PARAF FFF

Pembeli Koordinator

 

Manager Pimpinan

 

**SURAT PERSETUJUAN PEMBELIAN**

**TANAH DAN BANGUNAN**

**PROYEK PERUMAHAN GRAND BATAVIA**

**NOMOR : ${nomor\_spp}**

Yang bertanda-tangan di bawah ini :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nama | : | ${nama} |
| Alamat KTP | : | ${alamat\_ktp\_1} |
|  |  |  |
| Alamat Surat Menyurat | : | ${alamat\_surat\_2} |
|  |  |  |
| Alamat Email | : | ${alamat\_email} |
| Nomor Telepon/HP | : | ${telepon} |
| Nomor NPWP | : | ${npwp} |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ${status\_pkp} | PKP | ${status\_non\_pkp} | Non PKP |

Dengan ini menyetujui untuk membeli TANAH dan BANGUNAN yang terletak di Grand Batavia :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Blok/Nomor | : | ${kode\_blok} | | | |
| Tipe Bangunan | : | ${tipe} | | | |
| Luas Tanah | : | ${luas\_tanah} M2 | Luas Bangunan | : ${luas\_bangunan} M2 | | |
| Harga Tanah dan Bangunan | : |  |  | : Rp. | ${harga} | |
| Potongan ${prosen\_potongan} % |  |  |  | : Rp. | ${nilai\_potongan} | |
|  |  |  | Jumlah | : Rp. | ${harga\_net} | |

(Selanjutnya disebut “PEMBELI”)

Untuk pembelian tersebut di atas, maka PEMBELI menyetujui untuk selanjutnya bersedia mengikatkan diri terhadap PT. Deltacendana Citapersada (“DELTACENDANA”) dengan syarat-syarat dan ketentuan berikut :

1. **Pembayaran harga Tanah/Bangunan tersebut di atas, kami setuju dilaksanakan secara tunai / angsuran sebagaimana dibawah ini :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - | Harga Tanah dan Bangunan | : Rp. | ${harga\_net} |
| - | PPN Tanah dan Bangunan | : Rp. | ${nilai\_ppn} |
|  | TOTAL | : Rp. | ${harga\_setelah\_ppn} |
| - | Penandatangan KPR Tanggal ${tgl\_rencana\_kpr} | : Rp. | ${nilai\_kpr} |
|  | SISA | : Rp. | ${sisa\_1} |
| - | Pembayaran Tanda Jadi, Tanggal ${tgl\_tanda\_jadi} | : Rp. | ${tanda\_jadi} |
|  | SISA | : Rp. | ${sisa\_2} |

Rincian Pembayaran Uang Muka / Pelunasan

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tanggal** | **Bulan** | **Angsuran** | **Jumlah Rupiah** |
| {TGL.tanggal} |  |  | {TGL.nilai} |

Catatan : ${keterangan\_1}

1. Untuk pembayaran dengan cekgiro dan transfer Bank, baru berlaku sah apabila dana telah efektif diterima oleh rekening DELTACENDANA dan DELTACENDANA telah menerima tanda bukti transfer dari PEMBELI dan telah menerbitkan kuitansi yang sah atas penerimaan uang atas nama PEMBELI yang tercantum dalam Surat Persetujuan Pembelian ini. Pembayaran dengan transfer/setoran Bank harus dilakukan ke nomor rekening atas nama DELTACENDANA dan dengan menyebutkan nama, blok/nomor Tanah dan Bangunan yang dilakukan pembayaran. Segala pembayaran ke nomor rekening lain yang bukan atas nama PT. Deltacendana Citapersada adalah tidak diakui dan tidak berharga dan segala akibat dari pembayaran dengan tidak menyebutkan nama, nomor/blok TANAH dan BANGUNAN dimaksud, menjadi tanggungan PEMBELI sepenuhnya.

1. Setiap keterlambatan pembayaran atas point 1 di atas, dimana dengan lewatnya waktu / jadwal pembayaran merupakan bukti kuat akan kelalaian PEMBELI, maka atas tiap-tiap hari keterlambatan, PEMBELI akan dikenakan denda 1 o/oo (satu permil) dari jumlah kewajiban yang harus dibayar, denda dimana akan dihitung dari setiap pembayaran yang telah jatuh tempo hingga denda maksimal mencapai 3% (tiga persen) yang akan mengakibatkan batalnya Surat Persetujuan Pembelian ini, dan selanjutnya PEMBELI dengan ini menyetujui pembatalan transaksi tersebut.
2. PEMBELI bersedia dan mengikatkan diri kepada DELTACENDANA untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah penandatanganan Surat Persetujuan Pembelian ini. Dalam hal PEMBELI tidak atau belum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu yang ditetapkan tersebut, maka DELTACENDANA dapat membatalkan Surat Persetujuan Pembelian ini.
3. Surat Persetujuan Pembelian ini bukan merupakan surat berharga ataupun surat bukti atas TANAH, sehingga PEMBELI dilarang untuk mengalihkan, menghibahkan, meperjualbelikan, dan menjaminkan Surat Persetujuan Pembelian ini atau hak atas TANAH ini kepada pihak manapun. Dalam hal PEMBELI melakukannya, maka Surat Persetujuan Pembelian ini menjadi batal demi hukum.
4. Apabila PEMBELI dalam membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut mempergunakan fasilitas KPR atau Bank / lembaga Keuangan maka PEMBELI wajib melengkapi persyaratan KPR dan memperoleh Surat Persetujuann Kredit (SPK) dari bank tersebut selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal jatuh tempo penandatanganan KPR. Bila proses permohonan KPR tersebut ditolak oleh pihak Bank dan PEMBELI tidak dapat melakukan pembayaran secara tunai kepada DELTACENDANA, maka Surat Persetujuan Pembelian ini menjadi batal dan akan dikenakan biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari total harga transaksi sebelum PPN, dan dengan ini PEMBELI membebaskan DELTACENDANA dari kewajiban untuk mengembalikan pajak dan biaya-biaya lain yang sudah dibayarkan oleh PEMBELI, dan DELTACENDANA dibebaskan dari pembayaran biaya administrasi atau ganti kerugian dalam bentuk apapun juga.
5. Apabila kemudian terjadi perubahan nilai KPR, maka PEMBELI bersedia membayar seluruh kekurangan nilai KPR selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak saat penyerahan SPK baru. Keterlambatan dalam pembayaran tersebut akan dikenakan denda 10/00 (satu permil) perhari hingga denda maksimal mencapai 3% (tiga persen). Dalam hal keterlambatan pembayaran telah mencapai denda maksimal dan PEMBELI belum melakukan kewajiban pembayaran berikut denda-dendanya, maka Surat Persetujuan Pembelian ini menjadi batal demi hukum dan berlaku ketentuan pembatalan seperti pada point 11 Surat Persetujuan Pembelian ini.
6. Apabila luas tanah yang ditentukan pada Surat Persetujuan Pembelian (SPP) ini berbeda luasnya dengan ukuran yang ditentukan dalam surat ukur atau gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Pertanahan di wilayah mana tanah tersebut berada maka PEMBELI akan mematuhi serta mengikuti hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan yang bersangkutan oleh karenanya PEMBELI serta pihak DELTACENDANA akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga tanah yang berlaku pada saat ditandatanganinya perjanjian ini.
7. Perubahan ke type dan lokasi lain hanya diperkenankan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak pembayaran tanda jadi dan hanya untuk perubahan kepada type dengan nilai yang lebih besar . Harga transaksi baru berlaku sesuai dengan harga pada saat perubahan tersebut dilaksanakan , pajak dan bea yang sudah dibayarkan untuk transaksi terlebih dahulu dibayarkan kembali.
8. Atas keterlambatan penyelesaian BANGUNAN oleh DELTACENDANA, maka DELTACENDANA dikenakan denda sebesar 0,5% (setengah persen) per bulan dari nilai pekerjaan yang belum diselesaikan oleh DELTACENDANA, yang dihitung sejak jatuh temponya kewajiban tersebut sampai dengan denda maksimal sebesar 2% (dua persen) dari harga bangunan. Dalam hal keterlambatan tersebut disebabkan oleh adanya peristiwa Force Majeure, keterlambatan pemasangan instalasi listrik PLN, atau keterlambatan lainnya di luar kekuasaan DELTACENDANA,maka ketentuan mengenai denda ini menjadi tidak berlaku.
9. Dalam hal Surat Persetujuan Pembelian menjadi batal atau dibatalkan sebagaimana dimaksud butir-butir di atas maka DELTACENDANA dan PEMBELI sepakat untuk mengesampingkan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUPerdata) dan atas pembayaran yang telah dilakukan oleh PEMBELI akan dikenakan biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai harga TANAH dan BANGUNAN berdasarkan butir 1 Surat Persetujuan Pembelian ini atau jika penbayaran belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka seluruh pembayaran yang telah dilakukan tidak dapat dikembalikan dan dengan ini PEMBELI membebaskan DELTACENDANA dari kewajiban untuk menembalikan pajak dan biaya-biaya lain yang sudah dibayarkan oleh PEMBELI dan DELTACENDANA dibebaskan dari pembayaran administrasi atau ganti kerugian dalam bentuk apapun juga.
10. Alamat PEMBELI di atas adalah benar dan segala administrasi surat-menyurat mempergunakan alamat dan nomor telepon di atas. Perubahan alamat wajib diinformasikan kepada PT. Deltacendana CItapersada melalui counter pemasaran, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak perubahan alamat tersebut dilakukan dan segala akibat yang timbul atas kelalaian menginformasikan perubahan alamat tersebut menjadi tanggung jawab PEMBELI.
11. Transaksi pada butir 1 di atas belum termasuk biaya Akta jual Beli dan Biaya Balik Nama, Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta biaya lainya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Segala kekurangan biaya antara lain Akta Jual Beli (AJB) dan Biaya Balik Nama (BBN) , Biaya Perolehan Hak Atas Tanah serta biaya lainnya yang mengalami perubahan dan / atau penyesuaian akibat peraturan yang saat ini berlaku maupun yang timbul dikemudian hari harus dilunasi selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum AJB ditandatangani.
12. Terhitung sejak tanggal penandatanganan Surat Persetujuan Pembelian ini, PEMBELI setuju bahwa segala pajak, iuran, dan beban lain yang terhitung atas TANAH dan BANGUNAN yang dipungut oleh intansi yang berwenang, antara lain pajak Bumi dan Bangunan (PBB), menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya.
13. Terhitung sejak tanggal dilakukannya penandatanganan Surat Persetujuan Pembelian, maka segala pajak, iuran, dan beban lain yang terhutang atas TANAH dan BANGUNAN yang dipungut oleh instansi yang berwenang dan/atau DELTACENDANA, termasuk tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi beban dan tanggung jawab PEMBELI sepenuhnya. Khusus Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), wajib dibayarkan PEMBELI sejak saat lunasnya pembayaran harga TANAH dan BANGUNAN oleh PEMBELI atau sejak saat dilaksanakan Akad Kredit yang pertama kali atas TANAH dan BANGUNAN antara PEMBELI dengan BANK.
14. Terhitung sejak ditanda-tanganinya Surat Persetujuan Pembelian , PEMBELI bersedia memenuhi biaya dan kewajiban sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh DELTACENDANA.

Demikian Surat Persetujuan Pembelian ini ditanda tangani.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Tangerang, ${tanggal\_spp} |
|  |  |
| Menyetujui, | Mengetahui, |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **G. Edward Sugijanto, ST. MT.** | **${nama}** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | **${nama\_suami\_istri}** |