adalah piutang Istishna yang telah jatuh tempo.
23. **Tunggakan** adalah suatu utang Istishna yang telah jatuh tempo, tetapi sampai tanggal yang disepakati belum dibayar oleh Nasabah.
24. **Uang Muka** adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh Nasabah kepada Pengembang sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi Nasabah untuk memperoleh Pembiayaan dari Bank.
25. **Utang** adalah seluruh kewajiban keuangan Nasabah kepada Bank meliputi Utang Istishna dan kewajiban pembayaran biaya administrasi, denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh Bank untuk dan dalam rangka pengurusan pembiayaan KPA Indensya, Nasabah termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan jaminan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
26. **Utang Istishna** adalah sejumlah kewajiban keuangan Nasabah kepada Bank yang timbul dari realisasi pembiayaan berdasarkan Akad ini, maksimal sebesar harga jual APARTEMEN.



PASAL 3 PELAKSANAAN PRINSIP ISTISHNA

Pelaksanaan prinsip Istishna yang berlangsung antara Bank sebagai Penjual dengan Nasabah sebagai Pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

- a. Nasabah membulatkan APARTEMEN dan meminta kepada Bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan guna pembuatan atau pengadaan APARTEMEN.
- b. Bank bersedia memberikan pembiayaan untuk pengadaan atau pembuatan APARTEMEN yang dipesan Nasabah dengan cara meminta atau menunjuk Pengembang untuk membuatnya sesuai dengan permohonan Nasabah.
- c. Bank melakukan penunjukkan Pengembang berdasarkan Perjanjian Kerjasama atas inisiatif sendiri dan atau atas kesepakatan dengan Nasabah sesuai kebijakan Bank.

e 
5

- d. Bank akan menyediakan APARTEMEN yang dipesan Nasabah melalui Pengembang sesuai dengan ketentuan dan kebijakan pengembang yang bersangkutan.
- e. Setelah Pengembang menyelesaikan pembuatan dan menyerahkan APARTEMEN yang dipesan oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan bukti penyerahan atau Berita Acara Serah Terima, maka Nasabah berkewajiban membayar harga jual APARTEMEN tersebut sesuai dengan Akad ini.



PASAL 4 SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

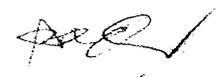
1. Bank akan merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip Istishna berdasarkan Akad ini, setelah Nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
 - a. Menyerahkan kepada Bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh Bank termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri Nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari Bank.
 - b. Nasabah wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada Bank selama Nasabah mempunyai fasilitas pembiayaan dari Bank.
 - c. Menandatangani Akad Wakalah Pembiayaan KPA Indensya, Akad ini serta perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh Bank.
 - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan/atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh Bank sebagai yang tercantum dalam SP-3.
2. Realisasi Pencaraan Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat 1 Pasal ini, akan dilakukan oleh Bank secara sekaligus atau bertahap kepada Pengembang sesuai jadwal pembayaran melalui rekening Escrow.
3. Sejak ditanda tangannya Akad ini dan telah diterimanya APARTEMEN pesanan oleh Nasabah, maka risiko atas APARTEMEN tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah dan dengan ini Nasabah membebaskan Bank dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut.
4. Dalam hal pembiayaan telah direalisasikan dan APARTEMEN sedang dikerjakan, maka Nasabah tidak dapat membatalkan akad dengan alasan apapun, termasuk namun tidak terbatas pada hasil akhir dari APARTEMEN yang diserahkan oleh Bank atau Kuasa Bank kepada Nasabah.

PASAL 5 JATUH TEMPO PEMBIAYAAN

Berakhirnya jatuh tempo pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf l Akad ini, tidak dengan sendirinya menyebabkan utang lunas sepanjang masih terdapat sisa utang Istishna.

PASAL 6 PEMBAYARAN KEMBALI PEMBIAYAAN

1. Nasabah wajib melakukan pembayaran kembali pembiayaan secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf m Akad ini, sampai dengan seluruh utang Istishna Nasabah lunas.
2. Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini, harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati.
3. Pembayaran angsuran dilakukan melalui pendebitan rekening tabungan atau giro atas nama Nasabah oleh Bank.
4. Apabila serah terima APARTEMEN dan Pengembang kepada Nasabah lebih cepat dari jadwal yang disepakati pada butir u Pasal 1 Akad ini, maka pembayaran kembali pembiayaan mulai dilakukan (satu) bulan setelah Berita Acara serah terima APARTEMEN ditandatangani.

e  6

5. Apabila serah terima APARTEMEN oleh Pengembang kepada Nasabah melebihi/melewat dari jangka waktu yang ditetapkan pada butir a Pasal 1 Akad ini, maka pembayaran kembali pembiayaan tetap dibayar oleh Nasabah sesuai jadwal angsuran yang disepakati, namun pembukuan angsurannya dilakukan saat/serah terima Berita Acara serah terima APARTEMEN ditandatangani.
6. Setiap pembayaran yang diterima oleh Bank dari Nasabah atas kewajiban pembiayaan dibukukan oleh Bank kedalam rekening Nasabah sesuai dengan kebijakan Bank berdasarkan catatan dan pembukuan yang ada pada Bank.
7. Bank tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada Nasabah, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan, Nasabah harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
8. Nasabah diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban pembiayaannya dan wajib untuk memperlihatkan kepada Bank, apabila diminta oleh Bank.
9. Dalam hal Nasabah merasa bahwa pembukuan/pencatatan Bank atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka Nasabah berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada Bank dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila Nasabah tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan Bank.
10. Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran Nasabah kepada Bank yang timbul dari Akad ini, maka Nasabah dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak Nasabah dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana Nasabah bekerja untuk pembayaran angsuran/utang Nasabah kepada Bank mendahului kewajiban Nasabah kepada pihak lain.
11. Ketentuan seperti dimaksud pada ayat 10 Pasal ini, tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi Nasabah atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada Bank yang timbul dari Akad ini, sehingga bagaimanapun Bank berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada Nasabah atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.



PASAL 7 DENDA TUNGGAKAN

1. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akad ini, merupakan tunggakan angsuran.
2. Atas tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, dikenakan denda sebesar prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan yang tercantum pada Pasal 1 Akad ini atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akad ini, sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh Nasabah.

PASAL 8 UANG MUKA

Nasabah wajib menyediakan uang muka (urhun) untuk pembelian APARTEMEN pada saat Akad, dengan ketentuan bahwa uang muka tersebut dapat dibayarkan kepada Pengembang oleh Nasabah sebagai pengurang harga beli Bank kepada Pengembang.

PASAL 9 PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DIMUKA DAN

e  7

PELUNASAN DIPERCEPAT



1. Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Akad ini, Nasabah melakukan :
 - a. Pembayaran Ekstra yang dilakukan diluar jadwal pembayaran angsuran tetap, dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah harga jual yang disepakati dalam Akad ini.
 - b. Pembayaran Dimuka yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali utang Istishna yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau Angsuran Ekstra.
 - c. Pelunasan Dipercepat yang dilakukan sebelum berakhirnya jatuh tempo pembiayaan.
2. Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat 1 huruf a Pasal ini, harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada Bank.
 - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran.
3. Pembayaran Dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b Pasal ini, digunakan untuk pembayaran utang Istishna yang akan jatuh tempo.

PASAL 10 JAMINAN DAN PENGIKATANNYA

1. Guna menjamin pembayaran kembali utang Istishna, Nasabah wajib menyerahkan APARTEMEN yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan KPA Indensya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p Akad ini, yang spesifikasinya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf q Akad ini, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf r Akad ini, untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Nasabah wajib memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan APARTEMEN yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan KPA Indensya sebagai jaminan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank dan selanjutnya Bukti Kepemilikan APARTEMEN dan Akta Pengikatan APARTEMEN Jaminan dikuasai oleh Bank sampai seluruh jumlah pembiayaan dilunasi.
3. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan APARTEMEN jaminan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, FPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan Nasabah dan dalam hal Bank telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan perlama dari Bank, Nasabah harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada Bank.

PASAL 11 JAMINAN TAMBAHAN

1. Apabila Bank berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada Pasal 10 ayat 1 Akad ini, tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan pembiayaan, maka Nasabah menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari Bank :
 - a. Membayar kepada Bank sejumlah uang untuk menutupi kekurangan jaminan pembiayaan tersebut.
 - b. Menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya untuk dijadikan jaminan tambahan .
 - c. Menunjuk dan menghadirkan pihak ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang Istishna Nasabah (Dangdang/jaminan perorangan). Pengikatan jaminan perorangan seperti dimaksud akan dibuat Akad tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini.

[Handwritten signature and initials]

2. Selama Nasabah belum melunasi seluruh utang Istishna yang timbul dari Akad ini, maka Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

PASAL 12 ASURANSI

1. Selama jangka waktu pembiayaan atau seluruh utang Istishna belum dilunasi, Nasabah wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran APARTEMEN yang dijaminakan.
2. Penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, dilakukan dengan syarat *Banker's Clause* pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah yang disetujui oleh Bank untuk nilai dan jenis risiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir), premi asuransinya menjadi beban Nasabah.
3. Bank berwenang namun tidak wajib untuk melakukan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh Bank, untuk dan atas nama Nasabah atas setiap dan/atau seluruh harta Nasabah yang dijaminakan kepada Bank, dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban Nasabah. Tetapi adanya wewenang demikian ini di pihak Bank, tidak menyebabkan Bank memikul tanggung jawab terhadap Nasabah untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.
4. Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang dijaminakan kepada Bank berlaku untuk selama jangka waktu pembiayaan atau selama jumlah seluruh utang Istishna belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka Nasabah wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya Nasabah. Apabila pada saahnya Nasabah lalai untuk memperpanjang/ melakukan penutupan pertanggungan lanjutan ataupun lalai untuk membayar biaya dan premi penutupan lanjutannya, maka Bank berdasarkan ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini, berwenang tetapi tidak diwajibkan untuk meminta penutupan perpanjangan/pertanggungan lanjutan.
5. Nasabah tidak akan melakukan penutupan asuransi tambahan atas harta yang dijaminakan kepada Bank yang mengakibatkan berkurangnya besarnya hak klaim yang akan dibayarkan pada Bank. Apabila karena sebab apapun asuransi tambahan telah diadakan, maka hak klaim atas asuransi tambahan wajib dialihkan (*cessie*) kepada Bank, kecuali apabila dengan adanya asuransi tambahan tidak akan mengakibatkan pengurangan atas pembayaran klaim kepada Bank.
6. Nasabah wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada Bank perkembangannya untuk memungkinkan Bank mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
7. Dalam hal Nasabah lalai sebagaimana disebutkan pada ayat 4 Pasal ini, yang mengakibatkan harta jaminan tersebut sejak saat itu tidak ditutup dengan pertanggungan asuransi dan kemudian terjadi bencana kebakaran yang menyebabkan kerugian atas harta jaminan pembiayaan, maka Nasabah bertanggung jawab sepenuhnya untuk segera memperbaiki kembali harta jaminan pembiayaan dengan biaya sendiri dan/atau merubah nilai jaminan pembiayaan, disamping itu Nasabah tetap bertanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank.
8. Dalam hal terjadi risiko yang dipertanggungkan sebagaimana tercantum dalam polis asuransi atas harta yang dijaminakan kepada Bank dan kemudian dibayarkan hak klaimnya, maka Bank akan menentukan apakah pembayaran hak klaim tersebut diperuntukkan terlebih dahulu mengurangi sisa utang Istishna Nasabah atau digunakan terlebih dahulu melakukan perbaikan atau membangun/ mengadakan kembali barang jaminan pembiayaan.

PASAL 13 PENGUNAAN DAN PEMELIHARAAN BARANG JAMINAN



e  M

1. Nasabah wajib segera menempati dan memelihara APARTEMEN yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sesuai dengan tujuan pembiayaan, sepanjang dan selama Nasabah memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Akad ini.
2. Nasabah tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk :
 - a. Merubah bentuk atau konstruksi APARTEMEN tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai jaminan;
 - b. Membebani lagi APARTEMEN tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali Bank;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai APARTEMEN tersebut kepada pihak lain;
 - d. Menyerahkan APARTEMEN tersebut kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas APARTEMEN tersebut;
 - f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas APARTEMEN tersebut dari pihak lain.



PASAL 14 NASABAH WANPRESTASI

1. Nasabah dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini.
2. Apabila Nasabah wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, Bank berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Nasabah.
 - b. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (*Plank*), stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan.

PASAL 15 PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN

1. Selama Nasabah belum melunasi seluruh utang Istishna yang timbul dari Akad ini, Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
2. Apabila Nasabah melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 14 Akad ini, maka Bank berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap APARTEMEN yang dijaminakan yaitu :
 - a. Memasuki pekarangan, APARTEMEN berikut tanah yang menjadi jaminan tersebut berada.
 - b. Melakukan pemeriksaan atas keadaan APARTEMEN berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari Nasabah dan atau dari siapa pun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh Bank.
 - c. Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal 14 Akad ini.
3. Tindakan-tindakan Bank sebagaimana dimaksud ayat 1 dan ayat 2 Pasal ini, bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya Nasabah tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.
4. Nasabah wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan jaminan.

PASAL 16
TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK

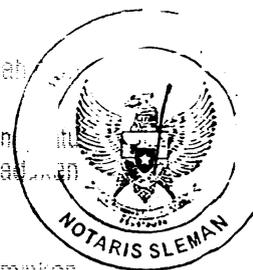


1. Pilihan atas APARTEMEN yang akan dibeli dengan pembiayaan Bank, sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah sebagai pembeli.
2. Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut APARTEMEN dan atau pelaksanaan Akad/Akta Jual Beli APARTEMEN, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan pembiayaan Bank, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah.
3. Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban Nasabah kepada Bank sesuai Akad ini, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
4. Dalam hal Bank mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status APARTEMEN tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan Bank dalam rangka mengamankan jumlah pembiayaan yang diberikan dan/atau mengamankan jaminan pembiayaan yang bersangkutan.
5. Bank tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas APARTEMEN yang dibeli dengan fasilitas pembiayaan KPA Indensya, antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat Tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pengembang.
6. Untuk pembayaran lunas harga beli sebagaimana tersebut pada Pasal 1 huruf a Akad ini, dengan penandatanganan Akad ini, Nasabah sekaligus memberi kuasa kepada Bank untuk dan atas nama Nasabah membayarkan kepada Pengembang pada saat dianggap baik oleh Bank dari jumlah pembiayaan yang diperoleh.
7. Sesuai dengan ketentuan pada ayat 1, ayat 2 dan ayat 5 Pasal ini, maka semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan Akad Jual Beli, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas APARTEMEN dan/atau tanah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertipikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban atau menuntut pihak Bank
8. Apabila dalam pelaksanaan ayat 6 Pasal ini, Bank mengambil tindakan-tindakan pengamanan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha Bank untuk mengamankan pembiayaan yang telah diberikan dan atau mengamankan nilai jaminan pembiayaan.

PASAL 17
PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG ISTISHNA
DAN PENGOSONGAN APARTEMEN

1. Menyimpang dari jangka waktu pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf k Akad ini, Bank berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang yang timbul dari Akad ini dan Nasabah wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa utang yang dilagih oleh Bank atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan, bila Nasabah ternyata tidak memenuhinya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :
 - a. Nasabah wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 14 Akad ini.
 - b. Nasabah tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam Akad ini, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut :
 - 1) Nasabah diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan, sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat Nasabah bekerja, atau;

[Handwritten signature]



- 2) Nasabah telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah pejabai yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya;
- c. Nasabah membuat atau menyebarkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas pembiayaan yang telah diterima.
 - d. APARTEMEN yang diberikan oleh Nasabah sebagai jaminan pembiayaan telah musnah.
 - e. Nasabah tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas APARTEMEN yang dijaminan kepada Bank, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis.
 - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh Nasabah kepada Bank terbukti palsu atau menyesalkan dalam segala segi atau Nasabah lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada Bank.
 - g. Nasabah gagal dalam memenuhi atau Nasabah bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.
 - h. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang moneter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis Bank tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya, sehingga menjadi layak bagi Bank untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya.
2. Dalam hal APARTEMEN yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan KPA Indensya, maka setelah mendapat peringatan dari Bank dan Nasabah tidak dapat melunasi seluruh sisa utang yang seketika ditagih oleh Bank karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat 1 Pasal ini, maka Bank berhak memerintahkan kepada Nasabah dan Nasabah wajib untuk mengosongkan APARTEMEN atau bangunan yang telah dijaminan oleh Nasabah kepada Bank, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah Bank, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.
3. Apabila Nasabah tidak mengosongkan APARTEMEN atau bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 2 Pasal ini, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan Nasabah dari APARTEMEN untuk mengosongkan APARTEMEN tersebut.

PASAL 16 PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI)

1. Apabila Nasabah wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 14 Akad ini, maka setelah memperingatkan Nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat 2 Pasal 14 Akad ini, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. Melaksanakan eksekusi terhadap APARTEMEN berdasarkan Hak Tanggungan, Fidusia dan atau Hak Gadai yang dimilikinya sebagaimana ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.
 - b. Melaksanakan penjualan terhadap APARTEMEN berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Nasabah.
 - c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank.
2. Apabila Nasabah karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan dan atas dasar itu Nasabah menyerahkan APARTEMEN yang dijadikan jaminan pembiayaan kepada Bank, Bank berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat 1 Pasal ini.
3. Apabila berdasarkan Pasal 17 Akad ini, Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang Istishna dan Nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari Bank, maka Bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan APARTEMEN yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank termasuk dan tidak terkecuali Bank berhak sepenuhnya mengambil dengan cara apapun mencarikan Nasabah baru untuk mengambil alih atau mengoper utang

[Handwritten signatures and initials]

Nasabah, selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan akan Nasabah memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan tindakan tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.



4. Hasil eksekusi dan atau penjualan APARTEMEN sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang Istishna kepada Bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan Bank guna melaksanakan penjualan atau eksekusi APARTEMEN, dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada Nasabah.
5. Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi APARTEMEN Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat 4 Pasal ini, jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang Istishna kepada Bank, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, Bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik Nasabah.

PASAL 19

PENGALIHAN PIUTANG ISTISHNA KEPADA PIHAK LAIN

1. Nasabah menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk mengalihkan piutang Istishna (cessie) dan atau lagihan Bank terhadap Nasabah berikut semua janji-janji aksesoriya, termasuk hak-hak jaminan atas pembiayaan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh Bank.
2. Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada Bank pada ayat 1 Pasal ini, dengan Akad ini Nasabah memberikan kuasa kepada Bank dan Bank berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
3. Apabila Bank melaksanakan penyerahan piutang Istishna (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini dan pengelolaan pembiayaan tetap dilakukan oleh Bank, maka Bank tidak wajib memberitahukan kepada Nasabah, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang Istishna (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai penerima pengalihan piutang, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Akad yang dibuat antara Bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang Istishna dan adanya pengalihan piutang Istishna ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban Nasabah sesuai dengan Akad ini. Apabila pengelolaan pembiayaan tidak dilakukan oleh Bank setelah piutang dialihkan, maka Bank wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang Istishna tersebut kepada Nasabah.

PASAL 20

TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

1. Dalam hal seluruh utang telah dilunasi, Bank wajib menyerahkan kembali semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai APARTEMEN, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai Bank kepada:
 - a. Nasabah;
 - b. Pihak Ketiga berdasarkan Surat Kuasa Notaris;
 - c. Pemenang lelang eksekusi jaminan;
 - d. Pihak lain berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; atau
 - e. Ahli Waris Nasabah;
2. Bila Nasabah meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris dan Bank berhak untuk meminta kepada ahli warisnya turunan akta kematian yang dilegalisir oleh pejabat atau instansi yang berwenang disamping surat keterangan hak waris, akta wasiat atau bukti-bukti lainnya, yang menurut pertimbangan Bank diperlukan untuk mengetahui ahli waris yang sah.

[Handwritten signatures and initials]

3. Apabila ahli waris lebih dari seorang, maka para ahli waris tersebut dapat memberikan kuasa ke salah seorang ahli waris untuk mewakili mereka dalam menyelesaikan hak dan kewajibannya ke Bank.



PASAL 21
KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh Nasabah dalam rangka Akad ini, merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini, dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1013 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan pembayaran lunas dan Nasabah mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada Bank.

PASAL 22
ALAMAT PIHAK-PIHAK

1. Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang Istimna dan surat menyurat harus dilakukan/diatamatkan pada Kantor Bank yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.
2. Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada Akad ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
 - a. Pihak Bank dengan alamat Kantor Cabang Syariah Bank yang bersangkutan.
 - b. Nasabah dengan alamat APARTEMEN atau alamat Kantor Nasabah yang tercantum pada formulir permohonan pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad ini.
3. Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, Nasabah pindah/tidak lagi menghuni APARTEMEN yang bersangkutan dan sebagainya.

PASAL 23
HUKUM YANG BERLAKU

- (1) Pelaksanaan akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi BANK.
- (2) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para piha sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
- (3) Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat (2) tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan Agama menurut peraturan administrasi dan prosedur pengadilan agama yang keputusannya mengikat PARA PIHAK yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama.
- (4) PARA PIHAK bersepakat memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah yaitu kantor kepaniteraan pengadilan agama di kota tempat kantor cabang syariah BANK berada.

PASAL 24
LAIN-LAIN

- (1) Semua pemberitahuan tertulis dari BANK dan semua surat menyurat antara BANK dan NASABAH dalam pelaksanaan akad ini mengikat dan harus ditaati oleh NASABAH.
- (2) NASABAH wajib memelihara rekening Giro dan atau tabungan pad BANK yang tunduk kepada syarat-syarat umum pembukuan rekening.
- (3) Apabila Nasabah mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan / pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, NASABAH wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh NASABAH pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh NASABAH.

↓  14

- (4) Atas permintaan BANK, NASABAH wajib menyampaikan salinan/ lembusan yang sah dari seluruh rekening bank rekening pembukuan ataupun rekening simpanan atas nama NASABAH pada lembaga keuangan atau lembaga lain.
- (5) Atas dasar kewenangan penuh yang diberikan oleh NASABAH, BANK berhak meminta secara salinan/lembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (4) kepada lembaga yang menyerahkan rekening atas nama NASABAH.



**PASAL 25
PENUTUP**

- (1) Urutan pasal demi pasal akad ini, telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh NASABAH dan BANK
- (2) Akad ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad wakalah
- (3) Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam akad ini akan diatur dalam surat menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan NASABAH yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini
- (4) Dalam hal NASABAH menyampaikan pernyataan tidak benar maka nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh BANK dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai Financing To Value pada SE BI No. 15/40/DKPM tanggal 24 September 2013-11-14
- (5) Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani.

Yogyakarta, Desember 2017

PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

NASABAH

[Handwritten Signature]

SLAMET WAHYUDI
Branch Manager

[Handwritten Signature]

AI FI

**Mengetahui dan Menyetujui,
PASANGAN NASABAH**

Kepada seluruh nasabah & mitra kerja BTN memberikan imbalan dalam bentuk apapun kepada pegawai & pejabat Bank BTN. Bila terdapat pelanggaran sampaikan kepada WBS BTN email di wbs.btn@btn.co.id atau HP ke 0811 5145678.

[Handwritten Signature]

MUHAMMAD

[Handwritten Signature]

(.....) (.....) (.....) (.....)

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang



AKAD WAKALAH
PEMBIAYAAN KPR BTN INDENT IB
ANTARA
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
DENGAN
A. F.
No: 70405663

Yang bertanda tangan dibawah ini:

- I. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui:

Kantor Cabang Syahab : Yogyakarta
Dewakil Oleh : Slamet Wahyudi
Dalam Kapasitasnya Solaku : Branch Manager

Berdasarkan AKta Kuasa Direksi No. 46 tanggal 15 Februari 2010 dan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk No.472/DIR/2016 tanggal 01 November 2016 dalam hal ini bertindak sebagai Muwakkil (Pemberi Kuasa), selanjutnya disebut BANK.

- II. Nama : A. F.
Pekerjaan : PEGAWAI NEGERI SIPIL
Alamat kantor : JL. FARMAKO SEKIP UTARA CATUR TUNGGAL, DEPOK, SLEMAN, DI YOGYAKARTA
Alamat rumah : JL SISINGAMANGARAJA NO 52 RT 21 RW 06 BRONTOKUSUMAN, MERGANGSAN, YOGYAKARTA, DI YOGYAKARTA
Nomor KTP : 3404074512730008

Dalam hal ini bertindak sendiri sebagai Wakil (Penerima Kuasa), selanjutnya disebut NASABAH.

Selanjutnya BANK dan NASABAH bersama-sama atau sendiri dalam kedudukan tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- BANK dalam rangka pembiayaan secara prinsip membeli rumah/bangunan berikut tanah dari Pengembang/Penjual berdasarkan pesanan NASABAH yang sudah memastikan kondisi fisik bangunan rumah/bangunan dan sarana prasarannya serta kelengkapan legalitas dokumen kepemilikan tanah dan rumah/bangunan.
- BANK dengan Akad ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk membeli dan menerima rumah/bangunan dari Pengembang/Penjual.
- Nasabah dengan ini menerima kuasa dan BANK untuk membeli rumah/bangunan dari Pengembang/Penjual.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, BANK dan NASABAH dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam pasal-pasal berikut ini.

Pasal 1
DEFINISI

Dalam Akad Wakalah ini yang dimaksud dengan :

- Dokumen adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas rumah/bangunan berikut surat-surat lain yang merupakan satu kesatuan.

e. ¹ [Signature]

2. *Istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara antara pemesan dan penjual.
3. *Murabahah* adalah akad jual beli antara BANK dan NASABAH dimana BANK secara pribadi membeli rumah/bangunan berikut tanah yang diperlukan NASABAH dan kemudian menjualnya kepada NASABAH sebesar harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati antara BANK dan NASABAH.
4. Pembiayaan KPR BTN Indent IB adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BANK kepada NASABAH dengan akad *Istishna* untuk digunakan membeli rumah/bangunan berikut tanah dari pengembang berdasarkan pesanan dari nasabah dalam kondisi rumah/bangunan belum terbangun atau sedang dalam tahap pembangunan.
5. Pengembang/Penjual adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui BANK untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan rumah/bangunan yang dipesan dan dijual kepada NASABAH
6. *Wakalah* adalah pemberian kuasa oleh BANK kepada NASABAH untuk membeli dan menerima rumah/bangunan dari Pengembang/Penjual.



Pasal 2 OBJEK WAKALAH

Objek Wakalah meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Harga Beli : Rp 975.000.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
2. Lokasi Rumah/Bangunan
 - Nama Perumahan : APARTEMEN TAMAN MELATI
 - Jalan : -
 - Lok./Kavling/Cluster : LANTAI 9
 - Nomor : 918
 - RT/RW : -
 - Kelurahan : SINDUADI
 - Kecamatan : MELATI
 - Kabupaten/Kota : SLEMAN
 - Provinsi : DI YOGYAKARTA
3. Bukti Kepemilikan Proses : SHGB No. 00677 an. PT ADHI PERSADA PROPERTI dan IMB dalam Proses
4. Luas Bangunan dan Tanah : 37,06 m² semigross (+/- 29,5 m² nett)
5. Nama Pengembang/Penjual : PT ADHI PERSADA PROPERTI

Pasal 3 KETENTUAN BAGI BANK

1. BANK memberikan kuasa kepada NASABAH untuk menandatangani akta jual beli obyek wakalah sebagaimana pada Pasal 2 dengan Pengembang/Penjual.
2. BANK akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah/bangunan kepada Pengembang/Penjual, setelah NASABAH menandatangani Akad KPR BTN Indent IB.

Pasal 4 KETENTUAN BAGI NASABAH

1. Akad Wakalah ini sebagai dasar NASABAH untuk menandatangani Akad KPR BTN Indent IB, sebagai suatu pengakuan kewajiban mengenai jumlah uang yang wajib dan harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK dan penyerahan dokumen-dokumen yang terkait sehubungan dengan Akad Wakalah ini.
2. NASABAH menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan BANK dengan amanah.

e 2

Pasal 5
PENUTUP



1. Seluruh uraian dan pasal dalam Akad Wakalah ini telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta ditandatangani oleh **BANK dan NASABAH**.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam Akad Wakalah ini akan ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama **BANK dan NASABAH** dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad Wakalah ini.
3. Akad Wakalah ini dibuat rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan berlaku sah dan mengikat **BANK dan NASABAH** setelah ditandatangani bersama.

Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani **BANK dan NASABAH** dan berakhirnya pada saat ditandatangani Akad KPR BTN Indent IB oleh **BANK dan NASABAH**.

Demikian Akad ini dibuat oleh **BANK dan NASABAH**, dilaksanakan di Yogyakarta, pada tanggal 15, bulan Desember, dan tahun 2017.

PI BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

NASABAH

SLAMET WAHYUDI
Branch Manager

ARTA FARMAWATI

Kepada seluruh nasabah & mitra kerja BTN yang telah memberikan imbalan dalam bentuk apapun kepada pegawai & pejabat Bank BTN. Bila terjadi pelanggaran sampaikan kepada WBS BTN melalui email di wbs.btn@btn.co.id atau HP ke 0811 5245678.

Mengetahui dan Menyetujui,
PASANGAN NASABAH

MUHAMMAD SANI ROYCHANSYAH

(.....) (.....) (.....) (.....)

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

DAFTAR REALISASI PEMBIAYAAN/PENCANAAN DANA
MAMA PENGEMBANGAN PENJUAL : PT ADHI PERSADA PROPERTI
ALAMAT AGUNAN : APARTEMEN TAMAN MELATI LANTAI 9 No. 918 SINDUADI, MLATI, SLEMAN, DI YOGYAKARTA

KODE POS
JENIS PEMBIAYAAN : KPR BTN indenti B (margin counter fix 1 tahun)
TANGGAL REALISASI : 22 Desember 2017

Lembaran 1 (ASL) untuk arsip cabang
Lembaran 2 untuk file daper realisasi
Lembaran 3 untuk notaris yang bersangkutan

NO	NO PEMBIAYAAN NAMA NASABAH	NO BLOK KAWLING	NO LPA SKK	HARGA JUAL BANK MAKS. PEMBIAYAAN	JANGKA WAKTU	INSTANSI PEKERJAAN NASABAH	PENGHASILAN ANGSURAN	UMUR	TIPE
1	70406633 A	LANTAI 9 918		Rp 354.650.154,- Rp 300.000.000,-	3 Tahun (36 Bulan)	PEGAWAI NEGERI SIPIL JL. FARMAKOSEKIP UTARA CATUR TUNGGAL, DEPOK, SLEMAN, DI YOGYAKARTA	Rp 13.021.300,- Rp 9.666.077,-	44	37,96 m ² semigr des (41- 29,5 m ² neto)

PARAF AO	TTD NASABAH	BRANCH MANAGER	NOTARIS	TP	DOCUMEN
			1. Nama-nama tersebut pada tgl menandatangani : 22 Desember 2017 Telah menandatangani a. Akad Pembelian b. Akta Pengakuan Perbiayaan dan Surat Kuasa Membubarkan Hak Tanggungan / APFT 2. Berkas akta di atas untuk sebanyak 1 (satu) orang kami bawa untuk diselesaikan lebih lanjut.	1. DRP telah ditefektifkan ke Meสเตอร์ tgl. 2. DRP diserahkan tgl. PARAF NASABAH TANGGAL	1. DRP in diterima tanggal 2. Telah dibuat register dokumen PARAF PETUGAS ADMINISTRASI BARANG JAMINAN PENGELOLAAN/ PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
PP	# F	# F			

----- PERJANJIAN PENYERAHAN JAMINAN -----

----- DAN PEMBERIAN KUASA -----

----- Nomor : 22/PPJPK/2017 -----

Pada hari ini, Jum'at tanggal dua puluh dua Desember dua ribu tujuh belas -----
(22-12-2017) -----

Pukul 11.25 WIB (sebelas lebih dua puluh lima menit Waktu Indonesia Bagian
Barat);-----

Menghadap kepada saya, _____, Sarjana Hukum,
Magister Hukum, Notaris di Sleman, dengan hadirnya para saksi yang telah dikenal
oleh saya, Notaris dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -----

1. Nyonya A F _____, lahir di Yogyakarta pada tanggal 05-12-1973 (lima
Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia,
Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) , beralamat di Jalan Sisingamangaraja
Nomor 52 (lima puluh dua), Rukun Tetangga 021, Rukun Warga 006, Kelurahan
Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah
Istimewa Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk
Kependudukan _____ . -----

Pada saat ini berada di Sleman; -----

Dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari yang
menurut keterangannya adalah satu-satunya istrinya yang sah yaitu: -----

- Tuan M _____, lahir di Yogyakarta pada tanggal 20-05-
1971 (dua puluh Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara
Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat sama dengan
istrinya tersebut di atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor
Induk Kependudukan _____ . -----

Pada saat ini berada di Sleman. -----

----- PIHAK PERTAMA -----

2. Tuan SLAMET WAHYUDI, Kepala Cabang PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, berkantor di Jalan Faridan Muridan Noto Nomor 10 (Sepuluh) Kotabaru, Gondokusuman, Yogyakarta, lahir di Cirebon pada tanggal 07-05-1970 (tujuh Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Bukit Cimanggu City Blok S-9D, Nomor 9, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 014, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ; -----

Pada saat ini berada di Sleman. -----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Keputusan Nomor 472/DIR/2016 tanggal 01-11- 2016 (satu November dua ribu enam belas), sehingga berwenang dan bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, sesuai Akta Surat Kuasa Nomor 46, tanggal 15-02-2010 (lima belas Februari dua ribu sepuluh), yang dibuat dihadapan Notaris SITI RAHYANA, Sarjana Hukum, pengganti dari Notaris BANDORO Raden AYU MAHYASTOETI NATONAGORO, Sarjana Hukum, dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 51, tanggal 24-03-2015 (dua puluh empat Maret dua ribu lima belas), yang dibuat oleh FATHIAH HELMI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0926094, tanggal 21 April 2015, juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang

Saham Tahunan Nomor 40 tanggal 12-04-2016 (dua belas April dua ribu enam belas) yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Berdasarkan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0039336, tanggal 12-04-2016 (dua belas April dua ribu enam belas), dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Jalan Gajah Mada Nomor 1 (satu) Jakarta 10130.-----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap tersebut telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

Para penghadap dalam kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan dan menyatakan sebagai berikut: -----

- Bahwa PIHAK PERTAMA telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari PIHAK KEDUA berupa fasilitas pembiayaan Pembiayaan Pembelian Apartemen Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi dari Bank Tabungan Negara, sedemikian berdasarkan Akad Pembiayaan KPR BTN Nomor 70406663 tanggal 22 Desember 2017; -----

Berikut perikatan-perikatan lainnya yang diberikan oleh PIHAK KEDUA dikemudian hari, maka dengan ini PIHAK PERTAMA Memberikan jaminan dalam bentuk Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa. -----

- Untuk pemberian jaminan dalam bentuk perjanjian penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka Para Pihak sepakat dan setuju dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut: --

----- PASAL 1 -----

Dengan ini PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan dengan ini PIHAK KEDUA menyatakan menerima barang-barang tersebut sebagai jaminan, yaitu berupa: -----

➤ 1 (satu) unit Satuan Rumah susun hunian Apartemen Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi, yang terletak di Lantai 09 (sembilan), unit 918, seluas kurang lebih 37,06 m² (tiga puluh tujuh koma enam meter persegi) semigross, yang berdiri diatas sebidang tanah yang tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00677/Sinduadi, Surat Ukur tanggal 25-11-2015 (dua puluh lima November dua ribu lima belas), Nomor 00698/SINDUADI/2015, Luas 4.784 M², (empat ribu tujuh ratus delapan puluh empat), tercatat atas nama Perseroan Terbatas Adhi Persada Properti Berkedudukan di Jakarta Selatan, yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman; -----
Yang akan diperoleh PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, tertanggal 30-10-2017 (tiga puluh Oktober dua ribu tujuh belas), Nomor 14-10/TMY-SAR/PPJB/2017; ----- yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya Notaris, dan fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini . -----

----- PASAL 2 -----

Untuk pemberian jaminan tersebut pada Pasal 1 di atas, PIHAK PERTAMA telah menyerahkan kepada PIHAK KEDUA, dan dengan ini PIHAK KEDUA menyatakan telah menerima surat-surat yang berkaitan dengan barang-barang jaminan tersebut berupa: -----

- Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, tertanggal 30 Oktober 2017, Nomor 14-10/TMY-SAR/PPJB/2017 -----
berikut dengan surat-surat yang lainnya yang berhubungan dengan 1 (satu) unit Satuan Rumah susun hunian Apartemen Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi, yang terletak di Lantai 09 (sembilan), unit 918, seluas kurang lebih 37,06 m² (tiga puluh tujuh koma enam meter persegi) semigross, yang berdiri diatas sebidang tanah yang tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00677/Sinduadi,

Surat Ukur tanggal 25-11-2015 (dua puluh lima November dua ribu lima belas), Nomor 00698/SINDUADI/2015, Luas 4.784 M2, (empat ribu tujuh ratus delapan puluh empat), tercatat atas nama Perseroan Terbatas Adhi Persada Properti Berkedudukan di Jakarta Selatan, yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman. dan selama barang-barang tersebut terikat sebagai jaminan, maka surat-surat tersebut disimpan oleh PIHAK KEDUA. -----

----- PASAL 3 -----

PIHAK PERTAMA menjamin bahwa barang tersebut adalah benar-benar akan menjadi hak miliknya, bebas dari sitaan oleh pihak manapun dan dalam bentuk apapun serta tidak dijamin secara bagaimana kepada pihak lain dan PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dari Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas objek tersebut baik sebagai pemilik atau sebagai pemegang jaminan dan oleh karena itu PIHAK KEDUA dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan atau gugatan tersebut dan selanjutnya PIHAK PERTAMA membebaskan dan mengambil alih segala tanggung jawab dalam bentuk apapun juga yang dipertanggung jawabkan atau dibebankan kepada PIHAK KEDUA sebagai akibat tuntutan atau gugatan tersebut. -----

----- PASAL 4 -----

Bila PIHAK PERTAMA tidak memenuhi kewajibannya atau lalai membayar kembali hutang dan kewajibannya kepada PIHAK KEDUA sebagaimana yang ditentukan dalam syarat-syarat Akad Pembiayaan dan perikatan-perikatan lainnya yang diberikan PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA berhak dan dengan ini diberi kuasa, kuasa mana merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dan oleh karena itu kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang termaktub dalam Pasal 1813 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, untuk menjual barang (barang-barang) tersebut kepada siapapun juga, dan dengan harga serta menurut syarat-syarat yang dianggap perlu guna melaksanakan penjualan tersebut tanpa tindakan yang dikecualikan, antara lain tetapi tidak terbatas untuk: -----

- (1) Menentukan syarat-syarat penjualan, menentukan pembeli, menerima uang pembayaran harga penjualan, memberikan tanda penerimaan uang, menyerahkan apa yang dijual kepada yang berkepentingan dan selanjutnya memperhitungkan hasil penjualan barang (barang-barang) tersebut untuk melunasi hutang PIHAK PERTAMA berupa hutang pokok berikut bunga, bunga tunggakan, denda kelebihan bank (overdracht) dan segala biaya (biaya-biaya) lain yang dibebankan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. -----
- (2) Menghadap dimana perlu, baik instansi pemerintah maupun Swasta dan pejabat-pejabatnya antara lain tetapi tidak terbatas kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, Kantor Lelang Negara, memberikan keterangan-keterangan, menandatangani Surat-surat atau Akta-akta yang diperlukan. -----

----- PASAL 5 -----

- (1) Apabila PIHAK KEDUA akan melaksanakan penjualan barang (barang-barang) yang diserahkan sebagai jaminan pembiayaan tersebut maka PIHAK PERTAMA berjanji untuk melepaskan penguasaan atas barang (barang-barang) tersebut, mengosongkan, serta menyerahkan kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Pemberitahuan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk maksud penjualan barang (barang-barang) tersebut; -----
- (2) Segala biaya yang timbul sehubungan dengan dan untuk pelaksanaan hal tersebut sepenuhnya menjadi beban PIHAK PERTAMA dan tidak dapat diperhitungkan dengan hasil penjualan barang (barang-barang) tersebut. -----

----- PASAL 6 -----

Apabila dari hasil penjualan barang (barang-barang) yang diserahkan sebagai jaminan pembiayaan tersebut setelah diperhitungkan dengan hutang PIHAK PERTAMA masih terdapat kelebihan, maka PIHAK KEDUA wajib untuk mengembalikan kelebihan tersebut kepada PIHAK PERTAMA. -----

----- PASAL 7 -----

Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa ini dengan sendirinya berakhir apabila seluruh hutang PIHAK PERTAMA telah dilunasi yang dibuktikan dengan tanda pelunasan yang diberikan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA. -----

----- PASAL 8 -----

Apabila semua persyaratan untuk pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas unit Apartemen Taman Melati Yogyakarta @Sinduadi tersebut di atas telah terpenuhi, maka pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli akan dilakukan oleh Pihak Pertama dengan Perseroan Terbatas Adhi Persada Properti dengan adanya kesepakatan atau persetujuan dari Pihak Pertama dan Bank, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan ditunjuk/tentukan oleh Pihak Pertama dan Bank. -----

----- PASAL 9 -----

- (1) Untuk perjanjian ini dan segala akibatnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Sleman; -----
- (2) Perjanjian ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh kedua belah pihak. Para penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris

dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami akan isi akta ini. -----

Akta ini diselesaikan pada pukul 11.40 WIB (sebelas lebih empat puluh menit Waktu Indonesia Bagian Barat); -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat untuk menjadi bukti yang sah, ditandatangani dan diresmikan di Sleman, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1. M _____, lahir di Klaten pada tanggal 14 Juni 1992, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Kecamatan Jatinom, Kabupaten Klaten. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____ ; -----

2. A _____, lahir di Yogyakarta pada tanggal 20 Desember 1991, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pelajar/ Mahasiswa, beralamat di Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____ ; -----

Keduanya tersebut diatas adalah Pegawai Kantor Notaris, sebagai para saksi. Akta ini sesudah saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi saksi, maka lalu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

Dikerjakan dengan 4 (empat) perubahan yaitu, 1 (satu) coretan tanpa penggantian dan 3 (tiga) coretan dengan penggantian; -----

Asli akta telah ditandatangani secukupnya; -----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya dengan bunyi aslinya. -----

Notaris di Sleman.

----- **PERJANJIAN BELI KEMBALI (BUY BACK GUARANTEE)** -----

----- **ANTARA** -----

----- **PT. ADHI PERSADA PROPERTI** -----

----- **DENGAN** -----

----- **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk** -----

----- **Nomor : 23/PBK/2017** -----

Pada hari ini, Selasa tanggal 23-12-2017 (dua puluh tiga Desember dua ribu tujuh belas); Pukul 10.55 WIB (sepuluh lebih lima puluh lima menit Waktu Indonesia Bagian Barat); -----

Menghadap kepada saya, Sarjana Hukum,

Magister Hukum, Notaris di Sleman dengan hadirnya para saksi yang sudah dikenal oleh saya, Notaris dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -----

1. Tuan **SLAMET WAHYUDI**, Kepala Cabang **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk**, Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, berkantor di Jalan Faridan Muridan Noto Nomor 10 (Sepuluh) Kotabaru, Gondokusuman, Yogyakarta, lahir di Cirebon pada tanggal 07-05-1970 (tujuh Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Bukit Cimanggu City Blok S-9D, Nomor 9, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 014, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3271060705700008;-----

Pada saat ini berada di Sleman. -----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Keputusan Nomor 472/DIR/2016 tanggal 01-11- 2016 (satu November dua ribu enam belas), sehingga berwenang dan bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk**,

sesuai Akta Surat Kuasa Nomor 46, tanggal 15-02-2010 (lima belas Februari dua ribu sepuluh), yang dibuat dihadapan Notaris SITI RAHYANA, Sarjana Hukum, pengganti dari Notaris BANDORO Raden AYU MAHYASTOETI NATONAGORO, Sarjana Hukum, dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 51, tanggal 24-03-2015 (dua puluh empat Maret dua ribu lima belas), yang dibuat oleh FATHIAH HELMI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0926094, tanggal 21 April 2015, juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 40 tanggal 12-04-2016 (dua belas April dua ribu enam belas) yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Berdasarkan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0039336, tanggal 12-04-2016 (dua belas April dua ribu enam belas), dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Jalan Gajah Mada Nomor 1 (satu) Jakarta 10130, yang kemudian fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini; ----

Selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK PERTAMA/ PENJAMIN** -----

2. Perseroan Terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, dalam hal ini diwakili oleh Nyonya SITI SULISYATI, selaku *Manager* Perseroan Terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Cabang Yogyakarta, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan BUMN, lahir di Ambarawa, pada tanggal 10-07-1966 (sepuluh Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), Beralamat di Penumping, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Penumping,

Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : 3372015007660005; -----

Pada saat ini berada di Sleman; -----

Tersebut di atas berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi Perseroan Terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Nomor : 301/DIR/2012, tertanggal 09-10-2012 (sembilan Oktober tahun dua ribu dua belas), dan Kuasa nomor 30 (tiga puluh) tertanggal 18-10-2012 (delapan belas Oktober tahun dua ribu dua belas), yang oleh karenanya bertindak selaku Kuasa untuk dan atas nama serta sah mewakili Direksi dari dan sebagai demikian mewakili Perseroan Terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta. -----

Selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK KEDUA / BANK** -----

PENJAMIN dan BANK secara bersama-sama selanjutnya disebut PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa Perseroan Terbatas PT. ADHI PERSADA PROPERTI telah mengajukan permohonan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Cabang Yogyakarta untuk penyediaan fasilitas kredit bagi masyarakat yang berminat untuk membeli Unit Satuan Rumah Susun : -----
"APARTEMEN TAMAN MELATI" yang terletak di Lantai 09 (sembilan), unit 918, seluas kurang lebih 37,06 m² (tiga puluh tujuh koma enam meter persegi) semigross), yang berdiri diatas sebidang tanah yang tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00677/Sinduadi, Surat Ukur tanggal 25-11-2015 (dua puluh lima November dua ribu lima belas), Nomor 00698/SINDUADI/2015, Luas 4.784 M², (empat ribu tujuh ratus delapan puluh empat), tercatat atas

nama Perseroan Terbatas Adhi Persada Properti Berkedudukan di Jakarta Selatan, yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman; -

- Bahwa PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Cabang Yogyakarta bersedia memberikan fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Indent kepada konsumen APARTEMEN TAMAN MELATI yang terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta; ---

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dalam tindakannya dalam akta ini menyatakan : -----

1. Bahwa dengan ini memberi jaminan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Cabang Yogyakarta bahwa Perseroan Terbatas PT. ADHI PERSADA PROPERTI berkedudukan di Jakarta Selatan, menyatakan siap dan bersedia membeli kembali atas unit rumah susun/ Apartemen yang dibeli oleh konsumen pada perumahan yang mendapat fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Indent dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Cabang Yogyakarta apabila : -----
 - a. Pembangunan rumah tidak dapat diselesaikan 100% (seratus persen) atau siap huni sesuai dengan batas waktu yang disepakati antara konsumen, Pengembang, dan Bank Tabungan Negara; -----
 - b. Selama masa indent atau selama masa pembangunan rumah, debitur menunggak angsuran sampai 3 (tiga) bulan berturut-turut atau kumulatif; -----
2. Bahwa kewajiban membeli kembali dengan cara melunasi seluruh kewajiban debitur pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk dan dilakukan paling lambat 2 (dua) bulan sejak dinyatakan debitur menunggak 3 (tiga) bulan dan atau kesepakatan penyelesaian pembangunan rumah terlewati; -----
3. Bahwa jaminan pembelian kembali atau *Buy Back Guarantee* mempunyai masa berlaku sampai dengan telah diserahkan bangunan dari Perseroan

Terbatas PT. ADHI PERSADA PROPERTI berkedudukan di Jakarta Selatan, selaku pengembang Rumah susun/ Apartemen kepada konsumen, berdasarkan berita acara serah terima tanah dan bangunan serta Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani debitor; -----

4. Bahwa dalam hal terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul diantara Para Pihak mengenai pelaksanaan dan atau penafsiran atas perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui jalan musyawarah dan mufakat; -----
5. Bahwa tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum yang umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Sleman; -----

Para penghadap menyatakan menjamin kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut. -----

Akta ini diselesaikan pada pukul 11.05 WIB (sebelas lebih lima menit Waktu Indonesia Bagian Barat); -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat untuk menjadi bukti yang sah, ditandatangani dan diresmikan di Sleman, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1. M , lahir di Klaten pada tanggal 14 Juni 1992, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Kecamatan Jatinom, Kabupaten Klaten. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ; -----
2. A , lahir di Yogyakarta pada tanggal 20 Desember 1991, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pelajar/ Mahasiswa,

beralamat di Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ; -----

Keduanya tersebut diatas adalah Pegawai Kantor Notaris, sebagai para saksi. Akta ini sesudah saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi saksi, maka lalu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

Dikerjakan dengan 4 (empat) perubahan yaitu, 1 (satu) coretan tanpa penggantian dan 3 (tiga) coretan dengan penggantian; -----

Asli akta telah ditandatangani secukupnya; -----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya dengan bunyi aslinya. -----

Notaris di Sleman,