**PERJANJIAN AWAL IKATAN JUAL BELI**

**SATUAN RUMAH SUSUN**

**DI JAYA ANCOL SEAFRONT TOWER OSEANA**

**Nomor: {nomor\_ppjb}**

Perjanjian Awal Ikatan Jual Beli ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada tanggal **{hari}** (**{tanggal} {bulan} {tahun}**), oleh dan antara:

1. **PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk.,** suatu Perseroan Terbatas Terbuka yang didirikan menurut dan berdasarkan Undang-undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Lodan Timur no.7, Jakarta Utara Indonesia, dan dalam hal ini diwakili oleh **{NAMA\_PEJABAT}** selaku **{NAMA\_JABATAN}** dan **{PEJABAT\_PPJB}** selaku **{JABATAN\_PPJB},** dari dan karenanya berhak untuk mewakili Perusahaan tersebut, selanjutnya disebut sebagai **“PIHAK PERTAMA”**.
2. **{nama\_pembeli}**, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : {no\_identitas} bertempat tinggal di Jalan {alamat} dan dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA (selanjutnya disebut **PARA PIHAK**) bertindak dalam kedudukannya masing-masing seperti tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

* 1. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan Rumah Susun di atas bidang tanah:
     + - 1. Seluas {luas\_bangunan} m² ({luas\_bangunan\_terbilang} meter persegi) dari Hak Guna Bangunan Nomor ...... , sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal ..... Nomor ..... , yang sertipikatnya diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada ....... , terdaftar atas nama …….. terletak di ......... ;

dimana seluruh sertipikat tersebut akan dijadikan 1 (satu) sertipikat induk, dengan luas kurang lebih …… m2 (…………………) selanjutnya disebut “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” dan bermaksud untuk menjual satuan rumah susun tersebut.

* 1. Bahwa PIHAK PERTAMA bermaksud menyerahkan sebagaimana PIHAK KEDUAbermaksud menerima penyerahan hak yang ada pada dan/atau dapat dijalankan atas unit Jaya Ancol Seafront Tower Oseana yang akan disebutkan dibawah ini dan akan dipergunakan oleh PIHAK KEDUA sebagai tempat tinggal.
  2. Bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menyerahkan kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini menyetujui serta mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menerima dari PIHAK PERTAMA atas 1 (satu) unit Jaya Ancol Seafront Tower Oseana sebagaimana tercantum pada Lampiran (untuk selanjutnya disebut “Satuan Rumah Susun”).
  3. Bahwa satu dan lain hal karena jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh PARA PIHAK, maka PARA PIHAK hendak membuat Perjanjian Awal Ikatan Jual Beli (PAIJB) (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian”) atas Satuan Rumah Susun dimaksud.

Berdasarkan hal tersebut di atas PARA PIHAK dengan ini telah sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan 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 dibawah ini:

1. "Anggaran Dasar" adalah anggaran dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai Pengelola sementara sampai dengan saat Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah;
2. "Anggaran Rumah Tangga" adalah anggaran rumah tangga termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai Pengelola Sementara sampai dengan saat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) terbentuk secara sah;
3. "Bagian Bersama" adalah bagian Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun;
4. "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana”, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama;
5. "Berita Acara Serah Terima" adalah suatu bukti serah terima Satuan Rumah Susun secara fisik dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA;
6. "Biaya Utilitas" adalah setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain berkenaan dengan penggunaan, kepemilikan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan sifat pemakainya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik dan air;
7. "Biaya Pemeliharaan" adalah setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain berkenaan dengan pemeliharaan dan/atau pengoperasian pengelolaan dan perbaikan Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama termasuk tetapi tidak terbatas pada Iuran Pengelolaan (Service Charge) dan Dana Cadangan Pengelolaan (Sinking Fund) sebagaimana diuraikan dibawah ini, dimana biaya Service Charge dan Sinking Fund tersebut harus dibayarkan kepada pengelola sementara untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan ke depan;
8. "Dana Cadangan Pengelolaan (Sinking Fund)” adalah bagian dari Biaya Pemeliharaan yang merupakan dana cadangan yang dipergunakan bukan untuk keperluan sehari-hari, melainkan untuk penggantian atau perbaikan perlengkapan dan peralatan dalam rangka pemeliharaan dan pengoperasian Rumah Susun yang siklus perbaikan/penggantiannya meliputi waktu yang lama dan jumlah yang besar, seperti perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset dan lain-lain termasuk biaya untuk memperpanjang/ memperbaharui hak atas Tanah Bersama;
9. "Harga Jual" adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk pembelian Satuan-Satuan Rumah Susun dan hak-hak lainnya;
10. "Hak Bersama" adalah hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” yang terdiri atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
11. "Iuran Pengelolaan (Service Charge)" adalah bagian Biaya Pemeliharaan yang akan diperlukan bagi pemeliharaan, perbaikan dan penggantian dan jasa pengelolaan sehari-hari (overhead cost) sehubungan dengan Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama;
12. “KPA Bank” adalah fasilitas kredit pemilikan apartemen yang diajukan oleh PIHAK KEDUA kepada salah satu Bank di Indonesia yang merupakan rekanan dari PIHAK PERTAMA untuk pembelian unit rumah susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” milik PIHAK PERTAMA.
13. “Lampiran I” berisi data Unit dan Harga Pengikatan Jual Beli berikut daftar angsuran (jika ada) atas unit Satuan Rumah Susun dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
14. “Lampiran II” berisi denah lokasi yang menunjukkan letak unit Satuan Rumah Susun yang diperoleh, dibeli dan akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan lampiran merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
15. “Lampiran III” berisi spesifikasi atas Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
16. “Luas Semi Gross” berarti luas netto atas unit Satuan Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana ditambah dengan antara lain Koridor dan Lift Lobby yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana”.
17. “Masa Pengelolaan” adalah suatu jangka waktu sebagaimana diatur dan ditentukan di dalam perjanjian pengelolaan dimana PIHAK PERTAMA atau pihak yang ditunjuk sebagai pengelola berhak dan berkewajiban untuk melakukan pengelolaan Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana”;
18. “Nilai Perbandingan Proporsional” adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya;
19. “Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana”, yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Satuan Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana”;
20. “Pertelaan” adalah suatu penjelasan mengenai batas-batas dalam Rumah Susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” dan lingkungannya yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang;
21. “Peraturan Tata Tertib” adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh Pengelola Sementara/PPPSRS;
22. “Rumah Susun” Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
23. “Satuan Rumah Susun” adalah unit rumah susun “Jaya Ancol Seafront Tower Oseana” yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum;
24. “Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun” adalah tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan;
25. “Tanah Bersama” adalah sebidang tanah hak untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
26. “Waktu Penyelesaian Pembangunan Satuan Rumah Susun" adalah waktu yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA untuk menyelesaikan pembangunan Satuan Rumah Susun.

**Pasal 2**

**OBYEK PERJANJIAN**

1. Yang menjadi obyek dalam Perjanjian ini adalah berupa Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

1. Apabila terdapat perbedaan letak lantai dan nomor Satuan Unit Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana yang tercantum dalam sertipikat, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa perbedaan letak lantai dan nomor Satuan Unit Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana yang tercantum dalam Perjanjian ini dan di sertipikat merupakan wewenang dari instansi berwenang, diluar wewenang dari PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk selanjutnya menggunakan nomor Satuan Unit Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana yang tercantum dalam sertipikat. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa perbedaan letak lantai dan nomor Satuan Unit Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana tersebut merupakan hal yang wajar dan tidak akan saling menuntut serta Perjanjian ini tidak akan menjadi batal dan/atau berakhir.
2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi dan merupakan satu kesatuan dengan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
3. Luas Satuan Rumah Susun adalah luas yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun dan apabila terdapat perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam Perjanjian ini dengan luas Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun, maka PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.
4. Untuk penghitungan Biaya Pemeliharaan, PARA PIHAK setuju untuk tunduk kepada luas yang tercantum dalam Perjanjian ini, sampai dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun.

**Pasal 3**

**HARGA SATUAN RUMAH SUSUN**

1. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa harga 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud didalam Perjanjian ini adalah sebagaimana dicantumkan dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.

2. Harga tersebut di atas sudah termasuk:

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
3. Penyediaan Instalasi Listrik 2200 VA (1 BR), 4400 VA (2 BR), dan 6600 VA (3 BR);
4. Penyedian Jaringan Air Bersih;
5. Penyediaan Jaringan Telepon dan TV;
6. Penyediaan Instalasi Jaringan AC (tidak termasuk unit).

3. Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban PIHAK KEDUA tetapi tidak terbatas pada:

1. Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris dan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Biaya pengurusan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun;
3. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan validasi BPHTB;
4. Biaya pengurusan KPA Bank;
5. Biaya Pemeliharaan (Service Charge & Sinking Fund) ;
6. Biaya Utilitas;
7. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
8. Pajak-pajak, biaya-biaya, dan/atau kewajiban pembayaran lainnya yang timbul apabila terjadi perubahan/penyesuaian terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah.

**Pasal 4**

**JADWAL PEMBAYARAN**

PIHAK KEDUA setuju serta mengikatkan diri untuk membayar harga pembelian atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun berikut Pajak kepada PIHAK PERTAMA sesuai denganJadual Pembayaran yang tercantum dalam Lampiran I dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Perjanjian ini.

**Pasal 5**

**TATA CARA PEMBAYARAN**

1. Tata cara pembayaran Harga Satuan Rumah Susun berikut PPN dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Perjanjian ini.

2. Pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, dianggap telah diterima jika uang yang dikliring/ditransfer tersebut telah masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA, selanjutnya PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda terima (kuitansi) untuk itu.

3. Apabila pembayaran dilakukan melalui KPA Bank dan bila dikemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap Bank, maka dengan ini PIHAK PERTAMA dibebaskan dari segala bentuk tuntutan dan gugatan dari pihak manapun termasuk namun tidak terbatas oleh pihak Bank yang memberikan fasilitas kredit (KPA) kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA dengan ini bersedia untuk menanggung segala resiko atas wanprestasi dan/atau lalainya tersebut, oleh karena itu PIHAK PERTAMA berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam pasal 14 Perjanjian ini.

4. Apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran Harga Satuan Rumah Susun sesuai ketentuan dalam Perjanjian ini, maka atas setiap keterlambatan pembayaran tersebut PIHAK KEDUA dikenakan sanksi denda keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu permil) per hari dari jumlah pembayaran yang telah jatuh tempo yang mulai diperhitungkan 7 (tujuh) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran. PIHAK PERTAMA berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak, apabila sanksi denda keterlambatan PIHAK KEDUA mencapai 3 % (tiga persen).

**Pasal 6**

**PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN**

**SATUAN RUMAH SUSUN**

1. PIHAK PERTAMA berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Satuan Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan Lampiran III Perjanjian ini serta sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai tata tertib pembangunan Rumah Susun dalam wilayah Jakarta Utara, dan pembangunan tersebut akan selesai dalam jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak penandatangananan PAIJB dengan *grace period* selama 3 (tiga) bulan.
2. Serah terima unit Satuan Rumah Susun dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA terhitung sejak PIHAK PERTAMA memberikan surat pemberitahuan bahwa unit Satuan Rumah Susun telah selesai dibangun kepada PIHAK KEDUA.
3. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan secara fisik dan bertahap dimulai pada Waktu Penyelesaian Pembangunan Satuan Rumah Susun, kecuali dalam hal:
4. Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau alasan Force Majeure, maka atas pertimbangannya sendiri PIHAK PERTAMA menunda penyerahan Satuan Rumah Susun.
5. Sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini, termasuk ketentuan dalam Pasal 8 ayat 5 di bawah ini.
6. Penyerahan Satuan Rumah Susun wajib diterima oleh PIHAK KEDUA dan akan dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima yang dibuat oleh dan antara PARA PIHAK.
7. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Satuan Rumah Susun ternyata PIHAK KEDUA tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka PIHAK KEDUA dianggap menyetujui bahwa penyerahan Satuan Rumah Susun telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Satuan Rumah Susun tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan pada hari ke 14 (empat belas) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan. Sepanjang dianggap perlu, maka ketentuan dalam ayat ini merupakan pemberian kuasa PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan Serah Terima Satuan Rumah Susun tersebut.
8. Apabila masa penyelesaian pembangunan terlewati dan PIHAK PERTAMA belum dapat menyerahkan Satuan Rumah Susun kepada PIHAK KEDUA kecuali disebabkan oleh Force Majeure, maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda sebesar 1% (satu persen) per bulan dan maksimal sebesar 3% (tiga persen) dari total Harga Satuan Rumah Susun sebelum PPN yang telah diterima PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA.

**Pasal 7**

**MASA GARANSI DAN PEMELIHARAAN**

1. PIHAK PERTAMA bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam atas Satuan Rumah Susun selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 2 Perjanjian ini (“Masa Garansi”), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian PIHAK KEDUA sendiri atau Force Majeure. Setelah lewat waktu tersebut setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari PIHAK PERTAMA.
2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam atas Satuan Rumah Susun dalam Masa Garansi wajib diajukan secara tertulis oleh PIHAK KEDUA dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh PIHAK PERTAMA dan dibatasi oleh disain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun yang telah dibangun. Apabila PIHAK PERTAMA telah selesai melakukan perbaikan, maka PIHAK KEDUA wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PIHAK PERTAMA. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA bahwa perbaikan telah selesai, PIHAK KEDUA tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka PIHAK PERTAMA berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari kalender ke-14 (empat belas) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, PIHAK KEDUA dianggap telah menerima perbaikannya.
3. Terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 2 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas satuan Rumah Susun, termasuk kewajiban pembayaran PBB, Biaya Pemeliharaan, Biaya Utilitas, serta pemeliharaannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA.

**Pasal 8**

**PENGGUNAAN SATUAN RUMAH SUSUN**

1. PIHAK KEDUA wajib menggunakan Satuan Rumah Susun sesuai dengan peruntukannya sebagaimana ditentukan oleh instansi yang berwenang, yaitu sebagai tempat hunian. Segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan peruntukannya menjadi risiko dan tanggungan PIHAK KEDUA.
2. Selama PIHAK KEDUA karena sebab dan/atau alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh pembayaran Harga Satuan Rumah Susun, denda-denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Utilitas) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga, atau menjaminkan/mempertanggungkan, dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK KEDUA wajib mematuhi Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Peraturan Tata Tertib dan ketentuan-ketentuan lainnya sehubungan dengan penggunaan Satuan Rumah Susun yang dikeluarkan oleh Pengelola Sementara/PPPSRS.
4. PIHAK PERTAMA akan bertindak sebagai Pengelola Sementara PPPSRS, untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak penyerahan pertama kali. Apabila PPPSRS telah terbentuk, selanjutnya PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh developer sebagai Pengelola Sementara Rumah Susun setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima atau menolak penunjukan sebagai pengelola Rumah Susun.
5. Sebagai Pengelola Sementara PPPSRS, PIHAK PERTAMA akan mengenakan Biaya Pemeliharaan yang wajib dibayar PIHAK KEDUA, untuk 12 (dua belas) bulan dimuka yang dibayar paling lambat pada saat penandatanganan Berita Acara Serah Terima.

**Pasal 9**

**PERUBAHAN BANGUNAN**

1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 8, apabila tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA terlebih dahulu, maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun juga atas Satuan Rumah Susun.
2. Jika atas Satuan Rumah Susun dilakukan perubahan yang bersifat bagaimanapun juga oleh PIHAK KEDUA, maka segala akibat dan risiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Izin Mendirikan Bangunannya, sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan mengenai hal-hal tersebut PIHAK PERTAMA dibebaskan oleh PIHAK KEDUA dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak ketiga.

**Pasal 10**

**JAMINAN PIHAK PERTAMA**

PIHAK PERTAMA dengan ini menanggung dan menjamin PIHAK KEDUA bahwa:

1. Satuan Rumah Susun dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA berhak dan berwenang penuh untuk mengikatkan dan menjual Satuan Rumah Susun kepada PIHAK KEDUA;
2. Satuan Rumah Susun tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain, sehingga PIHAK KEDUA tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut;

dan karenanya PIHAK KEDUA dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan atau gugatan hukum terhadap ayat 1 dan 2 Pasal tersebut di atas.

**Pasal 11**

**PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**

1. Terhitung mulai dari Waktu Penyelesaian Pembangunan Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang timbul berkaitan dengan Satuan Rumah Susun dan penyerahannya kepada PIHAK KEDUA, termasuk tetapi tidak terbatas pada PBB, dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA.
2. Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik dan air terhitung mulai saat serah terima Satuan Rumah Susun dan tagihan/biaya lain yang termasuk dalam Biaya Utilitas serta Biaya Pemeliharaan, menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA wajib melunasi pembayaran yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA dikarenakan adanya penyesuaian dan/atau perubahan peraturan yang merupakan beban dan tanggung jawab dari PIHAK KEDUA itu sendiri sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 3 ayat 3 huruf h.

**Pasal 12**

**PENGAKUAN HAK**

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

**Pasal 13**

**PENGALIHAN HAK**

* 1. Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian ini.
  2. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan formulir yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA.
  3. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dimaksud, maka PIHAK KEDUA dibebaskan biaya administrasi sebanyak 1 (satu) kali sampai sebelum serah terima atau pelunasan. Segala pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan hak tersebut menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA. Selanjutnya biaya administrasi pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun akan dikenakan biaya sesuai peraturan yang berlaku saat itu di PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk.
  4. Biaya administrasi yang dimaksud pada ayat 3 Pasal ini menjadi tidak berlaku apabila pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun dilakukan terhadap suami/istri dan/atau anak dari PIHAK KEDUA dengan memberikan dokumen-dokumen yang sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia kepada PIHAK PERTAMA.
  5. Jika PIHAK KEDUA mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat PIHAK PERTAMA. Dengan ini PIHAK KEDUA membebaskan segala gugatan dan/atau tuntutan apapun dari pihak ketiga.
  6. Pihak-pihak yang menerima pengalihan atau menggantikan seluruh atau sebagian hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun dari PIHAK KEDUA karena sebab 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.
  7. Apabila PIHAK KEDUA meninggal dunia sebelum penandatanganan akta jual beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak meninggal ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah dari PIHAK KEDUA wajib memberikan kepada PIHAK PERTAMA bukti keterangan waris dan atau alat bukti yang sah dan cukup lainnya yang menunjukan keabsahannya sebagai (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah, serta tetap berkewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan Perjanjian ini, segala kewajiban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak dimaksud diatas menjadi beban dan kewajiban ditanggung oleh (para) ahli waris atau penerima/ pengganti hak dari PIHAK KEDUA.

**Pasal 14**

**KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN**

1. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa PIHAK PERTAMA dapat membatalkan Perjanjian ini secara sepihak, dalam hal sebagai berikut:
   1. PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban pembayaran harga Satuan Rumah Susun sesuai jadual dan ketentuan, sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Perjanjian ini.
   2. PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
   3. Denda keterlambatan telah mencapai 3% (tiga persen) sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat 4 Perjanjian ini.
   4. PIHAK KEDUA mengundurkan diri atau membatalkan transaksi Perjanjian ini karena sebab dan/atau alasan apapun juga.
   5. Proses KPA Bank yang diajukan oleh PIHAK KEDUA ditolak dan PIHAK KEDUA tidak dapat melakukan pembayaran secara tunai kepada PIHAK PERTAMA.
   6. PIHAK KEDUA lalai melakukan pembayaran melalui bank dengan fasilitas kredit (KPA) kepada Bank sebagaimana diatur Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini dan belum dilakukan Akta Jual Beli serta pembebanan hak tanggungan.
2. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa sehubungan dengan batalnya Perjanjian ini, maka PARA PIHAK melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang pembatalan suatu Pengikatan melalui Pengadilan.

**Pasal 15**

**AKIBAT PEMBATALAN PENGIKATAN**

PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa bilamana kemudian Perjanjian ini menjadi batal, maka ketentuan-ketentuan yang berlaku adalah sebagai berikut:

1. Satuan Rumah Susun sepenuhnya tetap merupakan hak milik PIHAK PERTAMA dan oleh karena itu PIHAK KEDUA berkewajiban untuk mengembalikan Satuan Rumah Susun dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal Perjanjian ini menjadi batal dan memberikan kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pengosongan dan menjual Satuan Rumah Susun tersebut dengan cara apapun kepada pihak ketiga/pihak lain.
2. Dalam hal terjadi pembatalan pengikatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat 1.1., 1.2., 1.3. dan 1.4. Perjanjian ini, maka akibat pembatalan dikenakan biaya administrasi sebesar 30% (tiga puluh persen) dari total harga transaksi sebelum PPN. Pajak dan bea yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dan PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala kewajiban pembayaran ganti rugi, bunga ataupun biaya-biaya lainnya.
3. Dalam hal terjadi pembatalan pengikatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat 1.5. Perjanjian ini, maka akibat pembatalan dikenakan biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari total harga transaksi sebelum PPN. Pajak dan bea yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dan PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala kewajiban pembayaran ganti rugi, bunga ataupun biaya-biaya lainnya.
4. Dalam hal terjadi pembatalan pengikatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat 1.6. Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA sepakat dan setuju, baik sekarang maupun dikemudian hari melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pengembalian biaya-biaya PIHAK KEDUA termasuk namun tidak terbatas pada *booking fee*, serta pembayaran lain yang sudah dilakukan oleh PIHAK KEDUA.

**Pasal 16**

**PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

* 1. PARA PIHAK dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan PPAT yang berwenang, setelah:
     1. Jaya Ancol Seafront Tower Oseana (dan Satuan Rumah Susun) selesai dibangun seluruhnya;
     2. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh Harga Satuan Rumah Susun berikut seluruh denda, biaya-biaya yang terhutang sejak serah terima (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Utilitas) dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) termasuk PBB yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut Perjanjian ini;
     3. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh PIHAK PERTAMA; dan
     4. PIHAK KEDUA membayar BPHTB, biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama sertipikat dan PNBP balik nama sertipikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang timbul atas pembelian Satuan Rumah Susun tersebut.
  2. Pada waktu melangsungkan jual beli dihadapan PPAT, PIHAK KEDUA wajib untuk membawa dan memperlihatkan asli Perjanjian ini berikut kuitansi-kuitansi atas pelunasan seluruh Harga Satuan Rumah Susun, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini, serta melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan.
  3. Pengurusan sertipikat induk, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama PIHAK KEDUA wajib dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA wajib memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pengurusan tersebut, termasuk kelengkapan akta, surat, dokumen maupun surat lainnya.
  4. Apabila PIHAK KEDUA tidak melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli dan melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan untuk kelengkapan pembuatannya/penandatanganan Akta Jual Beli dimaksud dalam 14 (empat belas) hari sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA, maka segala akibat dan resiko 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 penandatangan Akta Jual Beli tersebut.
  5. Apabila dikemudian 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 yang dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh PIHAK KEDUA dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditagihkan oleh PIHAK PERTAMA.

**Pasal 17**

**FORCE MAJEURE**

1. Apabila terjadi hal-hal diluar dugaan dan/atau diluar kemampuan PARA PIHAK yang merupakan Force Majeure, sehingga dapat berakibat merugikan PARA PIHAK, maka pihak yang mengalami Force Majeure diwajibkan untuk memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam waktu 2 x 24 jam setelah terjadi Force Majeure untuk mendapat pertimbangan pihak lain.
2. Yang dianggap Force Majeure adalah terjadi bencana alam, seperti gempa bumi, yang mengakibatkan bangunan atau peralatan rusak berat, banjir dan angin topan, larangan penguasa atau peraturan-peraturan pemerintah dalam bidang ekonomi dan keuangan.
3. Bila terjadi Force Majeure, maka PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk merundingkan kembali hak dan kewajiban masing-masing pihak untuk menyelesaikan Satuan Rumah Susun ini.
4. Apabila sebagai akibat terjadinya Force Majeure tersebut pembangunan Rumah Susun Jaya Ancol Seafront Tower Oseana seluruhnya atau sebagian musnah, maka PIHAK KEDUA akan menunjuk dan memberi hak kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembangunan kembali Jaya Ancol Seafront Tower Oseana, dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh PARA PIHAK menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan dana atas klaim asuransi tersebut, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA terbatas hanya pada dana yang diperoleh dari perusahaan asuransi sesuai perbandingan luas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan selanjutnya PIHAK PERTAMA bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap PIHAK KEDUA.
5. Keadaan Force Majeure yang mungkin mengakibatkan hambatan atas pelaksanaan sebagian maupun seluruh isi Satuan Rumah Susun ini, tidak dengan sendirinya merupakan alasan untuk melakukan pembatalan atas Perjanjian ini.

**Pasal 18**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Jika terjadi perbedaan pendapat, perselisihan, sengketa sebagai akibat dari Perjanjian ini berikut pelaksanaannya, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
2. Jika dengan cara musyawarah tidak dapat selesai, maka PARA PIHAK sepakat menyelesaikannya melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

**Pasal 19**

**PERJANJIAN TAMBAHAN**

Segala hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini, maka PARA PIHAK sepakat untuk menuangkannya dalam suatu Perjanjian Tambahan (addendum) tersendiri yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.

**Pasal 20**

**SURAT MENYURAT**

1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada PARA PIHAK di dalam hubungannya dengan Perjanjian ini, disampaikan dengan surat (dengan tanda terima), surat tercatat, facsimile, surat elektronik (e-mail) kepada masing-masing pihak sesuai alamat :

**PIHAK PERTAMA,**

PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk

Ecovention Building

Jl. Lodan Timur No.7, Taman Impian Jaya Ancol

Jakarta, 14430

Telp. : (021) 6454567

Fax. : (021) 6452986, 64710502

Orang yang dihubungi : {NAMA\_PEJABAT}

Jabatan : {NAMA\_JABATAN}

**PIHAK KEDUA,**

{nama\_pembeli}

{alamat}

Telp. : {telp1}

HP : {telp3}

2. Jika terjadi perubahan alamat seperti yang tercantum di dalam Pasal ini, maka pihak yang mengubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah perubahan. Segala resiko dan akibat yang timbul oleh karena kelalaian akan ketentuan ini, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak yang melanggarnya.

**Pasal 21**

**DOMISILI HUKUM**

Untuk menjalankan Perjanjian ini dengan segala akibatnya PARA PIHAK memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang.

**Pasal 22**

**P E N U T U P**

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), ditandatangani PARA PIHAK pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut di atas, bermeterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

|  |  |
| --- | --- |
| **PIHAK PERTAMA**  **PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk**  **{NAMA\_PEJABAT}**  **{NAMA\_JABATAN}** | **PIHAK KEDUA**  **{nama\_pembeli}**  **Pembeli** |
| **{PEJABAT\_PPJB}**  **{JABATAN\_PPJB}** |  |