

KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT UMUM

Pasal 1 DEFINISI

Definisi-definisi teknis yang digunakan dalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum ini, kecuali konteksnya secara tegas mengartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini;

- 1.1. “**Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga**” atau disingkat “**AD/ART**” adalah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni (PP), baik yang ditetapkan oleh **Perhimpunan Penghuni Sementara (PPS)**, ataupun **Perhimpunan Penghuni Tetap (PP)**, termasuk setiap perubahan dan penambahannya dikemudian hari.
- 1.2. “**Booking Fee** atau disingkat **BF**” adalah sejumlah uang yang disetor oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** sebagai tanda jadi atas pemesanan **Unit** yang akan dipesan dan besarnya ditentukan sepenuhnya oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 1.3. “**Blok**” adalah pembangunan real estate / properti yang letaknya di dalam **Klaster** pada **Komplek** maupun **Sub Komplek**, yang terdiri dari namun tidak terbatas pada: sarusun hunian (apartemen) maupun non hunian (office, mall, dan jenis non hunian lainnya). **Blok** tersebut bisa berdiri di atas **Tanah Bersama** sendiri (*stand alone*) ataupun berdiri di atas **Tanah Bersama** campuran (*mixed use*), sebagaimana tercantum dalam **Sertipikat Tanah Bersama** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang atau gambar yang dibuat oleh **PENGEMBANG**.
- 1.4. “**Bagian Bersama**” adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun lain yang ada dalam **Blok**, yang dibuktikan dengan **Sertipikat** atau dokumen kepemilikan lain yang sah dan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.5. “**Badan Pengelola** atau disingkat **BP**” adalah sebuah badan yang dibentuk dan/atau ditunjuk oleh **PENGEMBANG**, bertugas melaksanakan termasuk namun tidak terbatas kepada pengelolaan, pemeliharaan dan pengoperasian baik di dalam **Komplek, Sub Komplek, Klaster, Blok, Tower** maupun **Unit**.
- 1.6. “**Bank**” memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 4.6 **Penegasan Pemesanan**.
- 1.7. “**Benda Bersama**” adalah benda yang dimiliki bersama secara kolektif untuk pemakaian bersama, termasuk namun tidak terbatas pada asbak, pot, tanaman, bangunan pertamanan, tempat bermain anak, lift, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan, listrik, alat telekomunikasi, dan lain-lain yang ada di dalam **Blok**, yang dibuktikan dengan **Sertipikat** kepemilikan atau dokumen kepemilikan lain yang sah dan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang serta tercantum dalam laporan daftar inventaris **PP** dari waktu ke waktu.
- 1.8. “**Berita Acara Serah Terima** atau disingkat **BAST**” adalah berita acara mengenai penyerahan dan penerimaan **Unit** yang ditandatangani oleh **PENERIMA PESANAN** dengan **PEMESAN** pada **Tanggal Serah Terima**.
- 1.9. “**Biaya Penggunaan**” adalah biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dikeluarkan **PEMESAN** atau **Pemilik, Penyewa** atau **Penghuni** pada **Unit** milik **PEMESAN** sehubungan dengan penggunaan **Unit** dan fasilitas-fasilitasnya, sesuai dengan pemakaian, namun demikian tidak terbatas pada pemakaian telepon, listrik, air, gas, TV, Internet, Asuransi barang-barang yang ada di dalam **Unit** dan lain-lainnya, yang wajib dibayar langsung kepada pihak ketiga. **Biaya Penggunaan** tidak termasuk dalam tagihan **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** serta biaya untuk memelihara dan mengamankan **Tanah Bersama, Bagian Bersama** dan **Benda Bersama** di dalam **Blok**;
- 1.10. “**Klaster**” adalah bangunan-bangunan gedung bertingkat yang terdiri dari beberapa bagian **Blok** dan **Tower**, baik berupa jenis hunian maupun non hunian, yang merupakan bagian dari **Komplek** atau **Sub Komplek**.

- 1.11. “**Konfirmasi Pesanan**” adalah konfirmasi atas pemesanan Unit oleh **PEMESAN** yang merupakan lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Penegasan Pemesanan ini.
- 1.12. “**Force Majeure**” memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 22.1 **Penegasan Pemesanan**.
- 1.13. “**Fasilitas Bersama Komplek**” adalah fasilitas-fasilitas yang tersedia pada Komplek termasuk namun tidak terbatas pada antara lain ; Central Park, International Olympic Sport Center, Life Science Park, Health Research Center, Medical Institutions, dan fasilitas lainnya yang mungkin akan ada di dalam **Komplek**.
- 1.14. “**Hak Tagihan Pesanan**” memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 4.9 **Penegasan Pemesanan** ini.
- 1.15. “**Harga**” adalah harga yang harus dibayarkan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** untuk pemesanan atas **Unit** yang besarnya dan cara pembayarannya sebagaimana ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan**.
- 1.16. “**Harga Net-Net**” adalah harga diluar selisih harga pilihan cara bayar dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- 1.17. “**Iuran Pengelolaan**” (atau disebut juga sebagai “**Service Charge**”) adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan atas **Bagian Bersama, Benda Bersama** dan **Tanah Bersama**, yang pembayarannya wajib dilakukan setiap bulan, meliputi namun tidak terbatas kepada biaya manajemen pengelola, pajak-pajak yang terkait dengan pengelolaan, pemakaian seluruh utilitas termasuk namun tidak terbatas kepada listrik, air, asuransi (bukan asuransi untuk barang milik pribadi), kebersihan dan perbaikan ringan dan kecil, keamanan lingkungan (*security*), dan seluruh biaya administrasi berkaitan dengan pengelolaan, baik pada Klaster-Klaster, Blok-Blok, Tower-Tower, Unit-Unit maupun kontribusi **Iuran Pengelolaan** pada **Komplek, Sub Komplek** dan **Fasilitas Bersama Komplek**.
- 1.18. “**Iuran Dana Cadangan**” (atau disebut juga sebagai “**Sinking Fund**”) adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk melakukan perbaikan, pengadaan/penambahan yang sifatnya besar, tidak rutin dan tahan lama, yang pembayarannya wajib dilakukan secara rutin setiap bulan, yang meliputi namun tidak terbatas kepada pengecatan bagian luar gedung, overhaul, penggantian baru lift, penambahan lift, pengadaan canopy dan lain-lainnya, yang ada pada Klaster-Klaster, Blok-Blok, Tower-Tower, Unit-Unit maupun kontribusi **Iuran Pengelolaan** pada **Komplek, Sub Komplek** dan **Fasilitas Bersama Komplek**.
- 1.19. “**Key Plan dan Floor Plan**” adalah denah lokasi Unit sebagaimana ditentukan dalam lampiran dari dan yang menjadi satu kesatuan dengan **Penegasan Pemesanan ini**.
- 1.20. “**Komplek**” adalah suatu kawasan yang di atasnya berdiri bangunan-bangunan gedung bertingkat, bisa terdiri dari satu atau lebih **Klaster, Blok** dan **Tower**, yang dimiliki, didesain, dikembangkan dan dikelola secara penuh oleh **PENGEMBANG**, yang meliputi pembangunan namun tidak terbatas antara lain: Apartemen, *shopping mall*, hotel, perkantoran, rumah sakit, sekolah, dan fasilitas bersama antara lain : Central Park, International Olympic Sports Center, Health Research Center, Medical Institutions, serta seluruh fasilitas termasuk tapi tidak terbatas kepada jalanan, tanaman, dan lain-lain yang akan dilakukan pembangunannya secara bertahap, dalam waktu dan cara yang tidak bersamaan serta tidak berurutan pembangunannya (tidak ada urutan mana yang akan dibangun terlebih dahulu).
- 1.21. “**Lembaga Pembiayaan**” adalah suatu lembaga perbankan atau perusahaan pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit/pembiayaan kepada **PEMESAN** untuk pemesanan **Unit**. Dalam hal tidak ada bank atau **Lembaga Pembiayaan** yang memberikan fasilitas pembiayaan, maka **PENERIMA PESANAN** berhak (dan bukan merupakan kewajiban) untuk menawarkan alternatif pembayaran seperti antara lain: memfasilitasi penyediaan pembiayaan yang disediakan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** atau menawarkan alternatif pembayaran secara bertahap dengan opsi **PENERIMA PESANAN** berhak untuk mengalihkan hak atas tagihan (hak atas angsuran) kepada pihak lain setiap saat tanpa diperlukan persetujuan dari **PEMESAN**. **PENERIMA PESANAN** juga dapat (dan bukan merupakan kewajiban) memfasilitasi pembiayaan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** bagi **PEMESAN** yang memilih pembayaran angsuran melalui tunai bertahap dengan memperhatikan ketentuan Pasal 4.8.2 **Penegasan Pemesanan**.

- 1.22. "Luas Bruto" disebut juga **Luas Gross**" adalah dihitung luas lantai sampai pada batas dinding terluar termasuk balkon dan mezzanine, tidak termasuk area parkir.
- 1.23. "**Luas Nett**" adalah luas area karpet yang dihitung dari sumbu ke sumbu dinding.
- 1.24. "**Luas Semi Gross**" adalah luas gross (bruto) ditambah dengan luas proporsional dari koridor bersama, tidak termasuk lift, tangga darurat dan shaft.
- 1.25. "**Luas Strata**" adalah luasan berdasarkan perhitungan dari pihak yang berwenang yang dipakai oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dicantumkan dalam **Sertipikat**.
- 1.26. "**Masa Jaminan**" adalah suatu jangka waktu dimana **PENERIMA PESANAN** masih bertanggung jawab atas perbaikan cacat-cacat yang terjadi pada **Unit** seperti yang tertulis pada **BAST** yang akan berakhir secara otomatis apabila **PEMESAN** melakukan perubahan/renovasi selama periode perbaikan dilakukan.
- 1.27. "**Nilai Perbandingan Proporsional**" (selanjutnya disebut "**NPP**") berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara **Sarusun** hak **PEMESAN** dengan **Sarusun** secara keseluruhan atas **Bagian Bersama, Benda Bersama** dan **Tanah Bersama**, angka perbandingan tersebut dihitung dan ditentukan oleh instansi pemerintah yang berwenang.
- 1.28. "**Nilai Sisa Pekerjaan**" adalah nilai atas bagian pekerjaan konstruksi yang belum diselesaikan pembangunannya oleh **PENERIMA PESANAN**, atas **Unit** yang dipesan **PEMESAN**.
- 1.29. "**Para Pihak**" adalah **PEMESAN, PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**.
- 1.30. "**Pemberitahuan**" memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 23 **Penegasan Pemesanan**.
- 1.31. "**PENERIMA PESANAN**" adalah perseroan terbatas yang disebutkan pada komparisi **Penegasan Pemesanan**, sebagai suatu badan usaha milik swasta yang memiliki tanah, mengembangkan, membangun dan menerima pemesanan **Unit** dan memiliki kewenangan untuk mengelola operasional setelah serah terima. **PENERIMA PESANAN** adalah juga **Pengembang**, kecuali dinyatakan secara tegas sebagai 2 (dua) pihak yang berbeda.
- 1.32. "**Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit** atau disingkat **PPPU**, yang disebut juga **Penegasan Pemesanan** " termasuk Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat umum ini adalah kesepakatan yang mengikat **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN**, yang berisi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dari kesepakatan seperti tercantum pada lampiran dan pasal-pasal **Penegasan Pemesanan** dibawah ini, antara lain **Unit** yang dipesan, spesifikasi, **Harga** dan cara pembayaran berikut aturan-aturan yang wajib ditaati termasuk ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan setelah transaksi jual beli.
- 1.33. "**PENGEMBANG**" adalah pihak yang melakukan perencanaan dan koordinator pelaksanapembangunan maupun pengelolaan setelah pembangunan/pengelolaan operasional dari **Klaster, Blok, Tower, Unit, Sub Komplek** maupun **Komplek** secara keseluruhan.
- 1.34. "**Penghuni**" adalah perorangan atau badan hukum yang memakai atau memanfaatkan atau bertempat tinggal dalam **Unit**.
- 1.35. "**PEMESAN**"(disebut juga "**Pemilik**" juga disebut "**Pembeli**") adalah perorangan atau badan hukum yang memesan dan yang akan memiliki (termasuk yang menerima pengalihan hak) atas **Unit**. **Pemilik** dapat juga menjadi **Penghuni**, tetapi **Penghuni** belum tentu adalah **Pemilik**.
- 1.36. "**Pertelaan**" adalah denah dan/atau potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari **Unit** dan/atau tata letak dari **Bagian Bersama** per **Blok**, kesemuanya dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat oleh **PENGEMBANG** yang disahkan oleh instansi pemerintah yang berwenang, dengan tujuan untuk menjelaskan hak kepemilikan atas area yang telah dipertelakan tersebut.

- 1.37. “**Perhimpunan Penghuni Sementara** yang juga disebut **PPS**” adalah perhimpunan yang mewakili seluruh Pemilik **Unit** yang dibentuk atau ditunjuk oleh **PENGEMBANG** sampai dengan terbentuknya **Perhimpunan Penghuni**. PPS ini bisa terdiri dari dan membawahi lebih dari 1 (satu) sub PPS dari masing-masing **Blok** dalam satu **Klaster**.
- 1.38. “**Perhimpunan Penghuni**”(selanjutnya disebut “**PP**”) adalah perhimpunan yang mewakili seluruh **Pemilik Sarusun** yang dibentuk oleh **Pemilik** atau pihak lain yang mendapat kuasa/kewenangan dari **Pemilik Sarusun** melalui suatu Rapat Umum Perhimpunan Penghuni, yang memenuhi syarat sebagai pemegang **Sertipikat** atas **Unit** berdasarkan (i) Peraturan Perundang-undangan mengenai Rumah Susun, (ii)peraturan yang telah ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN** dan (iii) **AD/ART PPS**. PP ini bisa terdiri dari dan membawahi lebih dari 1 (satu) sub PP dari masing-masing **Blok** dalam satu **Klaster**.
- 1.39. “**Peraturan Rumah Susun**” adalah semua peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sebagaimana dirinci dibawah ini dan peraturan yang akan ditetapkan oleh pemerintah dikemudian hari, termasuk setiap perubahan, penyempurnaan dan penggantinya, serta peraturan pelaksanaannya :
- i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“**Undang-Undang Rumah Susun**”);
 - ii Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
 - iii Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
- II Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat.
- 1.40. “**Peraturan Tata Tertib Komplek**” adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh **PENGEMBANG** dan/atau pihak yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG** sebagai pihak yang melakukan pengelolaan atas **Komplek**, sehingga dapat menciptakan **Komplek** yang tertata rapi, nyaman dan aman. **Peraturan Tata Tertib Komplek** merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Peraturan Tata Tertib Sarusun, **Penegasan Pemesanan**, maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB).
- 1.41. “**Peraturan Tata Tertib Sarusun** selanjutnya disebut **Tatib Sarusun**” adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh **PENGEMBANG** dan/atau pihak yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG**. **Peraturan Tata Tertib Sarusun** merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat **Penegasan Pemesanan** maupun PPJB dan AJB dan juga bagian dari **Peraturan Tata Tertib Komplek**, yang diserahkan bersamaan dengan penandatanganan **Penegasan Pemesanan**.
- 1.42. “**PPAT**” adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di wilayah dimana **Klaster/Blok/Tower** berada dan berwenang untuk membuat akta jual beli sehubungan dengan **Unit Sarusun**, yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG**.
- 1.43. “**Properti**” adalah benda tidak bergerak yang bisa terdiri dari tanah saja atau tanah dan bangunan, baik berupa bangunan yang berdiri terpisah (*stand alone*) atau berderet (*town house*), juga bagian dari bangunan vertikal (disebut juga **Tower**), baik yang peruntukannya sebagai tempat tinggal, perkantoran, perbelanjaan, sekolah, rumah sakit dan jenis properti lainnya, yang dimiliki dan dipakai hanya oleh **PEMESAN** atau yang ditunjuk oleh **PEMESAN**.
- 1.44. “**Satuan Rumah Susun** juga disingkat **Sarusun**” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu **Tower** yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama**, sesuai dengan gambar dan peruntukan yang dibuat oleh **PENGEMBANG**.
- 1.45. “**Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun** atau disebut juga **Sertipikat**” adalah sertipikat tanda bukti kepemilikan **Unit Sarusun** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.46. “**Spesifikasi Unit**” adalah spesifikasi dasar setiap **Unit** sebagaimana ditentukan dalam lampiran dari dan yang menjadi satu kesatuan dengan **Penegasan Pemesanan ini**.

- 1.47. “**Sub Komplek**” adalah merupakan salah satu tahapan fase pengembangan dari sebuah **Komplek**, yang dibangun sekaligus dalam beberapa fase/tahapan oleh **PENGEMBANG**, yang terdiri dari satu atau beberapa **Klaster, Blok dan Tower**.
- 1.48. “**Tanah Bersama**” adalah sebidang tanah tertentu di atas mana **Sarusun** didirikan, yang digunakan oleh **Pemilik/Penghuni** atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan. Ketentuan **Tanah Bersama** ini mengacu kepada ketentuan gambar perencanaan awal termasuk perubahannya (bilamana ada) yang ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** dan sepanjang **Tanah Bersama** ini telah disetujui dan disahkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.49. “**Tanggal Serah Terima**” adalah suatu tanggal yang ditentukan dalam surat undangan serah terima atau yang ditentukan lain dalam **Konfirmasi Pesanan**, sebagai tanggal penyerahan **Unit** dari **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN** yang wajib diterima oleh **PEMESAN**.
- 1.50. “**Tanggal BAST**” adalah tanggal penandatanganan **BAST** oleh **PEMESAN**, atau oleh **PENERIMA PESANAN** berdasarkan kuasa dari **PEMESAN**.
- 1.51. “**Tower**” adalah bangunan gedung-gedung bertingkat yang dibangun dan berdiri dalam suatu Blok pada **Komplek** atau **Sub Komplek**, sesuai dengan gambar dan peruntukan yang ditentukan oleh **PENGEMBANG**, masing-masing dapat memiliki fasilitas secara sendiri-sendiri terpisah atau dipakai secara bersama-sama dalam suatu **Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama**.
- 1.52. “**Town Management Development** atau disingkat **TMD**” adalah badan yang ditunjuk oleh dan wewenang penunjukan ada pada **PENGEMBANG** (hak prerogatif) untuk mengelola Kawasan dari **Komplek** atau **Sub Komplek** atau **Blok** atau **Tower**. Yang membawahi dan mengkoordinasikan satu atau lebih **BP**.
- 1.53. “**Uang Muka** disebut juga **Down Payment**, disingkat **DP**” adalah sejumlah uang yang disetor oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** sebagai pembayaran dimuka atas pemesanan **Unit** yang telah dipilih, sebelum **PEMESAN** melunasi sisa **Harga**.
- 1.54. “**Unit**” adalah **Properti** yang dipesan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**, yang secara spesifik disebutkan pada **Konfirmasi Pesanan** serta **Key Plan dan Floor Plan** yang merupakan satu kesatuan dari **Penegasan Pemesanan** ini.

Pasal 2 UNIT YANG DIPESAN

- 2.1. **PENERIMA PESANAN** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk memenuhi pesanan dari **PEMESAN**, dan **PEMESAN** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk memesan kepada **PENERIMA PESANAN**, **Unit** yang disebutkan dalam **Konfirmasi Pesanan**, sesuai dengan **Harga** dan cara pembayaran yang telah ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan**, serta sesuai dengan Spesifikasi Unit, **Key Plan dan Floor Plan**, serta ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat seperti yang tercantum pada pasal-pasal dibawah ini.
- 2.2. **Para Pihak** memahami dan mengakui bisa terjadi perbedaan referensi pengukuran antara brosur, dokumen **Penegasan Pemesanan** dengan **Sertipikat**, dimana brosur, dokumen **Penegasan Pemesanan** menggunakan perhitungan **Luas Gross**, sementara **Sertipikat** menggunakan perhitungan **Luas Nett** yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang menggunakan metode perhitungan yang berbeda. Oleh karenanya **PEMESAN** menerima apa adanya (*as is*) luasan **Unit** tersebut dan tidak akan melakukan tuntutan/gugatan kepada **PENERIMA PESANAN** dalam bentuk apapun juga dikarenakan adanya perbedaan luas karena metode perhitungan yang berbeda tersebut, termasuk apabila terjadi perbedaan dalam penamaan dan penomoran Unit yang digunakan oleh **PENERIMA PESANAN** berbeda dengan **Sertipikat** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

- 2.3. **PEMESAN** dengan ini menyadari, memahami dan mengakui bahwa seluruh dokumen awal pemasaran, termasuk namun tidak terbatas pada ; brosur, flyer dan dokumen media pemasaran lainnya, merupakan gambar perencanaan awal dari **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**, dengan demikian **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** berhak sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu sebelumnya kepada **PEMESAN** merubah isi dan materi maupun gambar pemasaran awal.
- 2.4. **PENGEMBANG** dalam melakukan pembangunan berusaha semaksimal mungkin untuk tetap mengacu kepada gambar perencanaan awal, kecuali atas pertimbangan-pertimbangan dari pihak **PENGEMBANG** perubahan tersebut memang diperlukan dan tidak dapat dihindari lagi.
- 2.5. Penyediaan fasilitas-fasilitas termasuk dan tidak terbatas pada sarana transportasi, dan **Fasilitas Bersama Komplek** sebagaimana dinyatakan dalam media pemasaran tersebut diatas ditentukan sepenuhnya oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG**, serta tergantung pada persetujuan dari otoritas instansi yang berwenang.
- 2.6. **PEMESAN** menyadari dan memahami bahwa tinggal pada suatu **Komplek** metropolitan yang padat dengan bangunan gedung-gedung bertingkat, dimana memungkinkan timbulnya polusi udara maupun polusi suara, termasuk namun tidak terbatas pada ; kebisingan dan keramaian yang berasal dari transportasi umum (antara lain ; kereta cepat, bus, automate people mover (APM) maupun transportasi umum lainnya), termasuk pembangunan gedung-gedung bertingkat yang dilakukan secara terus menerus yang dapat mengganggu kenyamanan **PEMESAN** untuk tinggal sebagai hunian di dalam **Komplek** dan karenanya **PEMESAN** membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan, gugatan dan klaim sehubungan dengan hal tersebut diatas.
- 2.7. Para Pihak menyadari dan memahami resiko dengan melakukan pemesanan sebelum konstruksi dimulai, dapat mengakibatkan terjadinya perubahan atau ditiadakannya **Unit** yang dipesan, termasuk namun tidak terbatas pada: letak, layout, luas dan posisi utilitas **Bagian Bersama**, maupun perubahan rancangan atau rencana pembangunan keseluruhan yang berbeda dengan perencanaan awal. Apabila hal ini terjadi, maka **PEMESAN** mempunyai opsi untuk:
- 2.7.a. memilih dari **Unit** lainnya yang ditawarkan sebagai **Unit** pengganti, atau
- 2.7.b. tetap pada **Unit** tersebut, dengan perubahan letak, layout, luas dan posisi utilitas **Bagian Bersama**.
- Akibat dari opsi manapun yang dipilih, maka para pihak sepakat untuk membuat perhitungan yaitu perbedaan luas dihitung dengan harga per meter persegi yang disepakati dalam **Konfirmasi Pesanan** pada saat pemesanan, dan tidak diperbolehkan melakukan perubahan terhadap cara pembayaran, kecuali terhadap nilai **Harga** saja.

Pasal 3 PERUNTUKAN

- 3.1 **PEMESAN** melakukan pemesanan **Unit** dengan sadar dan hanya akan dipergunakan seperti yang telah ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan** serta mengetahui bahwa peruntukan tidak dapat dirubah karena alasan apapun untuk selamanya.
- 3.2 Apabila **PEMESAN** atau pihak yang menerima pengalihan kepemilikan/pemakaian mempergunakan **Unit** untuk tujuan lain dan melanggar ketentuan tentang penggunaan pada Pasal 3.1 diatas, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab **PEMESAN** sepenuhnya dan membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak manapun juga, termasuk sanksi hukum dari pihak yang berwenang, bahkan dapat berakibat dibatalkannya **Penegasan Pemesanan**, mengacu pada ketentuan pembatalan/pemutusan Pasal 10 dibawah ini

Pasal 4 HARGA DAN CARA PEMBAYARAN

- 4.1 Pemesanan **Unit** disepakati dengan **Harga**, tata cara dan tahapan pembayaran sebagaimana dirinci dalam **Konfirmasi Pesanan**. Di dalam **Harga** tersebut belum termasuk pajak-pajak dan biaya-biaya seperti namun tidak terbatas pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Barang Mewah/PPn BM (bilamana ada), biaya pembuatan Akta Jual Beli **PPAT**, biaya untuk proses pemecahan / pertelaan dan pengurusan balik nama **Sertipikat** ke atas nama **PEMESAN**, yang terdiri dari biaya resmi yang

ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta jasa pengurusan oleh Notaris/PPAT, pajak-pajak serta pungutan lain-lain yang akan ada serta ditagih dikemudian hari baik oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau instansi yang berwenang serta perubahan/penyesuaian atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini, **Iuran Pengelolaan Blok, Klaster** maupun **Komplek, Biaya Penggunaan** dan **Iuran Dana Cadangan Blok, Klaster** maupun **Komplek**, kecuali ditentukan lain pada **Konfirmasi Pesanan**.

- 4.2. Apabila setelah penandatanganan **Penegasan Pemesanan** ini, Pemerintah mengeluarkan suatu Peraturan Pemerintah/kebijakan yang baru dan berlaku surut atau mempunyai penafsiran yang berbeda dengan yang digunakan di dalam **Penegasan Pemesanan**, yang meliputi tetapi tidak terbatas pada pajak-pajak maupun pungutan-pungutan yang merupakan beban serta wajib ditanggung sepenuhnya oleh **PEMESAN**, maka **PEMESAN** setuju dan bersedia untuk menanggung tambahan biaya-biaya, pajak maupun pungutan tersebut dan melakukan pembayaran sekaligus atas tambahan tersebut dan segera setelah ditagih oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 4.3. Semua pembayaran **Harga** dan pembayaran-pembayaran lainnya sepakat dilakukan dengan mata uang Rupiah dan harus dilakukan secara penuh dan tanpa potongan apapun. Setiap dan seluruh biaya administrasi sehubungan dengan pembayaran menjadi beban dan tanggung jawab **PEMESAN**.
- 4.4. Apabila **Harga** pada **Konfirmasi Pesanan** menggunakan mata uang asing, maka setiap konversi pembayaran ke rekening Rupiah **PENERIMA PESANAN**, menggunakan kurs jual Bank Indonesia (BI) pada saat tanggal pembayaran. Dalam hal BI tidak menetapkan kurs jual, maka kurs yang dipergunakan adalah kurs jual rata-rata pada 2 (dua) bank pemerintah yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** pada saat **PEMESAN** melaksanakan pembayaran.
- 4.5. Untuk setiap pembayaran **Harga** dimaksud tidak diperlukan lagi suatu tagihan dan peringatan oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN** dan karenanya **PEMESAN** mengikatkan diri untuk melakukan setiap pembayaran tersebut di dalam jumlah dan pada waktu yang tepat sesuai dengan jadwal pembayaran yang tercantum pada **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.6. Untuk memudahkan dan memperlancar pembayaran selanjutnya, setiap pembayaran yang belum jatuh tempo, **PEMESAN** wajib melakukan salah satu pilihan cara bayar :
 - 4.6.1. membuat perintah auto debit pada suatu bank yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** (“**Bank**”), dengan tetap memperhatikan ketersediaan dananya pada saat tanggal dilakukan perintah pendebetan,
 - 4.6.2. surat perintah (*standing instruction*) transfer ke rekening **PENERIMA PESANAN**, atau
 - 4.6.3. memberikan Giro yang harus diisi lengkap dengan data-data antara lain, tanggal harus disesuaikan dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, nomor rekening harus diisi sebagaimana dicantumkan pada **Konfirmasi Pesanan**. Di belakang giro bilyet dilengkapi dengan data-data antara lain nama **PEMESAN** dan nomor **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.7. Setiap pembayaran dari **PEMESAN** yang diterima oleh **PENERIMA PESANAN** akan diberikan kwitansi yang dikirimkan secara elektronik ke alamat surat elektronik (*e-mail*) **PEMESAN** sebagaimana tercantum di **Penegasan Pemesanan**, kwitansi asli hanya dikirim atas permintaan khusus **PEMESAN** dengan biaya pengiriman dan bea materai sesuai ketentuan yang berlaku akan dibebankan kepada **PEMESAN**, yang dibuktikan dengan tanda terima pengiriman.
- 4.8. Pembayaran **Harga** dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :
 - 4.8.1. Tunai
Harga dikurangi **BF** dan **DP**, sisanya wajib dibayar sekaligus lunas, tidak dapat diangsur, mengikuti tata cara sebagaimana Pasal 4 ayat 12 dibawah ini.
 - 4.8.2. Angsuran
Harga dikurangi **BF** dan **DP** dan sisanya diangsur secara bulanan:
 - a. pada tanggal dan jumlah yang disepakati dalam **Konfirmasi Pesanan**;
 - b. **PEMESAN** memberikan perintah pada Bank untuk auto debit ke rekening Bank **PENERIMA PESANAN**.

Pembayaran melalui metode angsuran dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu :

- (i) angsuran melalui tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN**, dan
- (ii) angsuran melalui Lembaga Pembiayaan.

Dalam hal metode pembayaran yang dipilih **PEMESAN** adalah angsuran melalui tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN**:

- a. **PEMESAN** yang memilih metode pembayaran tunai bertahap dapat melakukan pelunasan yang dipercepat atas sisa **Harga** dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari **PENERIMA PESANAN**.
- b. **PEMESAN** berkewajiban untuk menandatangani Pinjam Pakai pada saat penyerahan fisik **Unit** sebagaimana diatur dalam Pasal 6, yang berarti sebelum **Harga** lunas, **PEMESAN** meminjam pakai atas **Unit** dan **PENERIMA PESANAN** tetap menjadi pemilik atas **Unit** tersebut sampai dengan pelunasan **Harga** yang pada saat sudah dilakukan pelunasan pembayaran dianggap telah diserahkan kepada **PEMESAN**.
- c. **PENERIMA PESANAN** dapat (dan bukan merupakan kewajiban) sewaktu-waktu memfasilitasi penyediaan pembiayaan yang disediakan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**, bagi **PEMESAN** yang memilih pembayaran angsuran melalui tunai bertahap, yang telah memenuhi syarat berdasarkan pertimbangan **PENERIMA PESANAN**. Penunjukan tersebut merupakan kewenangan absolut **PENERIMA PESANAN** yang tidak dapat diganggu gugat.

*Dalam hal **PEMESAN** merupakan pihak yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** sebagai pihak yang berkesempatan untuk mengikuti proses pembiayaan yang disediakan oleh **Lembaga Pembiayaan** tersebut dengan tetap memperhatikan ketentuan butir (c-g) di bawah ini, **PEMESAN BERKEWAJIBAN DAN TUNDUK** (tanpa syarat dan tanpa ditarik kembali) untuk mengikuti segala proses yang dipersyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan** tersebut termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani segala perjanjian, dokumen, akta, surat-surat dan segala bentuk dokumentasi lainnya yang diperlukan sehubungan dengan pembiayaan tersebut.*

Untuk menghindari keraguan, pemberian fasilitas penyediaan pembiayaan tersebut tidak ditawarkan kepada semua dan setiap **PEMESAN** yang memilih angsuran melalui tunai bertahap. **PEMESAN** yang tidak ditawarkan fasilitas pembiayaan tersebut dengan ini menyatakan dengan tegas dan tanpa ditarik kembali untuk membebaskan dan melepaskan segala hak untuk mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) terhadap **PENERIMA PESANAN** serta membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari dan terhadap setiap semua kerugian yang terjadi akibat tidak ditawarkan fasilitas pembiayaan kepada **PEMESAN** yang bersangkutan.

- d. Dalam hal **PEMESAN** ditunjuk sebagai pihak yang berkesempatan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan melalui Lembaga Pembiayaan, **PEMESAN** secara mandiri berkewajiban untuk langsung menghubungi **Lembaga Pembiayaan** yang bersangkutan untuk memenuhi semua persyaratan yang disyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan**. Untuk menghindari keragu-raguan, **PENERIMA PESANAN** tidak dalam kapasitas untuk menyetujui atau menolak atau memberikan jaminan, dukungan (*endorsement*), referensi, rujukan, atas kemampuan dan kapasitas keuangan serta pelaksanaan kewajiban masing-masing **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan**. **Lembaga Pembiayaan** berhak melakukan analisa dan kajian secara independen terhadap **PEMESAN** dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan.
- e. Segala pembicaraan, negosiasi, dan segala bentuk komunikasi yang terjadi serta hubungan hukum yang terjadi antara **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan** merupakan tanggung jawab pribadi **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan** yang bersangkutan. **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan** secara sendiri-sendiri dan bersama-sama membebaskan dan melepaskan segala hak untuk mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) terhadap **PENERIMA PESANAN** serta membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari dan terhadap

setiap semua kerugian yang terjadi akibat hubungan yang terjadi antara **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan**.

- f. Sepanjang fasilitas pembiayaan belum disetujui oleh Lembaga Pembiayaan, **PEMESAN** tetap berkewajiban untuk membayar angsuran tunai sesuai dengan **Konfirmasi Pesanan**.
 - g. Dalam hal **PEMESAN** dan **Lembaga Pembiayaan** menandatangani perjanjian pembiayaan konsumen dan **PENERIMA PESANAN** telah menerima pembayaran dari **Lembaga Pembiayaan** (*in good fund*), maka **PENERIMA PESANAN** menyatakan dan berjanji untuk tetap melaksanakan seluruh kewajiban-kewajiban berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam **Penegasan Pemesanan** dan **PEMESAN** menyatakan dan berjanji melaksanakan seluruh kewajiban berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku di dalam perjanjian pembiayaan konsumen dan **Penegasan Pemesanan**, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran.
 - h. Dalam hal **PEMESAN** tidak memenuhi persyaratan yang disyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan**, **PEMESAN** tetap berkewajiban untuk memenuhi ketentuan **Penegasan Pemesanan** termasuk pemenuhan kewajiban pembayaran secara angsuran tunai sesuai dengan **Konfirmasi Pesanan**.
- 4.9. Dalam hal metode pembayaran yang dipilih adalah angsuran melalui tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN**, **PEMESAN** setuju untuk memberikan hak kepada **PENERIMA PESANAN**:
- 4.9.1. mengalihkan hak atas tagihan (hak atas angsuran yang masih terhutang oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan**, selanjutnya disebut sebagai “**Hak Tagihan Pesanan**”) kepada pihak lain setiap saat. Dengan keuntungan dan kerugian menjadi tanggungan **PENERIMA PESANAN**,
 - 4.9.2. mengalihkan (memberikan hak substitusi) untuk penerimaan angsuran,
 - 4.9.3. pengalihan Hak Tagihan Pesanan tersebut tidak memerlukan persetujuan dari **PEMESAN**. Setelah **PENERIMA PESANAN** memberikan pemberitahuan pengalihan **Hak Tagihan Pesanan** kepada **PEMESAN**, **PEMESAN** tetap berkewajiban untuk melaksanakan kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** termasuk di antaranya kewajiban pembayaran angsurannya kepada pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** sesuai dengan jadwal pembayaran berdasarkan **Konfirmasi Pesanan**.
 - 4.9.4. **PEMESAN** bersedia menandatangani, menyerahkan dokumen dan melakukan pemutakhiran (update) data pribadi yang diperlukan saat dilakukan pengalihan.
 - 4.9.5. **PENERIMA PESANAN** tidak berkewajiban memfasilitasi **PEMESAN** yang memilih angsuran tunai bertahap dengan penyediaan pembiayaan yang disediakan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** sebagaimana diatur dalam Pasal 4.8.2.
 - 4.9.6. khusus untuk **PEMESAN** yang memilih metode pembayaran dengan angsuran melalui tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN**, maka **PEMESAN** *wajib* untuk menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan pada waktu melakukan pemesanan **Unit**, antara lain KTP (suami dan istri), Kartu Keluarga, akta/surat nikah, slip gaji 3 bulan terakhir, rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, NPWP pribadi, surat keterangan bekerja, surat ijin praktek, kartu keanggotaan profesi (untuk pribadi dan profesi), akta-akta perusahaan, ijin-ijin perusahaan, profil perusahaan dan laporan keuangan (khusus untuk Perseroan Terbatas) dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**, termasuk dalam hal diperlukan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam hal **PEMESAN** tidak bersedia memenuhi kewajiban dokumen-dokumen yang ditentukan dan menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh **Lembaga Pembiayaan** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**, maka **PEMESAN** wajib menentukan pilihan cara bayar lainnya selain jangka waktu tersebut dalam ayat ini.

Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 9.5, 9.7 dan Pasal 15.5 **Penegasan Pemesanan** tetap mengikat dan berlaku bagi **PEMESAN** dan pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**.

- 4.10. **PEMESAN** yang melakukan pembayaran secara angsuran dianggap batal dengan sendirinya, dalam hal:
- 4.10.1. terdapat salah satu angsuran yang tertunggak seperti pada **Konfirmasi Pesanan**,
 - 4.10.2. jumlah angsuran tidak sesuai dari yang disepakati seperti pada **Konfirmasi Pesanan**,
 - 4.10.3. denda keterlambatan pembayaran belum dilakukan pelunasan.

Untuk ketentuan pembatalan ini berlaku ketentuan Pasal 10 dibawah ini.

- 4.11. Pembayaran **Harga** dengan fasilitas pembiayaan melalui **Lembaga Pembiayaan** :
- 4.11.1. Apabila sisa pembayaran yang dibayar oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** dilakukan dengan menggunakan fasilitas pembiayaan melalui **Lembaga Pembiayaan**, maka **PEMESAN** wajib segera mengurus fasilitas pembiayaan tersebut sebelum atau segera setelah pemesanan dilakukan, agar tidak terjadi keterlambatan pencairan dan masuk ke rekening **PENERIMA PESANAN** tepat waktu.
 - 4.11.2. **PEMESAN** wajib memastikan pembayaran dari **Lembaga Pembiayaan** kepada **PENERIMA PESANAN** secara tepat waktu dan jumlah seperti pada **Konfirmasi Pesanan**. **PEMESAN** harus menerbitkan “instruksi pembayaran yang tidak dapat ditarik kembali” kepada **Lembaga Pembiayaan** yang dengan cara mentransfer uang secara otomatis ke rekening **PENERIMA PESANAN**.
 - 4.11.3. Apabila proses permohonan fasilitas pembiayaan ditolak oleh **Lembaga Pembiayaan** karena alasan apapun juga, maka **PEMESAN** wajib memilih salah satu dari cara pembayaran lainnya yang ditawarkan oleh **PENERIMA PESANAN** yang saat itu sedang berlaku, namun jika **PEMESAN** bermaksud untuk membatalkan **Penegasan Pemesanan**, maka **PEMESAN** mengakui dan menyetujui bahwa seluruh pembayaran yang telah diterima oleh **PENERIMA PESANAN** tidak dapat ditarik kembali (dikembalikan) karena sebab apapun atau alasan apapun dan menjadi hak sepenuhnya dari **PENERIMA PESANAN**.
- 4.12. **PENERIMA PESANAN** serta **PEMESAN** sepakat bahwa untuk sahnya pembayaran yang dilakukan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** harus mengikuti tatacara sebagai berikut :
- 4.12.1. Agar **PEMESAN** tidak dikenakan denda keterlambatan pembayaran karena proses kliring, maka **PEMESAN** diminta membuka rekening pada Bank yang telah ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN**, agar dapat dilakukan perintah auto debet, sehingga **PEMESAN** cukup memastikan bahwa telah tersedia saldo dana yang mencukupi pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran.
 - 4.12.2. Pembayaran dengan bilyet giro harus diserahkan hanya pada kasir di kantor **PENERIMA PESANAN**.
 - 4.12.3. Pembayaran dengan transfer ditujukan ke rekening bank **PENERIMA PESANAN** diisi dan diberi penjelasan dengan data-data antara lain : nama, nomor **Konfirmasi Pesanan** dan mengirimkan fotokopi bukti transfer kepada **PENERIMA PESANAN** dengan email.
 - 4.12.4. Pembayaran secara tunai harus dilakukan oleh **PEMESAN** kepada Bank **PENERIMA PESANAN** untuk ditujukan ke rekening **PENERIMA PESANAN**. **PEMESAN** tidak diperbolehkan untuk menyerahkan uang tunai kepada kasir maupun pihak siapapun yang mengatas namakan **PENERIMA PESANAN**.
 - 4.12.5. Pembayaran baru dianggap telah diterima oleh **PENERIMA PESANAN** jika uang yang dikliringkan/ditransfer ada dananya dan telah masuk ke dalam rekening **PENERIMA PESANAN**.
 - 4.12.6. Apabila pembayaran yang dilakukan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** menyimpang dari cara-cara diatas, maka **PARA PIHAK** sepakat bahwa cara pembayaran tersebut bukan merupakan suatu pembayaran yang sah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab **PEMESAN** sepenuhnya dan **PENERIMA PESANAN** dibebaskan dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari **PEMESAN** berkenaan dengan hal-hal tersebut.

Pasal 5 DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Bilamana **PEMESAN** dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan satu atau beberapa pembayaran kepada **PENERIMA PESANAN** sebagaimana ditetapkan di dalam Pasal 4 **Penegasan Pemesanan** ini, maka **PEMESAN** wajib membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah yang belum dibayar dan sudah jatuh tempo dan wajib dibayar oleh **PEMESAN** dengan seketika dan sekaligus lunas. Ketentuan denda keterlambatan pembayaran tidak mengurangi hak **PENERIMA PESANAN** untuk memutuskan/membatalkan pemesanan ini, sebagaimana diatur pada Pasal 10 **Penegasan Pemesanan** ini.

Pasal 6 PENYERAHAN FISIK

- 6.1 **PENERIMA PESANAN** menjamin dan mengikatkan diri untuk membangun serta menyelesaikan pembangunan **Unit**, untuk itu **PENERIMA PESANAN** mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada **PEMESAN,Unit** sesuai dengan Spesifikasi Unit dan dalam jangka waktu paling lambat pada tanggal sebagaimana diuraikan dalam **Konfirmasi Pesanan**.
- 6.2. Yang dimaksud dengan penyelesaian pembangunan adalah **Unit** yang dipesan telah diselesaikan pembangunannya, Sertifikat Laik Fungsi (SLF) atau sertifikat lainnya sebagaimana ditentukan oleh instansi yang berwenang telah dimohonkan / dalam proses pengurusan dan bangunan telah berfungsi/dapat dipergunakan dengan sebagaimana mestinya, yang meliputi utilitas, dinding pembatas, pintu-pintu, lantai, plafond, sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan dalam **Penegasan Pemesanan**. Apabila terdapat kekurangan atau benda-benda yang tidak berfungsi dengan sebagaimana mestinya, maka hal tersebut tidak menghambat untuk dilakukannya serah terima, akan tetapi mengacu kepada ketentuan mengenai jaminan atas **Unit** sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7.
- 6.3. **PENERIMA PESANAN** akan menyerahkan **Unit** kepada **PEMESAN**, dengan ketentuan **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran tunai atau pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan** telah melunasi seluruh pembayarannya dan/atau melaksanakan segala kewajiban kepada **PENERIMA PESANAN**.

Dalam hal metode pembayaran yang dipilih **PEMESAN** adalah angsuran tunai bertahap kepada **PENERIMA PESANAN** dan dalam hal **PEMESAN** masih terdapat tunggakan-tunggakan, denda-denda, kewajiban-kewajiban berapapun jumlahnya dan apapun bentuknya, maka **PEMESAN** wajib segera melunasi dan menyelesaikan sampai tuntas dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak **Tanggal Serah Terima** yang tercantum dalam surat undangan, apabila lewat dari batas waktu tersebut, jika belum diselesaikan juga, maka kewajiban dan janji serah terima seperti yang disepakati pada **Konfirmasi Pesanan** dianggap sudah dilaksanakan dengan baik oleh **PENERIMA PESANAN** tanpa perlu lagi tandatangan **PENERIMA PESANAN** dan tidak ada kewajiban bagi **PENERIMA PESANAN** untuk menyerahkan penguasaan **Unit** dan kunci-kuncinya kepada **PEMESAN** sebelum dilakukannya pelunasan dan penyelesaian kewajiban-kewajiban, sedangkan kewajiban **PEMESAN** untuk mulai menanggung dan membayar **Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan, Biaya Penggunaan** dan iuran-iuran lainnya tetap berlaku dan wajib dilunasi dan **Masa Jaminan** berlaku sejak **Tanggal Serah Terima**.

- 6.4. Untuk **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran apapun, bila sampai dengan tanggal serah terima sebagaimana ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan**, kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh **PEMESAN** dengan tepat waktu dan tidak ada tunggakan pembayaran/kewajiban apapun, maka **Unit** akan diserahkan, namun **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran angsuran melalui tunai bertahap wajib menandatangani Pinjam Pakai, yang berarti sebelum **Harga** lunas, **PEMESAN** meminjam-pakai atas **Unit** dan **PENERIMA PESANAN** tetap menjadi pemilik atas **Unit** tersebut sampai dengan pelunasan **Harga**, pada saat sudah dilakukan pelunasan pembayaran, sehingga sudah tidak diperlukan lagi adanya proses serah terima.
- 6.5. Apabila oleh sebab apapun, kecuali;
- 6.5.a. karena adanya permintaan dari **PEMESAN** sendiri untuk meminta perubahan-perubahan pada **Unit**;
- 6.5.b. karena sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 22.

PENERIMA PESANAN melalaikan kewajibannya tidak dapat menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan **Unit** pada tanggal yang diperjanjikan dan telah melampaui masa tenggang waktu perpanjangan, maka atas kelalaian tersebut :

6.5.1. **PEMESAN** berhak menegur **PENERIMA PESANAN** secara tertulis.

6.5.2. Apabila **PENERIMA PESANAN** tetap melalaikan kewajibannya tersebut, maka **PEMESAN** dapat mengirim surat teguran kedua kepada **PENERIMA PESANAN** untuk segera:

6.5.2.i. menyerahkan **Unit** apa adanya, atau

6.5.2.ii. membayar denda keterlambatan penyerahan **Unit** tersebut sebesar 1 % (satu persen) perbulan dari **Nilai Sisa Pekerjaan** atas **Unit** milik **PEMESAN**, yang dihitung secara proporsional terhadap bagian yang belum terselesaikan saja. Ketentuan ini berlaku dengan syarat **PEMESAN** tidak ada tunggakan dan kewajiban apapun serta sudah melakukan pelunasan pembayaran sepenuhnya atas **Harga**.

6.5.2.iii. bagi yang memilih pembayaran dengan angsuran dimana masih terdapat sisa **Harga** yang masih harus diangsur, maka denda keterlambatan dihitung 1 % (satu persen) dari **Nilai Sisa Pekerjaan** atas **Unit** dikalikan dengan persentase (%) nilai **Harga Net-Net** angsuran yang sudah terbayar terhadap total nilai **Harga Net-Net**.

6.5.2.iv. untuk **PEMESAN** yang memilih angsuran melalui **Lembaga Pembiayaan** yang sudah melakukan pelunasan/pencairan dana sepenuhnya kepada **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** sebagai Debitur, tidak ada tunggakan dan denda baik kepada **Lembaga Pembiayaan** maupun **PENERIMA PESANAN**, denda keterlambatan penyerahan **Unit** sama dengan ketentuan butir 6.5.2.ii diatas.

Pasal ini menjadi tidak berlaku bila **PENERIMA PESANAN** dengan kesadaran sendiri memberitahukan keterlambatan dan membayar denda keterlambatan kepada **PEMESAN** seperti ketentuan diatas, ke nomor rekening **PEMESAN** sebagaimana **Konfirmasi Pesanan**.

- 6.6. Dengan memperhatikan Pasal 6.3, dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sebelum penyerahan fisik tersebut dilakukan, **PENERIMA PESANAN** akan memberitahukan secara tertulis dan dibuktikan dengan tanda pengiriman kepada **PEMESAN** untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PENERIMA PESANAN**, untuk menandatangani **BAST**. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak **Tanggal Serah Terima** yang ditetapkan dalam undangan atau yang ditentukan lain dalam **Konfirmasi Pesanan**, **PEMESAN** tidak datang, maka dengan lewatnya waktu saja sudah menjadi bukti bagi **PENERIMA PESANAN**, bahwa **PEMESAN** dianggap telah menerima dengan baik **Unit** tersebut dan bilamana terjadi hal demikian, maka **PEMESAN** dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada **PENERIMA PESANAN** baik berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini maupun berdasarkan Surat Kuasa Khusus tersendiri untuk bertindak atas nama **PEMESAN** menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan **BAST** tersebut.
- 6.7. Serah terima atas **Unit** kepada **PEMESAN** sebagaimana dimaksud pada Pasal 6.6 diatas, dianggap telah terjadi secara otomatis karena kelalaian **PEMESAN**, sehingga tidak ada kewajiban bagi **PENERIMA PESANAN** untuk mengirimkan kembali surat undangan maupun menyerahkan kunci atas **Unit** tersebut kepada **PEMESAN**, sampai **PEMESAN** sendiri yang datang dan mengambil kunci di kantor **PENERIMA PESANAN** atau tempat lain yang disepakati.
- 6.8. Terhitung sejak tanggal **BAST** atau tanggal dianggap telah dilakukan **BAST**, **PEMESAN/Pemilik** atau **Penghuni** wajib menanggung dan membayar **Biaya Penggunaan** maupun **Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan**, baik yang langsung terkait dengan **Klaster, Blok, Tower, Unit, Sub Komplek** atau **Komplek** dan **Fasilitas Bersama Komplek**.
- 6.9. Apabila setelah serah terima timbul tunggakan, denda/penalti keterlambatan pembayaran atas **Harga**, termasuk biaya dan denda atas **Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan** dan lain-lain tagihan yang timbul dan belum dilakukan pelunasan oleh **PEMESAN**, maka **Masa Jaminan** 100 (seratus) hari yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** sebagaimana Pasal 7 dibawah ini menjadi tidak berlaku.
- 6.10. Apabila **PEMESAN** bermaksud melakukan modifikasi segera setelah serah terima dan sudah menunjuk kontraktor, maka kontraktor dapat menandatangani **BAST** mewakili sebagai kuasa **PEMESAN**. Dengan demikian kewajiban **PENERIMA PESANAN/PENGEMBANG** atas **Unit** tersebut berakhir dan beralih kepada kontraktor yang ditunjuk oleh **PEMESAN**.
- 6.11. Meskipun telah dilakukan serah terima **Unit**, akan tetapi pelaksanaan pembangunan di dalam **Komplek** dilakukan secara bertahap, tidak ada urutan dan dalam waktu serta cara yang tidak bersamaan, maka **PEMESAN** menyadari bahwa akan ada pekerjaan konstruksi yang akan terus berkelanjutan dan dapat menimbulkan polusi baik udara maupun suara, sehingga dapat mengganggu **Penghuni** untuk tinggal di dalam **Komplek**.
- 6.12. Apabila terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*) sebagaimana dimaksud Pasal 22 Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat ini yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan **Unit** oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN**, maka **PEMESAN** dengan ini melepaskan hak untuk menuntut pidana, perdata, dan /atau pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya lain dalam bentuk apapun kepada **PENERIMA PESANAN**.

Pasal 7 **JAMINAN ATAS UNIT (WARRANTY)**

- 7.1. Masa Jaminan yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** adalah selama 100 (seratus) hari kalender berturut-turut sejak **Tanggal BAST** atas **Unit**, sesuai dengan spesifikasi dan berfungsinya fasilitas-fasilitas yang ada di dalam **Unit** seperti saluran air bersih, air kotor, listrik dan lain-lain dalam jangka waktu tersebut, juga untuk perbaikan-perbaikan atas hal-hal yang tertulis di dalam **BAST**.
- 7.2. Seluruh jaminan atas **Unit** tidak berlaku lagi secara otomatis jika **Unit** telah diubah/direnovasi oleh **PEMESAN** ataupun **Penghuni**. Jaminan hanya berlaku selama **Unit** masih dalam kondisi standar atau seperti kondisi semula pada saat **Tanggal BAST**.
- 7.3. Apabila dalam **Masa Jaminan**, **PEMESAN** menemukan kerusakan-kerusakan atas **Unit** dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas dalam **Unit** atau pekerjaan ada yang belum terselesaikan, **PEMESAN** berhak meminta **PENERIMA PESANAN** untuk memperbaiki kerusakan tersebut dengan mengisi formulir yang telah disediakan oleh **PENERIMA PESANAN**, perbaikan mana harus telah mulai dilaksanakan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kalender sejak **PENERIMA PESANAN** menerima formulir permohonan perbaikan yang telah diisi lengkap.
- 7.4. Kewajiban **PENERIMA PESANAN** dalam **Masa Jaminan** ini dibatasi oleh desain dan spesifikasi **Unit** dan dapat dibuktikan bahwa kerusakan-kerusakan tersebut dan/atau tidak berfungsinya fasilitas-fasilitas tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian **PEMESAN** atau **Penghuni**, termasuk kesalahan dan/atau kelalaian yang timbul atas pekerjaan kontraktor yang ditunjuk oleh **PEMESAN** sebagaimana diatur dalam Pasal 6.10.
- 7.5. Segala perubahan dan/atau penambahan yang dilakukan atas **Unit** harus memperoleh persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari **PENERIMA PESANAN** dan harus dilaksanakan oleh kontraktor yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau kontraktor **PEMESAN** yang telah disetujui oleh **PENERIMA PESANAN** secara tertulis, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang timbul sehubungan dengan perubahan dan/atau penambahan menjadi resiko dan tanggung jawab **PEMESAN** asalkan perubahan dan atau penambahan tersebut tidak menimbulkan gangguan atau kerugian bagi **Unit** lainnya. Apabila timbul kerugian, maka **PEMESAN** harus bertanggungjawab sepenuhnya.

Pasal 8 **PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**

- 8.1. Pajak-pajak wajib dibayar dan dipungut oleh **Para Pihak** sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, termasuk apabila terdapat perubahan-perubahan maupun penyesuaian perhitungan dan juga denda-denda.
- 8.2. Terdapat bermacam-macam pajak-pajak yang terkait dengan pemesanan **Unit**, pembayaran DP, angsuran maupun saat jual beli, baik yang menjadi beban **PEMESAN/PEMBELI** maupun **PENERIMA PESANAN/PENJUAL**, dan juga ada pajak-pajak yang terjadi setelah jual beli, tetapi wajib dibayar oleh **Pemilik** dan/atau **Penghuni** yang berlaku sejak dilakukannya serah terima **Unit**, termasuk namun tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 8.3. Terdapat pajak dan biaya yang harus dibayarkan langsung oleh **PEMESAN/Pemilik** atau **Penghuni**, seperti biaya pemakaian listrik pada **Unit** atau dibayarkan secara proporsional dan dikoordinasikan oleh **PENERIMA PESANAN, PENGEMBANG, BP, TMD**, seperti biaya pemakaian listrik pada **Bagian Bersama**.
- 8.4. Terdapat juga pajak dan biaya yang sudah menjadi satu di dalam **Iuran Pengelolaan** seperti biaya keamanan dan **Iuran Dana Cadangan**, seperti biaya *overhaul lift*, perpanjangan HGB **Tanah Bersama**, tetapi ada juga yang ditagih secara terpisah, seperti sewa pemakaian **Benda Bersama** untuk keperluan pribadi **Penghuni**.
- 8.5. Jika karena suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, **PENERIMA PESANAN** telah membayar lebih dahulu (namun **PENERIMA PESANAN** tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, iuran, retribusi, biaya, ongkos maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab **PEMESAN**. **PEMESAN** wajib untuk segera melunasi pembayaran dimaksud dengan

seketika dan sekaligus lunas, dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari kepada **PENERIMA PESANAN** atas pemberitahuan pertama dari **PENERIMA PESANAN**, dan apabila **PEMESAN** tidak juga melakukan pembayaran, maka **PENERIMA PESANAN** berhak mengenakan denda 1 o/oo (satu per mil) per hari untuk tiap-tiap hari keterlambatan sampai dengan dilunasinya kewajiban tersebut dan proses pengalihan hak serta Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan, tanpa mengurangi hak **PENERIMA PESANAN** untuk melakukan sanksi-sanksi lain yang diatur dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat ini.

Pasal 9 **PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI (AJB)**

- 9.1. **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani AJB atas **Unit** dihadapan **PPAT**, dalam hal telah dipenuhi seluruh aspek-aspek sebagai berikut :
- i. **PEMESAN** telah melunasi seluruh pembayaran **Harga**, kewajiban-kewajibannya, denda, sanksi administrasi dan biaya-biaya lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**;
 - ii. Telah dilakukan **BAST** dan tidak ada tuntutan/gugatan apapun termasuk tunggakan **Iuran Pengelolaan**, **Iuran Dana Cadangan** dan biaya-biaya lainnya atas **Unit** yang diserahkan tersebut;
 - iii. **PEMESAN** telah memenuhi seluruh persyaratan/ peraturan / kewajiban yang ditetapkan oleh pemerintah atau instansi yang berwenang, **AD/ART/Peraturan Tata Tertib Sarusun/Peraturan Tata Tertib Komplek**;
 - iv. SLF atau sertifikat lainnya sebagaimana diatur oleh peraturan yang berlaku telah diperoleh oleh **PENERIMA PESANAN**;
 - v. **Sertipikat** telah diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - vi. **PEMESAN** telah melunasi seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama **Sertipikat** ke atas nama **PEMESAN**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), pajak-pajak lain yang akan ada dikemudian hari yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, perubahan atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini, jasa pengurusan oleh notaris/**PPAT**, biaya-biaya lainnya untuk dapat dilakukannya proses pengurusan balik nama **Sertipikat** ke atas nama **PEMESAN**.
- 9.2. **PENERIMA PESANAN** akan memberitahukan secara tertulis kepada **PEMESAN** untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli pada hari dan tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PENERIMA PESANAN**.
- 9.3. Segera setelah dilakukan penandatanganan AJB dihadapan **PPAT**, maka akan dilakukan proses balik nama **Sertifikat** menjadi atas nama **PEMESAN** oleh **PPAT**.
- 9.4. Apabila **PEMESAN** membeli **Unit** dengan menggunakan fasilitas pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan**, maka pada saat pelaksanaan AJB dihadapan **PPAT**, dilaksanakan juga penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen lain yang diperlukan. Selanjutnya **PENERIMA PESANAN** akan menyerahkan seluruh asli dokumen sehubungan dengan jual beli **Unit**, termasuk tidak terbatas pada dokumen-dokumen yang berkaitan dengan **Unit** tersebut sebagai jaminan kepada **Lembaga Pembiayaan** pemberi fasilitas pembiayaan.
- 9.5. Apabila dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari efektif terhitung sejak saat seharusnya dilaksanakan penandatanganan **AJB** dihadapan **PPAT**, **PEMESAN** tidak dapat hadir atau mengutus wakil/kuasanya dan tidak memberi kabar untuk menandatangani AJB tersebut, maka **PENERIMA PESANAN** akan (tetapi tidak berkewajiban) mengirimkan pemberitahuan kedua secara tertulis kepada **PEMESAN** untuk menandatangani AJB dihadapan **PPAT**.
Bilamana dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari terhitung dari pemberitahuan kedua tersebut, **PEMESAN** tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka setiap saat **PENERIMA PESANAN** dapat melaksanakan haknya untuk memutuskan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 10 dibawah.

Resiko-resiko/ kerugian-kerugian/ biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan ketentuan pasal ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan wajib ditanggung dan dibayar oleh **PEMESAN** atau pihak lain yang menggantikan kedudukan **PEMESAN**.

- 9.6. Dalam hal kewajiban **PENERIMA PESANAN** untuk memberitahukan secara tertulis kepada **PEMESAN** untuk menandatangani **AJB** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 9.2 **Penegasan Pemesanan** telah dipenuhi, maka **PENERIMA PESANAN** dapat melakukan tindakan sebagai berikut:
- PEMESAN** memenuhi undangan namun tidak mau menandatangani **AJB**, maka **PENERIMA PESANAN** akan menyerahkan asli **Sertipikat** tersebut kepada **PEMESAN** yang masih atas nama **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** untuk disimpan sendiri oleh **PEMESAN**. Dengan diserahkannya asli **Sertipikat** tersebut kepada **PEMESAN**, maka segala resiko menjadi tanggungjawab **PEMESAN** sendiri dan membebaskan **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** dari segala tuntutan/gugatan yang timbul, termasuk resiko perpanjangan **Sertipikat** dan biaya-biaya yang timbul menjadi beban **Pembeli**.
 - PEMESAN** tidak memenuhi undangan untuk menandatangani **AJB** meskipun telah diberitahukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, maka **PENERIMA PESANAN** dan/atau **PENGEMBANG** akan mengenakan biaya penitipan atau penyimpanan atas **Sertipikat** tersebut kepada **PEMESAN**.
- 9.7. Dalam hal sudah dapat dilakukan (memenuhi syarat) penandatanganan **AJB** dan **PEMESAN** telah diundang untuk menandatangani **AJB** dihadapan **PPAT**, yang dibuktikan dengan bukti pengiriman surat undangan dari **PENERIMA PESANAN** namun dengan alasan apapun tidak melakukan penandatanganan **AJB Unit**, maka apabila terjadi selisih Dasar Pengenaan Pajak akibat dari kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka seluruh selisih pajak dan/atau pajak-pajak yang timbul tersebut menjadi tanggungjawab dan wajib dibayar oleh **PEMESAN**.
- 9.8. **Para Pihak** setuju bahwa walaupun **Para Pihak** telah memenuhi kewajibannya dalam **Penegasan Pemesanan** ini dan telah menandatangani **AJB**, ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal **Penegasan Pemesanan** yang tidak diatur dalam **AJB** tetap berlaku dan mengikat **Para Pihak**. Oleh karena itu **PEMESAN** wajib menandatangani pernyataan penegasan bersamaan dengan penandatanganan **AJB**.

Pasal 10 **PEMUTUSAN PENEGASAN PEMESANAN**

- 10.1. **PENERIMA PESANAN** berhak untuk setiap saat memutuskan dan membatalkan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- PEMESAN** lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan disepakati dalam **Konfirmasi Pesanan** dan kelalaian itu berlangsung terus selama 7 (tujuh) hari berturut-turut terhitung sejak saat seharusnya kewajiban pembayaran dilaksanakan (jatuh tempo), dimana dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian **PEMESAN** dan tanpa diperlukan lagi suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.
 - PEMESAN** yang menggunakan fasilitas pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan** wajib mengurus sendiri kepada **Lembaga Pembiayaan** agar pencairan fasilitas pembiayaan tidak melewati tanggal jatuh tempo sisa pembayaran. Keterlambatan pencairan fasilitas pembiayaan tersebut yang mengakibatkan keterlambatan sisa pembayaran sebagaimana dicantumkan pada **Konfirmasi Pesanan** merupakan bukti yang cukup atas kelalaian **PEMESAN** tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.
 - PEMESAN** baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan (*curatele*) dan masih ada sisa kewajibannya kepada **PENERIMA PESANAN** atau **PEMESAN** mendapat larangan dari instansi Pemerintah yang berwenang untuk melakukan kegiatan usahanya.
 - Dalam hal **PEMESAN**:
 - adalah seorang individu, maka apabila **PEMESAN** meninggal dunia dan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak saat meninggalnya **PEMESAN**, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12.10, dimana dengan lewatnya waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal **PEMESAN** meninggal dunia, sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidak sanggupannya para ahli waris melanjutkan kewajiban hukum **PEMESAN** sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus

- dipenuhi oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**.
- (ii) adalah sebuah badan hukum, maka saat **PEMESAN** dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang, atau pemegang saham (atau yang setara dengan itu) **PEMESAN** mengambil keputusan pembubaran.
- 10.1.e. Seluruh atau salah satu kegiatan **PEMESAN** dibubarkan dan/atau kekayaan **PEMESAN** disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh pengadilan dan/atau instansi pemerintah lainnya dan/atau pihak ketiga lainnya dan **PEMESAN** tidak mampu mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan **PENERIMA PESANAN** dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak adanya pembubaran, penyitaan, pengambilalihan atau pengenaan tindakan lainnya tersebut di atas, sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN**.
- 10.1.f. Bagi **PEMESAN** yang memilih cara membayar angsuran dan/atau pembayaran atas **Unit** dengan menggunakan fasilitas pembiayaan melalui **Lembaga Pembiayaan**, dalam hal **PEMESAN** lalai (wanprestasi) melunasi hutangnya tersebut kepada **Lembaga Pembiayaan**, **PENERIMA PESANAN** selaku pihak yang ditunjuk oleh **Lembaga Pembiayaan** dapat mempergunakan hak/kewenangannya termasuk namun tidak terbatas pada pemutusan **Penegasan Pemesanan** ini secara sepihak.
- 10.1.g. **PEMESAN** tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini dan **Penegasan Pemesanan** berikut lampiran-lampirannya.
- 10.2. Akibat yang timbul dari adanya pemutusan **Penegasan Pemesanan** oleh **PENERIMA PESANAN** sebagai akibat kelalaian **PEMESAN** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.1 **Penegasan Pemesanan** ini, maka:
- 10.2.a. Uang yang telah dibayar oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** antara lain, **BF**, seluruh **DP**, serta pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada **PEMESAN**.
- 10.2.b. Kecuali karena terjadinya pembatalan akibat permohonan fasilitas pembiayaan ditolak oleh **Lembaga Pembiayaan**, **PEMESAN** dapat meminta bukti penyeteroran pajak-pajak tersebut dari **PENERIMA PESANAN**.
- 10.2.c. **PEMESAN** menyetujui untuk tidak menuntut pidana, perdata dan/atau kerugian moneter apa pun kepada **PENERIMA PESANAN** dan perusahaan afiliasinya termasuk tetapi tidak terbatas kepada karyawan-karyawan perusahaan.
- 10.2.d. **Unit** yang menjadi obyek dari pemutusan **Penegasan Pemesanan** ini, yang sudah diserahkan maupun dipinjam pakaikan tetap merupakan milik **PENERIMA PESANAN** sepenuhnya dan oleh karenanya **PEMESAN** berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik (tidak ada kerusakan apapun) kepada **PENERIMA PESANAN** selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari dan tanggal **Penegasan Pemesanan** menjadi batal dan seluruh biaya ongkos untuk mengosongkan **Unit** dan perbaikan-perbaikannya merupakan tanggung jawab dan beban sepenuhnya **PEMESAN**.
- 10.3. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat-belas) hari terhitung sejak jatuh waktu pengosongan **PEMESAN** masih belum juga menyerahkan **Unit** dalam keadaan kosong dan baik (tidak ada kerusakan apapun) kepada **PENERIMA PESANAN**, maka **PENERIMA PESANAN** dengan ini diberikan izin (tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali) dan hak serta kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dalam Pasal 1813, 1814 dan 1815 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia oleh **PEMESAN**, untuk mengosongkan **Unit** dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang untuk melakukan semua upaya hukum apapun yang diperlukan untuk menguasai kembali **Unit** dengan ketentuan bahwa segala tanggung jawab atas pembayaran biaya-biaya dan resiko yang timbul sehubungan dengan tindakan pengosongan dan perbaikan **Unit** tersebut yang dilakukan oleh **PENERIMA PESANAN** menjadi tanggung jawab **PEMESAN** sepenuhnya. Para Pihak dengan tegas sepakat bahwa tindakan pengosongan dan penyerahan yang dilakukan oleh **PENERIMA PESANAN** sebagaimana diatur dalam Pasal ini bukan dan tidak termasuk dalam perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- PEMESAN** dengan ini membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari segala tuntutan dan/atau gugatan berupa apapun atas hal tersebut (termasuk namun tidak terbatas pada tuntutan perdata dan/atau pidana) dan dengan ini memberikan pembebasan, pemberesan serta pelunasan kepada **PENERIMA PESANAN** (*acquitt et decharge*). Sehubungan dengan hal tersebut, **PENERIMA PESANAN** berhak pula untuk memperhitungkan dan menagih kepada **PEMESAN** termasuk namun tidak terbatas pada denda pengosongan, tunggakan berikut biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan **Unit**.

Bagi **PEMESAN** yang memesan **Unit** secara angsuran dan menggunakan **Unit** berdasarkan Pinjam Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 6 diatas, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1750 - 1751 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mensyaratkan keputusan hakim untuk suatu pembatalan pinjam pakai dan pembatasan bahwa pinjam pakai tidak dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh pemilik barang.

- 10.4. Jika **PEMESAN** tidak segera mengosongkan **Unit** dalam jangka waktu telah ditentukan pasal 10.3, maka **PEMESAN** dengan ini memberikan hak, kewenangan dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun juga kepada **PENERIMA PESANAN** untuk mematikan aliran listrik dan aliran air bersih/minum, sambungan telepon maupun menutup akses ke **Unit** tersebut. **PEMESAN** tidak berhak untuk menuntut/menggugat suatu kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun, dan apabila **PEMESAN** masih belum juga memperbaiki kesalahan dan belum mentaati surat peringatan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal surat peringatan tertulis ketiga, maka sebagai akibat dari pelanggaran peruntukan **Unit** tersebut, **PENERIMA PESANAN**, berhak untuk membongkar seluruh isi dari **Unit**. Seluruh biaya-biaya dan/atau kerugian yang timbul untuk pembongkaran tersebut adalah tanggung jawab **PEMESAN** dan wajib dilunasi seketika dalam waktu 1 x 24 jam kepada **PENERIMA PESANAN**.
- 10.5. **PEMESAN** berhak untuk memutuskan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
 - 10.5.a. **PENERIMA PESANAN** lalai untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembangunan **Unit** sebagaimana ditentukan dalam **Konfirmasi Pesanan**, dengan catatan **PEMESAN** selalu memenuhi seluruh kewajibannya termasuk namun tidak terbatas kepada pembayaran dan/atau angsuran atas **Harga**, denda-denda, dan biaya lain-lainnya kepada **PENERIMA PESANAN** tepat waktu, tidak pernah ada tunggakan atau denda, kecuali dalam hal **PENERIMA PESANAN** telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam kalimat terakhir Pasal 6.6 diatas.
 - 10.5.b. **PENERIMA PESANAN** baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit dan masih ada sisa kewajiban kepada **PEMESAN** yang belum dipenuhi **PENERIMA PESANAN**.
- 10.6. **PEMESAN** dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan **Penegasan Pemesanan** ini sebagaimana disebutkan Pasal 10.5, dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada **PENERIMA PESANAN** minimum 60 (enam puluh hari) sebelumnya. Selama tenggang waktu sebelum pemutusan **Penegasan Pemesanan** tersebut **PEMESAN** tetap wajib untuk memenuhi kewajiban seluruhnya.
- 10.7. Akibat dari pemutusan **Penegasan Pemesanan** yang dilakukan oleh **PEMESAN** sebagaimana disebutkan pada Pasal 10.5, maka :
 - 10.7.a. **PEMESAN** wajib menyerahkan kembali kepada **PENERIMA PESANAN** seluruh dokumen-dokumen dan bukti-bukti pembayaran yang asli, dan kunci-kunci dan akses atas **Unit** yang telah diterbitkan oleh **PENERIMA PESANAN** dan menandatangani Surat Pernyataan Pembatalan **Penegasan Pemesanan**;
 - 10.7.b. Jumlah uang yang akan dikembalikan kepada **PEMESAN** adalah seluruh uang yang telah dibayar oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** dalam waktu paling lambat 14 (empatbelas) hari kerja terhitung sejak pemutusan **Penegasan Pemesanan** dilaksanakan dikurangi dengan denda-denda yang sudah dibayarkan oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN**.
- 10.8. **Para Pihak** dengan ini setuju bahwa pemutusan **Penegasan Pemesanan** secara sepihak ini tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri dan karenanya para pihak dengan ini secara tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya yang mensyaratkan keputusan hakim untuk suatu pembatalan **Penegasan Pemesanan** dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 10.9. **PEMESAN** membebaskan dan melepaskan hak untuk mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) terhadap **PENERIMA PESANAN** serta membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari dan terhadap setiap semua kerugian yang terjadi akibat pelaksanaan hak **PENERIMA PESANAN**, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak **PENERIMA PESANAN** sebagaimana diatur dalam Pasal 10.1.

Pasal 11 KEWAJIBAN PENERIMA PESANAN

Kewajiban-kewajiban **PENERIMA PESANAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini adalah sebagai berikut:

- 11.1. Menyerahkan **Unit** kepada **PEMESAN**.
- 11.2. Membayar denda keterlambatan pembangunan dan serah terima **Unit**.
- 11.3. Menandatangani **AJB** atas **Unit** dihadapan **PPAT**.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi kewajiban-kewajiban **PENERIMA PESANAN** lainnya yang secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini beserta seluruh lampiran **Penegasan Pemesanan**.

Pasal 12 KEWAJIBAN PEMESAN

Kewajiban-kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini adalah sebagai berikut:

- 12.1. Memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran **Harga**, pajak-pajak yang berdasarkan peraturan menjadi beban **PEMESAN**, biaya-biaya Notaris, bea-bea yang menjadi kewajiban **PEMESAN**, baik yang sudah dihitung seperti pada lampiran **Penegasan Pemesanan** maupun yang baru akan timbul dan wajib dibayar dikemudian hari.
- 12.2. Membayar denda keterlambatan.
- 12.3. Menerima dan menandatangani **BAST Unit**, Serah Terima Pinjam Pakai apabila masih ada angsuran yang belum jatuh tempo saat serah terima **Unit** sudah dapat dilakukan. **PEMESAN** dalam posisinya sebagai peminjam pakai atas **Unit**, wajib memelihara **Unit** sebagai peminjam pakai yang beritikad baik.
- 12.4. Mempergunakan **Unit** sesuai dengan peruntukannya.
- 12.5. Menandatangani **AJB** atas **Unit** dihadapan seorang **PPAT**.
- 12.6. Mentaati **Peraturan Tata Tertib Sarusun** dan **Peraturan Tata Tertib Komplek** maupun peraturan tata tertib lainnya, yang sebagian diserahkan saat **Penegasan Pemesanan** ini ditandatangani beserta perubahan-perubahannya dikemudian hari.
- 12.7. Menjadi anggota **PP**.
- 12.8. Menyetujui calon **BP** yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG** pada saat **PP** telah terbentuk untuk disahkan **PP**, sesuai dengan kondisi dan syarat-syarat yang telah disepakati atau dibuat oleh **PENGEMBANG** yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun. Dalam hal **BP** yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG** menunjukkan kinerja yang kurang baik atau tidak sesuai dengan kualitas dan standar yang diharapkan, **PEMESAN** dapat mengusulkan kepada **PENGEMBANG**, **BP** lain untuk ditunjuk sebagai Pengelola, demikian dengan tidak mengurangi hak **PENGEMBANG** untuk memutuskan menerima atau menolak usulan tersebut.
- 12.9. Apabila diperlukan dan diminta oleh **PENERIMA PESANAN**, **PEMESAN** bersedia datang untuk menandatangani dokumen pengalihan hak tagih, serta dokumen pendukungnya lainnya, termasuk melengkapi data-data yg dibutuhkan dari **PEMESAN**.
- 12.10. Dalam hal **PEMESAN** adalah seorang individu, maka apabila **PEMESAN** meninggal dunia, para ahli waris **PEMESAN** harus menunjuk wakilnya yang sah selambat-lambatnya 60 (enampuluh) hari kalender terhitung sejak **PEMESAN** meninggal dunia, untuk melanjutkan kewajiban hukum **PEMESAN**.
- 12.11. Bila **PEMESAN** mengalihkan, menyewakan, meminjamkan **Unit** ini kepada pihak lain, maka **PEMESAN** berkewajiban menyampaikan, mengingatkan dan meneruskan butir-butir **Penegasan Pemesanan** ini kepada penerima hak dari **PEMESAN**.
PEMESAN berkewajiban untuk memastikan penerima hak dari **PEMESAN** meneruskan hak dan kewajiban berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini dan karenanya pihak lain dimaksud akan menjadi **PEMESAN** dalam **Penegasan Pemesanan** ini menggantikan pihak yang menyerahkan atau yang memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.
- 12.12. Dalam hal **PEMESAN** memilih metode pembayaran angsuran melalui tunai bertahap dan **PENERIMA PESANAN** melaksanakan hak-haknya berdasarkan ketentuan Pasal 4.9, Pasal 15.5 dan ketentuan hukum terkait lainnya untuk mengalihkan hak atas tagihan (hak atas angsuran) kepada pihak lain (termasuk bentuk pengalihan lainnya seperti sekuritisasi), **PEMESAN** dengan ini membebaskan dan melepaskan segala hak untuk menolak, mengajukan gugatan, keberatan, tuntutan, laporan, keluhan (baik secara pidana dan/atau perdata dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun) dan/atau klaim dalam bentuk apapun terhadap segala bentuk pengalihan yang dilakukan oleh **PENERIMA PESANAN**.
PEMESAN menyatakan dan berjanji akan tetap melaksanakan seluruh kewajiban pembayarannya berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini kepada pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN**, dengan tanpa mengurangi hak **PENERIMA PESANAN** untuk

melaksanakan segala hak yang disediakan oleh hukum untuk melindungi kepentingan **PENERIMA PESANAN**.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi kewajiban-kewajiban **PEMESAN** lainnya yang secara tegas disebutkan pada pasal-pasal dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini beserta seluruh lampiran **Penegasan Pemesanan**.

Pasal 13 **HAK PENERIMA PESANAN**

Hak-hak **PENERIMA PESANAN** adalah sebagai berikut:

- 13.1 Menerima pembayaran **Harga**, pajak-pajak, biaya-biaya dan bea-bea yang menjadi kewajiban **PEMESAN**, baik yang sudah dihitung seperti pada lampiran **Penegasan Pemesanan** maupun yang baru akan muncul, dihitung dan dibayar dikemudian hari, sesuai ketentuan-ketentuan dalam **Penegasan Pemesanan** ini maupun peraturan perundangan yang berlaku.
- 13.2 Menunjuk Notaris/**PPAT** yang berwenang untuk melaksanakan **AJB Unit** yang akan ditandatangani oleh dan diantara **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** berdasarkan Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat ini.
- 13.3. Menandatangani **AJB** di hadapan **PPAT** atas nama **PEMESAN** berdasarkan surat kuasa yang telah ditandatangani oleh **PEMESAN** secara terpisah, khususnya jika **PEMESAN** mengabaikan surat undangan dari **PENERIMA PESANAN**. Dalam hal ini posisi **PENERIMA PESANAN** adalah pihak yang dirugikan.
- 13.4. Membangun **Sub Komplek** dan **Komplek** termasuk seluruh pembangunan fasilitas, sarana dan pembangunan seluruh **Blok** yang ada dalam **Komplek** secara bertahap sesuai dengan waktu yang hanya ditentukan oleh **PENGEMBANG**.
- 13.5. Mengubah (termasuk menambah dan mengurangi) desain interior maupun exterior secara keseluruhan, termasuk namun tidak terbatas kepada meniadakan sebuah atau lebih dari sebuah bangunan tanpa mengubah tata letak **Unit** milik **PEMESAN** dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **PEMESAN**. **PENGEMBANG** berhak untuk menentukan seluruh peruntukan dan intensitas pembangunan dalam **SubKomplek, Komplek** maupun **Blok**.
- 13.6. Mengenakan dan menerima pembayaran denda apabila terjadi keterlambatan pada **PEMESAN**, atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh **PEMESAN** terhadap Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat ini berikut seluruh lampiran-lampiran **Penegasan Pemesanan**.
- 13.7. Menentukan dan menunjuk jasa pengelolaan parkir, pengaturan area parkir, dan berhak pula untuk menentukan besarnya tarif sewa parkir menurut ketentuan peraturan yang berlaku, pembebanan biaya operasional parkir untuk yang berhak bebas biaya sewa parkir dan segala pendapatan yang diperoleh dari tarif parkir adalah hak **PENGEMBANG** dan tidak dapat dicabut kapanpun dan oleh siapapun, termasuk menetapkan ketentuan perparkiran.
- 13.8. Mengatur, membuat peraturan dan ketentuan apapun, mengelola sepenuhnya atas **Tanah Bersama, Bagian Bersama** dan **Benda Bersama Blok** maupun seluruh kawasan **Sub Komplek** dan **Komplek** termasuk seluruh fasilitas penunjangnya.
- 13.9. Mempromosikan secara komersial untuk seluruh kawasan **Sub Komplek** dan **Komplek** maupun **Blok**, termasuk pemberian nama (*Naming right*), pemasangan signage dan lain-lain, merupakan hak satu-satunya dan mutlak milik **PENGEMBANG** dan/atau afiliasi **PENGEMBANG**. **PEMESAN** tidak mempunyai hak komersial apapun, kecuali atas **Unit** yang ditransaksikan.
- 13.10. Menuntut **PEMESAN** apabila tidak memenuhi hak dan kewajiban yang telah diatur dalam **Penegasan Pemesanan** ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi hak-hak **PENERIMA PESANAN** lainnya yang secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini beserta seluruh lampiran **Penegasan Pemesanan**.

Pasal 14 **HAK PEMESAN**

Hak-hak **PEMESAN** adalah sebagai berikut:

- 14.1. Menerima penyerahan hak dan penguasaan fisik **Unit** dari **PENERIMA PESANAN**, serta memperoleh perbaikan dalam hal terjadi kerusakan atas **Unit** selama **Masa Jaminan**.
- 14.2. Menuntut dan menerima pembayaran denda dari **PENERIMA PESANAN** atas keterlambatan pembangunan dan serah terima.
- 14.3. Menerima **Sertipikat** yang didaftar di atas nama **PEMESAN** apabila seluruh kewajiban telah terpenuhi.

Satu dan lain dengan tidak mengurangi hak-hak **PEMESAN** lainnya yang secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini beserta seluruh lampiran **Penegasan Pemesanan**.

Pasal 15 **PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN**

- 15.1. Dalam hal **PEMESAN** bermaksud mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya kepada pihak ketiga berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini atau menyewakan, meminjamkan kepada pihak lain atau melakukan tindakan hukum berkenaan dengan **Unit sebelum** dilakukan penandatanganan AJB dihadapan **PPAT**, maka pengalihan atau pemindahan hak tersebut hanya dapat dilakukan setelah tahun ke-2 (kedua) terhitung sejak tanggal **Penegasan Pemesanan** ini, dan apabila pembayaran Unit kepada **PENERIMA PESANAN** telah dilunasi sepenuhnya oleh **PEMESAN**. Dengan demikian, maka setiap pengalihan atau pemindahan hak **PEMESAN** harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PENERIMA PESANAN**, persetujuan mana, dalam hal dimintakan, wajib diberikan apabila tidak ada dasar yang kuat untuk menolaknya. Jika pengalihan atau pemindahan setiap atau seluruh hak dan kewajiban tersebut dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan tertulis dari **PENERIMA PESANAN**, maka **PEMESAN** dengan ini memberikan hak, kewenangan dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun juga kepada **PENERIMA PESANAN** untuk mematikan aliran listrik dan aliran air bersih/minum, sambungan telepon maupun menutup akses ke **Unit** tersebut sampai dengan diperoleh persetujuan dari **PENERIMA PESANAN**. **PEMESAN** tidak berhak serta melepaskan hak untuk menuntut/menggugat baik perdata dan/atau pidana dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun kepada **PENERIMA PESANAN**.

Sedangkan setiap tindakan hukum pengalihan atau pemindahan hak dan kewajiban dilakukan setelah ditanda-tanganinya AJB dihadapan **PPAT**, maka **PEMESAN** wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada **PENERIMA PESANAN** dan/atau **BP**. Pengalihan hak kepada pihak ketiga hanya diperbolehkan untuk keseluruhan **Unit** yang dibeli, tidak boleh dialihkan hanya sebagian saja (dipecah sebagian).

- 15.2. Jika **PEMESAN** membayar **Harga Unit** yang sebagian dananya menggunakan fasilitas pembiayaan dari **Lembaga Pembiayaan**, dan sebelum terjadinya penandatanganan AJB sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ternyata timbul masalah antara **PEMESAN** dengan pihak **Lembaga Pembiayaan**, maka **PENERIMA PESANAN** atas permintaan **Lembaga Pembiayaan** berhak memblokir **Unit** tersebut. Jika **PEMESAN** ingin mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajiban atas **Unit** tersebut, menyewakan atau melakukan tindakan hukum berkenaan dengan **Unit**, maka **PEMESAN** wajib terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari **Lembaga Pembiayaan** pemberi fasilitas tersebut. **PENERIMA PESANAN** selanjutnya berhak memutuskan untuk tidak melanjutkan penandatanganan AJB, hingga **PENERIMA PESANAN** memperoleh konfirmasi dari **Lembaga Pembiayaan**, bahwa masalah telah selesai.
- 15.3. Setelah memperoleh persetujuan **PENERIMA PESANAN** atas pengalihan termaksud pada Pasal 15.1, **PEMESAN** wajib memenuhi segala kewajiban administrasi sebagaimana ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN**, dan membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dari **Harga** ditambah pajak-pajak paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak persetujuan dari **PENERIMA PESANAN** dan seluruh pembayaran **Harga** dan denda (apabila ada) telah lunas, kecuali apabila ketentuan pengalihan hak sebagaimana ketentuan Pasal 15.1 tidak dipenuhi oleh **PENERIMA PESANAN** maka 30% (tigapuluh persen) dari **Harga** akan hangus atau tidak diperhitungkan sebagai pembayaran **Harga**, atau kalau pengalihan hak tersebut disebabkan karena warisan, pengalihan hak kepada suami/istri (*vice versa*), pengalihan hak kepada orang tua/anak (*vice versa*), maka **PEMESAN** dibebaskan dari biaya administrasi tersebut, namun

PEMESAN tetap berkewajiban untuk membayar segala kewajiban perpajakan yang timbul terkait dengan pengalihan tersebut.

- 15.4. Pihak ketiga yang menerima pengalihan termaksud pada Pasal 15.1 dari **PEMESAN** terikat secara otomatis sejak tanggal resmi pengalihan yang sah sepenuhnya pada ketentuan dalam **Penegasan Pemesanan** dan lampiran-lampirannya ini, semua hak dan kewajiban dari pihak yang mengalihkan akan diteruskan secara otomatis oleh pihak ketiga yang menerima pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan **Penegasan Pemesanan** dan karenanya pihak ketiga dimaksud akan menjadi pihak didalam **Penegasan Pemesanan** menggantikan pihak yang menyerahkan atau memindahkan hak dan kewajibannya tersebut dan bilamana diperlukan untuk menandatangani kembali ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini.
- 15.5. Dengan tanpa mengesampingkan ketentuan Pasal 4.9, atas seluruh kewajiban pembayaran **PEMESAN** yang belum/akan jatuh tempo berikut denda dan selisih harga pilihan cara bayar (bila ada), **PENERIMA PESANAN** berhak untuk mengalihkan hak tagih terhadap kewajiban **PEMESAN** tersebut kepada pihak lain manapun, tanpa diperlukan adanya persetujuan dari **PEMESAN**. Setelah **PENERIMA PESANAN** memberikan pemberitahuan pengalihan kepada **PEMESAN**, **PEMESAN** tetap berkewajiban untuk melaksanakan kewajiban **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** termasuk diantaranya kewajiban pembayaran angsurannya kepada pihak penerima pengalihan yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN** berdasarkan **Konfirmasi Pesanan**. **PENERIMA PESANAN** juga berhak untuk melakukan sekuritisasi (*asset securitization*) atas hak tagih yang belum jatuh tempo tersebut.

Ketentuan-ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini beserta seluruh lampiran dari **Penegasan Pemesanan** tetap mengikat dan berlaku bagi **PEMESAN** dan pihak penerima pengalihan.

Pasal 16 **PERNYATAAN DAN JAMINAN PENERIMA PESANAN**

PENERIMA PESANAN menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 16.1. **PENERIMA PESANAN** adalah pihak yang cakap bertindak hukum, dan tidak sedang dalam keadaan pailit.
- 16.2. **PENERIMA PESANAN** menyatakan bahwa **Unit** yang akan dijual dan diserahkan kepada **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini adalah milik dan dikuasai secara sah oleh **PENERIMA PESANAN** sepenuhnya, dan karenanya dapat dijual oleh **PENERIMA PESANAN**, dan pada saat dibuat dan ditandatanganinya AJB sebagaimana dimaksud Pasal 9, tidak sedang berada dalam sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang dan **PENERIMA PESANAN** membebaskan **PEMESAN** dari segala tuntutan pidana, perdata dan kerugian moneter yang timbul dikemudian hari.
- 16.3. **Unit** yang akan dijual dan diserahkan kepada **PEMESAN** akan diserahkan dalam keadaan baik dan layak huni, dan **PENERIMA PESANAN** dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh kewajiban sebagaimana diatur dan dirinci didalam lampiran **Penegasan Pemesanan** ini tanpa ada yang dikecualikan, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa Force Majeure.
- 16.4. Dalam hal pengalihan hak tagih oleh **PENERIMA PESANAN**, maka seluruh isi dalam **Penegasan Pemesanan** ini tidak berubah dan tetap mengikat Para Pihak.

Pasal 17 **PERNYATAAN DAN JAMINAN PEMESAN**

PEMESAN menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 17.1. **PEMESAN** adalah pihak yang cakap untuk bertindak hukum, tidak berada di bawah pengampunan dan tidak sedang menjalani dalam hukuman pidana / kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit.

- 17.2. **PEMESAN** menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki **Unit** berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Apabila **PEMESAN** ternyata tidak memenuhi syarat maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan **PEMESAN** sendiri yang dengan ini membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian pada **PENERIMA PESANAN** maka kerugian tersebut harus diganti oleh **PEMESAN**.
- 17.3. **PEMESAN** dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dirinci didalam lampiran ini berikut lampiran-lampirannya tanpa ada yang dikecualikan.
- 17.4. Bila **PENERIMA PESANAN** memutuskan **Penegasan Pemesanan** sesuai dengan ketentuan Pasal 10, maka **PEMESAN** tidak akan mengajukan tuntutan pidana maupun tuntutan perdata serta tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun, terhadap dan karenanya membebaskan **PENERIMA PESANAN** sepanjang mengenai hal tersebut.
- 17.5. Bila **PEMESAN** mengalihkan, menyewakan, meminjamkan **Unit** ini kepada pihak lain, maka **PEMESAN** berkewajiban menyampaikan, mengingatkan dan meneruskan butir-butir **Penegasan Pemesanan** ini kepada penerima hak dari **PEMESAN**. Pihak lainnya tersebut yang akan meneruskan hak dan kewajiban berdasarkan **Penegasan Pemesanan** ini dan karenanya pihak lain dimaksud akan menjadi **PEMESAN** dalam **Penegasan Pemesanan** ini menggantikan pihak yang menyerahkan atau yang memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.
- 17.6. **PEMESAN** dengan ini menyatakan hanya **Unit** yang menjadi hak pribadi, tidak ada hak apapun atas **Sub Komplek, Komplek, Klaster, Blok**, baik dalam hal : nomer/kode, nama **Tower**, nama jalan, nama **Blok**, nama/nomor lantai, penampilan **Blok**, baik dari segi struktur, warna dan/atau disain interior maupun eksterior, alur lalu lintas, sekalipun sudah terbentuk **PP** tanpa ada batas waktu. Perubahan tersebut cukup dengan pemberitahuan dari **PENGEMBANG** dan **PEMESAN** tidak berhak untuk menuntut, baik secara perdata maupun pidana maupun tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun kepada **PENGEMBANG**.
- 17.7. **PEMESAN** dengan ini menjamin **PENGEMBANG** bahwa segala perselisihan apapun yang timbul terkait dengan **Penegasan Pemesanan** diselesaikan dengan prinsip itikad baik dan saling menghormati satu sama lain, termasuk diantaranya untuk tidak mengikuti dan/atau melakukan aksi demonstrasi/perkumpulan dalam bentuk apapun maupun melalui media apapun, baik yang dilakukan diluar maupun didalam **Tower, Blok, Klaster, Sub Komplek** dan **Komplek**. Setiap dan segala perselisihan yang timbul diselesaikan menurut ketentuan Pasal 24.

Pasal 18 **ASURANSI**

- 18.1. **PENGEMBANG** wajib mengasuransikan **Tower** dan bagian-bagiannya, pada suatu atau beberapa perusahaan asuransi yang *bonafide*, dilakukan selama pekerjaan fisik pembangunan **Tower** sampai dengan dilakukannya penyerahan fisik **Tower** sebagaimana dimaksud **Peraturan Rumah Susun** kepada **PPS**.
- 18.2. Setiap asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18.1 adalah untuk kontraktor all risk dan termasuk asuransi resiko terhadap pihak ketiga (*third party liabilities*) dan nilainya sesuai dengan ketentuan sebagaimana ditentukan oleh **PENERIMA PESANAN** dari waktu ke waktu dan Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18.1 sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan **PENGEMBANG**.
- 18.3. Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil claim asuransi harus dipergunakan untuk memperbaiki/ membangun kembali **Tower** dan/atau bagian darinya yang mengalami kerusakan, sehingga keadaan **Tower** dan/atau bagian darinya dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya resiko.
- 18.4. Terhitung sejak **PPS** terbentuk dan serah terima fisik **Tower** diserahkan kepada **PPS**, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan asuransi beralih secara otomatis menjadi kewajiban **PEMESAN**, dimana premi asuransi dimaksud sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan dari **PEMESAN**, yang dipungut dari **PEMESAN** melalui **Iuran Pengelolaan**. Sedangkan untuk asuransi barang-barang pribadi milik **PEMESAN** menjadi tanggung jawab dan kewajiban **PEMESAN** sepenuhnya untuk mengasuransikannya.

PENGEMBANG tidak akan bertanggung jawab atas barang milik pribadi **PEMESAN** akibat apapun juga.

- 18.5. Bagi **PEMESAN** yang memilih cara pembayaran angsuran melalui tunai bertahap, baik melalui **Lembaga Pembiayaan** atau **PENERIMA PESANAN**, wajib mentaati ketentuan yang dipersyaratkan berhubungan dengan asuransi barang-barang pribadi di dalam **Unit**, maupun asuransi jiwa dan kesehatan atas diri **PEMESAN** (dalam hal individu).

Pasal 19

IURAN PENGELOLAAN DAN IURAN DANA CADANGAN UNIT

- 19.1. **PEMESAN** dengan ini menerima dan menyetujui bahwa **PENERIMA PESANAN** dan/atau **BP** dan/atau **PENGEMBANG** berhak menentukan besaran **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** serta **PEMESAN** tidak berhak merubah rumusan perhitungan besarnya **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**, baik **Klaster, Blok, Tower, Unit, Komplek** maupun **Fasilitas Bersama Komplek**, serta mengikat sekalipun **AJB** sudah dilaksanakan dan telah terbentuk **PP**, yang dibuat oleh **PENERIMA PESANAN** atau **BP** yang ditunjuk dan diarahkan oleh **PENGEMBANG**. Biaya atas **Iuran Pengelolaan** tersebut tidak termasuk dalam biaya parkir.
- 19.2. **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** tersebut wajib dibayar oleh **PEMESAN**/Pemilik atau Penghuni terhitung sejak tanggal dilakukan **BAST** atas **Unit** pesanan. Dalam hal **PEMESAN** tidak berkehendak melaksanakan **BAST** pada tanggal yang telah ditentukan, maka berlaku ketentuan Pasal 6.6 diatas.
- 19.3. **Iuran Pengelolaan** wajib dibayar secara bulanan oleh **PEMESAN** yang jumlah, tanggal jatuh tempo dan nomor rekening bank, akan diberikan kemudian oleh **PENGEMBANG** atau **BP** yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG**. Demikian juga untuk **Iuran Dana Cadangan** wajib dibayar bersamaan dengan **Iuran Pengelolaan**.
- 19.4. **PEMESAN** berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk dan patuh serta menyerahkan penetapan perhitungan **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan** kepada **PENGEMBANG** dan/atau **BP** yang ditunjuk oleh **PENERIMA PESANAN/PENGEMBANG** dan **PEMESAN** menyadari bahwa **PEMESAN** secara umum perhitungan luasan untuk pembebanan **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**, **NPP**nya dihitung berdasarkan rumus **Luas Semi Gross**, meskipun **Sertipikat** mengacu kepada **Luas Strata** namun itu adalah mutlak hak **PENERIMA PESANAN/PENGEMBANG** untuk menentukan rasio perhitungan tersebut, untuk itu **PEMESAN** tidak akan menolak atas perhitungan tersebut.
- 19.5. Dalam hal terjadi pemutusan **Penegasan Pemesanan** oleh **PENERIMA PESANAN** maupun dilakukan pemutusan oleh **PEMESAN** sendiri, maka apabila ada tunggakan-tunggakan, denda-denda atas **Iuran Pengelolaan** dan **Iuran Dana Cadangan**, maka **PENGEMBANG** berhak untuk memotong langsung dari jumlah uang yang akan dikembalikan kepada **PEMESAN** sebagai akibat pemutusan **Penegasan Pemesanan** ini.
- 19.6. **PENGEMBANG** berhak menunjuk auditor independen untuk melakukan audit keuangan dari **BP** dan **PP** dan biaya yang timbul menjadi tanggungjawab **PP**.

Pasal 20

PERHIMPUNAN PENGHUNI DAN BADAN PENGELOLA UNIT SARUSUN

- 20.1. **PEMESAN** mengetahui dan menyetujui bahwa di dalam **Klaster** bisa terdiri dari beberapa **Blok** yang berbeda sub **PPS/PP**, termasuk dalam **Sub Komplek** atau **Komplek** yang bisa terdiri lebih dari 1 (satu) sub **PPS/PP**, tetapi tetap mengacu pada 1 (satu) **PPS/PP**. Untuk menjaga keindahan, keamanan dan ketertiban **Klaster, Sub Komplek** maupun **Komplek**, sesuai apa yang dikonsepsikan oleh **PENGEMBANG**. **PEMESAN** dengan penuh kesadaran dan pengertian menyetujui untuk memberi hak dan menunjuk **PENGEMBANG** atau perusahaan lain yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG** sebagai pengelola **Sarusun** selama **PPS** belum terbentuk secara sah maupun sesudah terbentuknya **PP** secara sah dan melaksanakan tugasnya sesuai dengan **AD/ART** dan selanjutnya apabila **PEMESAN** atau wakilnya duduk sebagai pengurus pada **PPS** atau **PP**, wajib menerima dan melaksanakan serta mendengar masukan dan saran dari

PENGEMBANG atau pihak yang ditunjuk oleh **PENGEMBANG** untuk menjadi Pengelola.

- 20.2. **PEMESAN** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sejak penandatanganan **Penegasan Pemesanan** ini untuk tunduk kepada ketentuan Peraturan Perundangan Rumah Susun bahwa **PENGEMBANG** selaku penyelenggara pembangunan bertindak sebagai pengurus **PPS** sampai dengan terbentuknya **PP**.
- 20.3. **PENGEMBANG** sebagai pengurus **PPS** akan membentuk dan/atau menunjuk pihak ketiga sebagai **BP** untuk melakukan pengelolaan, pemeliharaan dan pengoperasian **Sarusun** dan **BP** adalah satu-satunya pihak yang berhak mengelola **Sarusun**.
- 20.4. Untuk pertama kali pembentukan **PP**, waktu dan tata cara pelaksanaan ditetapkan atau diatur oleh **PENGEMBANG** dan **Para Pihak** sepakat untuk melaksanakan rapat dan/atau pengambilan keputusan dengan ketentuan quorum adalah lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari **NPP** atau dalam hal quorum tidak dapat tercapai karena suatu sebab, maka **PEMESAN** memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada **PENGEMBANG** untuk mengatur proses pembentukan, tata cara dan aturan lain yang berkaitan dengan pembentukan **PP** dimaksud.
- 20.5. **Penghuni** tidak berhak untuk berpartisipasi dalam hal voting pengurus **PP**, hanya **PEMESAN/Pemilik** yang sah atas Area **Unit** yang dibuktikan dengan **Sertipikat** atas namanya. Selama **PEMESAN** belum melakukan balik nama **Sertipikat** atas namanya, maka **PEMESAN/Pemilik** tidak berhak berpartisipasi dalam hal voting penunjukan pengurus **PP**.

Pasal 21 PARKIR UNIT

- 21.1. **Para Pihak** menyetujui bahwa **PENGEMBANG** adalah pemilik dan pemegang hak penuh atas tempat parkir dan tempat parkir tersebut tidak dapat dianggap sebagai atau merupakan bagian dari **Tanah Bersama, Bagian Bersama** maupun **Benda Bersama**, sekalipun belum dapat diterbitkan sertipikat terpisah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 21.2. Area parkir, jalan dan gedung parkir yang berada dalam satu kesatuan bangunan **Sarusun** adalah dimiliki, dikuasai dan dikelola oleh **PENGEMBANG** atau pihak lain yang menerima pengalihan dari **PENGEMBANG**, sehingga jumlah, peruntukan dan pengaturan sepenuhnya merupakan hak dari **PENGEMBANG** yang dapat dirubah sewaktu-waktu oleh **PENGEMBANG** tanpa diperlukan adanya persetujuan apapun dari **PEMESAN**. **PEMESAN** tidak berhak menuntut, turut campur atau tidak berhak memiliki area parkir, jalan dan gedung parkir.
- 21.3. Area, jalan dan gedung parkir tidak termasuk yang diperjualbelikan antara **PEMESAN** dan **PENERIMA PESANAN**, untuk itu **PEMESAN** melepaskan hak untuk menuntut dan tetap menunjuk **PENGEMBANG** untuk melakukan pengelolaan perparkiran. Untuk itu **PEMESAN** dan/atau **Penghuni** wajib mentaati ketentuan perparkiran yang ditetapkan oleh **PENGEMBANG**.
- 21.4. **PENGEMBANG** mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menunjuk jasa pengelolaan perparkiran manapun dan berhak pula untuk menentukan besarnya tarif parkir berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, serta menetapkan ketentuan perparkiran, dimana segala pendapatan perparkiran adalah hak **PENGEMBANG**, kecuali ditentukan lain dalam **Penegasan Pemesanan** ini.
- 21.5. Dalam hal kepemilikan, penguasaan dan pengelolaan dialihkan kepada pihak lain manapun, maka hak-hak **PENGEMBANG** sebagaimana diatur diatas tetap berlaku dan membebaskan **PENGEMBANG** dari tuntutan/gugatan apapun dari pihak yang menerima pengalihan.
- 21.6. Dalam hal ditentukan bahwa **PEMESAN** mendapatkan unit lot parkir, maka hanya boleh dipergunakan untuk parkir mobil roda 4 (empat) dengan memenuhi standar ketinggian dan syarat-syarat teknis lain yang ditentukan oleh **PENGEMBANG**. Hak pakai atas unit lot parkir tersebut diatas melekat pada kepemilikan **Unit**, tidak dapat dialihkan secara terpisah dari **Unit**, dalam hal kepemilikan **Unit** beralih, maka hak atas unit lot parkir otomatis juga beralih. Dalam hal tidak ditentukan bahwa **PEMESAN** berhak mendapatkan unit lot parkir, maka tidak ada kewajiban bagi **PENERIMA PESANAN** untuk menyediakan suatu unit lot parkir bagi **PEMESAN**. **PEMESAN** dapat menyewa unit lot parkir dari Pengelola Parkir.

- 21.7. **PEMESAN** dengan ini menyadari, mengetahui dan menyetujui bahwa jumlah area parkir yang disediakan oleh **PENGEMBANG** tidak semata-mata diperuntukkan bagi **PEMESAN** dan/atau **Penghuni**.
- 21.8. Pengelola parkir dalam mengoperasikan area parkir memerlukan biaya operasional, yang akan dibebankan kepada semua pemakai secara prorata dan wajib dibayar oleh setiap pemakai area parkir. Keterlambatan akan dikenakan sanksi berupa tidak mendapatkan akses masuk parkir. Biaya operasional bukan merupakan biaya sewa parkir.
- 21.9. Apabila **Pemilik Unit** atau **Penghuni** membutuhkan lebih dari 1 (satu) unit lot parkir, maka hal tersebut tergantung pada ketersediaan unit lot parkir. **Pemilik Unit** dapat menyewa tambahan unit lot parkir dari Pengelola parkir, dengan membayar sewa ditambah dengan biaya operasional.

Pasal 22 **KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)**

- 22.1. **Para Pihak** secara tegas menyetujui bahwa **PENERIMA PESANAN** termasuk seluruh afiliasinya dan karyawan-karyawannya tidak akan bertanggung jawab dan/atau dituntut baik secara perdata maupun secara pidana dan/atau tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan atau kesalahan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam **Penegasan Pemesanan** ini, khususnya untuk menyelesaikan pembangunan **Unit** seperti waktu yang disepakati, apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada di luar kemampuan **PENERIMA PESANAN** untuk menghindarkan kejadian atau peristiwa tersebut ("**Force Majeure**").
Kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembatalan pembatalan perijinan yang sudah diperoleh dari pemerintah, yang diluar kendali atau tanpa adanya kesalahan dari **PENERIMA PESANAN**, yang semata-mata karena perubahan kebijakan pemerintah atau putusan Pengadilan, tidak tersedianya bahan bangunan untuk penyelesaian pembangunan **Unit**, baik yang disebabkan oleh perubahan kebijakan ekonomi dan politik pemerintah maupun kondisi ekonomi global, kecelakaan, peristiwa alam/kejadian di luar kekuasaan manusia, huru-hara, gempa bumi, gunung meletus, penyakit flu-burung, penyakit SARS, racun *Ánthrax*, epidemi, kebakaran, banjir, tornado, typhoon, eksplosi, banjir lumpur, aksi dari serangan teroris, *suicide bombing* / bunuh diri, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah baik tertulis maupun tidak tertulis, perubahan kebijakan pemerintah, gerakan politik, kudeta dalam pemerintahan, demonstrasi, belum adanya peraturan pemerintah yang mengatur, gugatan pada Sertipikat tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, gugatan yang tidak beralasan pada **Tanah Bersama** atau tanah lainnya di lingkungan **Sub Komplek** atau **Komplek, Klaster, Blok, Tower** (misalnya karena mafia tanah) (mafia tanah), jatuhnya kapal terbang atau helikopter, kekacauan sosial, bencana alam dan kematian/kecelakaan atas karyawan-karyawan perusahaan maupun afiliasinya.
- 22.2. Didalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 22.1, **Para Pihak** secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan / berakhir atau paling sedikit akibat kerugian dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan dalam waktu yang secepat mungkin.
- 22.3. Dengan tidak mengesampingkan ketentuan Pasal 22.2 di atas, apabila terjadi suatu perubahan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dalam penafsirannya atau pelaksanaannya oleh pihak yang berwenang sehingga pemberian fasilitas/metode pembayaran angsuran melalui tunai bertahap yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** kepada **PEMESAN** berdasarkan **Penegasan Pemesanan** menjadi (i) melanggar ketentuan yang berlaku dan/atau (ii) menurut diskresi **PENERIMA PESANAN** terdapat konsekuensi-konsekuensi lanjutan apapun yang memberatkan dan/atau merugikan kegiatan usaha utama **PENERIMA PESANAN** selaku **PENGEMBANG** Properti, maka kewajiban **PENERIMA PESANAN** untuk memberi/mempertahankan fasilitas tunai bertahap kepada **PEMESAN** dengan sendirinya berakhir dan **PENERIMA PESANAN** berhak dengan pemberitahuan tertulis kepada **PEMESAN** meminta **PEMESAN** untuk segera melunasi kewajiban seluruh pembayaran yang seketika menjadi jatuh tempo. **PENERIMA PESANAN** berdasarkan pertimbangan sendiri dapat mengalihkan piutang kepada pihak ketiga tanpa memerlukan persetujuan **PEMESAN**.
Pelunasan dan/atau pembiayaan kembali atas kewajiban-kewajiban **PEMESAN** tersebut wajib telah diselesaikan oleh **PEMESAN** selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak pemberitahuan

tertulis yang terkait disampaikan oleh **PENERIMA PESANAN**. Apabila pelunasan dan/atau pembiayaan kembali tersebut tidak diselesaikan dalam batas waktu yang ditentukan, **PEMESAN** dengan ini mengakui dan menyetujui bahwa **PENERIMA PESANAN** berhak untuk membatalkan **Penegasan Pemesanan** sesuai dengan ketentuan Pasal 10 dan melaksanakan hak-hak lain sebagaimana diatur dalam **Penegasan Pemesanan**.

Pasal 23 **PEMBERITAHUAN**

Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran permintaan, persetujuan dan bentuk **Penegasan Pemesanan** lain sehubungan dengan **Penegasan Pemesanan** ini (selanjutnya disebut sebagai "**Pemberitahuan**") akan dilakukan secara tertulis dengan menggunakan sarana media sebagaimana ditentukan pada halaman depan **Penegasan Pemesanan** ini. Dalam hal terjadi perubahan alamat, maka wajib diberitahukan kepada pihak lainnya melalui media pada **Penegasan Pemesanan**, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat perubahan dilakukan. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak diberitahukan melalui media tersebut menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan perubahan.

Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan bentuk **Penegasan Pemesanan** lain sehubungan dengan **Penegasan Pemesanan** ini dianggap telah di terima oleh pihak lainnya :

- (i). pada tanggal setelah 5 (lima) hari kerja sejak di poskannya apabila dikirim dengan surat tercatat atau sejak diserahkan kepada perusahaan ekspedisi (kurir) dan cukup bila di tanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili **PENERIMA PESANAN** atau **PEMESAN**;
- (ii). pada hari dikirimkannya apabila dikirim melalui faksimili/email yang dikonfirmasi dengan tanda telah dikirim;
- (iii). tanda terima bukti pengiriman melalui jasa pengiriman merupakan bukti yang sah bahwa surat-surat maupun dokumen-dokumen telah diterima oleh **PEMESAN**.

Pasal 24 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

24.1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara **Para Pihak** sebagai akibat **Penegasan Pemesanan** ini dan/atau setiap dan seluruh **Penegasan Pemesanan** /dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari **Penegasan Pemesanan** ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka **Para Pihak** akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat tanpa ada campur tangan dari Pihak Ketiga manapun (termasuk namun tidak terbatas kepada seluruh media komersil apapun juga) dalam perselisihan tersebut yang dapat memperkeruh perselisihan. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai dalam waktu 60 (enam-puluh) hari setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis adanya perselisihan dan perbedaan pendapat tersebut, maka **Para Pihak** setuju dan sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat dimana **PENERIMA PESANAN** berdomisili.

Para Pihak menyetujui sepenuhnya untuk tidak memberitakan dan/atau memberitahukan perselisihan antara **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** kepada siapapun, umum/khalayak ramai melalui seluruh media apapun termasuk tetapi tidak terbatas kepada media televisi, media surat kabar, koran, majalah, radio, dan/atau media cetak lain-nya termasuk namun tidak terbatas kepada bahan promosi seperti flyers, spanduk, umbul-umbul, baliho, *outdoor billboard* dan lain-lainnya.

Para Pihak saling menjamin kerahasiaan dari pada informasi dan data-data yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** dan **PEMESAN** kepada pihak manapun pada setiap saat untuk selamanya.

24.2. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan persidangan akan ditanggung oleh pihak yang mengajukan tuntutan.

24.3. **Penegasan Pemesanan** ini diatur dan tunduk pada hukum Republik Indonesia.

Pasal 25
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

- 25.1. Ketentuan tentang kewajiban **PEMESAN** yang diatur dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum, akan tetapi tidak diatur dalam AJB yang akan ditandatangani oleh **Para Pihak** dihadapan **PPAT** akan tetap mengikat **PEMESAN** setelah penandatanganan AJB tersebut.
- 25.2. Dalam hal **PEMESAN** adalah warga negara atau badan hukum asing, maka **Para Pihak** setuju :
- a) **PENERIMA PESANAN** tidak menjamin bahwa **PEMESAN** dapat memiliki hak dengan Hak Guna Bangunan atas **Tanah Bersama** dan bahwa **PEMESAN** mengetahui bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku saat ini **PEMESAN** tidak dapat memiliki dengan hak tersebut.
 - b) Bahwa **Para Pihak** membuat **Penegasan Pemesanan** ini dengan pengertian bahwa Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Rumah Susun No. 20/2011 akan berubah dengan memberikan peluang kepada pembeli asing dan bahwa pengaturan ini bersifat sementara adanya dan dengan memperhatikan Pasal 15.1 **PEMESAN** dapat mengalihkan hak-haknya dalam **Penegasan Pemesanan** ini kepada pembeli warga negara Indonesia.
 - c) Jika **PEMESAN** memilih hanya menikmati **Unit** dari pada memiliki hak kepemilikan yang sah akan tetap berada pada **PENERIMA PESANAN** dengan suatu **Penegasan Pemesanan** tersendiri diantara **Para Pihak**.
 - d) Pajak-pajak dan biaya-biaya, serta ongkos-ongkos berkenaan dengan pengalihan hak atas **Unit** kepada **PEMESAN** atau wakil yang ditunjuk oleh **PEMESAN** atau kepada Pihak Ketiga yang membeli **Unit** tersebut menjadi tanggungan **PEMESAN** termasuk pajak yang timbul apabila hak kepemilikan tersebut tetap berada pada **PENERIMA PESANAN**, karena kelalaian **PEMESAN**.
- 25.3. **PEMESAN/Pemilik, Penghuni, PPS** maupun **PP** menyetujui sepenuhnya dan tidak keberatan bahwa hanya **PENGEMBANG** tetap mempunyai hak eksklusif untuk memasang semua macam/tipe bentuk indoor maupun outdoor benda promosi, tanpa persetujuan dari pihak manapun, termasuk namun tidak terbatas kepada papan tanda (billboard), *digital LED billboard*, umbul-umbul, spanduk, baliho, *flyers*, poster, *hanging banner*, dan/atau tanda-tanda yang memuat nama atau tanda **Sarusun** atau nama lain yang ditetapkan oleh **PENGEMBANG** dari waktu ke waktu, di dalam, di luar, di atas, di bawah, atau melekat termasuk namun tidak terbatas kepada tanah, taman, jalan muka dan/atau pada semua tempat umum, gedung atau di **Tanah Bersama, Bagian Bersama, dan Benda Bersama** pada **Blok** baik saat ini maupun di kemudian hari. Seluruh benda promosi adalah milik sepenuhnya **PENGEMBANG** dan pada setiap saat bisa diambil kembali hanya oleh **PENGEMBANG** tanpa persetujuan dari pihak mana pun dan tanpa dikenakan biaya apapun juga. Besarnya atau Ukuran benda promosi akan ditentukan sepenuhnya oleh **PENGEMBANG**.
- 25.4. Dengan penandatanganan **Penegasan Pemesanan**, **PEMESAN** setuju untuk menggunakan nama **Sarusun** atau nama lain yang hanya boleh ditetapkan oleh **PENGEMBANG** dari waktu ke waktu sebagai nama dari **Sarusun** dan berjanji untuk tetap menggunakan nama **Sarusun** secara verbal dan tulisan sebagaimana disebut pada butir 1 **Penegasan Pemesanan** atau nama lain tersebut yang hanya boleh ditetapkan oleh **PENGEMBANG**, dan berjanji untuk tidak mengubah nama tersebut walaupun telah terbentuk **PP** atau sudah diserahkan kepada pemerintah daerah setempat.
- 25.5. Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bubarnya salah satu pihak, akan tetapi diteruskan dan beralih secara otomatis kepada ahli waris, penerus hak dan kewajiban atau pengganti hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal atau bubar. Ahli waris, penerus hak dan kewajiban atau pengganti hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal atau bubar menerima pengalihan atas hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini dan karenanya akan menjadi pihak dalam **Penegasan Pemesanan** menggantikan pihak yang mengalihkan.
- 25.6. **Penegasan Pemesanan** secara otomatis menggantikan seluruh kesepakatan **Para Pihak** baik yang dibuat secara tertulis diantaranya yang terdapat pada brosur maupun lisan yang telah ada sebelumnya termasuk tetapi tidak terbatas keterangan-keterangan yang diberikan oleh **PENERIMA PESANAN** dan/atau karyawan **PENERIMA PESANAN** dan/atau pihak-pihak yang terkait dengan **PENERIMA PESANAN**, dan memuat seluruh kesepakatan **Para Pihak** tentang pemesanan **Unit** dan **Penegasan Pemesanan** ini hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan di antara **Para Pihak**, kecuali yang secara jelas dinyatakan sebagai hak **PENGEMBANG**.

- 25.7. **Para Pihak** sepakat bahwa batalnya demi hukum atau pembatalan salah satu ketentuan dalam **Penegasan Pemesanan** ini tidak akan mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain di dalam **Penegasan Pemesanan** berikut lampiran-lampirannya, dan **Para Pihak** berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau yang dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah menurut hukum dan sejauh dan sedapat mungkin mencerminkan dan tujuan komersil dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.
- 25.8. Sekalipun **PENERIMA PESANAN** telah memberikan jaminan sepenuhnya kepada **PEMESAN**, akan tetapi mengingat kondisi secara umum usaha *Real Estate* yang beresiko terhadap tuntutan pihak ketiga dikemudian hari, dimana tuntutan pihak ketiga tersebut terhambat penyelesaiannya, maka **PENERIMA PESANAN** dengan itikad baik, menyatakan bertanggungjawab dan bersedia untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh **PEMESAN** kepada **PENERIMA PESANAN** ditambah dengan ganti rugi maksimal sebesar 5% (lima persen) dari **Harga**. Dalam hal demikian, maka **PEMESAN** dengan itikad baik wajib untuk mengembalikan/menyerahkan kembali **Unit** kepada **PENERIMA PESANAN** dengan membebaskan **PENERIMA PESANAN** dari tuntutan pidana, perdata maupun berupa apapun juga dikemudian hari. Hak opsi untuk membatalkan **Penegasan Pemesanan** ini sepenuhnya berada ditangan **PENERIMA PESANAN**.
- 25.9. **PENERIMA PESANAN** hanya mengakui **PEMESAN** sebagai pihak dalam **Penegasan Pemesanan** dan tidak mengakui pihak lain yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pemesanan **Unit** dalam **Penegasan Pemesanan** ini meskipun hal tersebut diakui oleh **PEMESAN**.
- 25.10. Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh **PEMESAN** bahwa penggunaan nama, merek dan logo **Sub Komplek, Komplek, Klaster, Blok** maupun **Tower** adalah hak milik dari **PENGEMBANG**. Oleh karena itu **PENGEMBANG** berhak sepenuhnya menggunakan nama merek dan logo tersebut untuk keperluan apapun tanpa perlu mendapat persetujuan apapun dari siapapun mempunyai hak sepenuhnya untuk mengubah besarnya ukuran logo tanpa memerlukan persetujuan dari siapapun.
- 25.11. Sekalipun sudah ada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat di dalam **AJB** dan peraturan yang ditetapkan oleh **PP** dan/atau **BP**, maka segala sesuatu yang diatur dalam **Penegasan Pemesanan** ini tetap berlaku dan mengikat **Para Pihak** serta pengganti hak masing-masing pihak.
- 25.12. Semua lampiran pada **Penegasan Pemesanan** ini dan segala perubahannya merupakan bagian yang sah dan merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dari **Penegasan Pemesanan** ini.
- 25.13. **Penegasan Pemesanan** dibuat dalam Bahasa Indonesia dan setiap penafsiran dari **Penegasan Pemesanan** hanya dapat didasarkan kepada teks **Penegasan Pemesanan** Bahasa Indonesia. Adapun jika dibuat dalam bahasa lain hanya berfungsi sebagai referensi saja.
- 25.14. **PEMESAN** menjamin akan kebenaran dan keabsahan identitas **PEMESAN** sesuai dengan surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang diberikan serta keterangan-keterangan yang disampaikan kepada **PENERIMA PESANAN** serta telah membaca, mengerti dan memahami serta menyetujui sepenuhnya tanpa paksaan apapun juga, seluruh isi pasal-pasal dalam **Penegasan Pemesanan** berikut dengan lampiran-lampirannya.
- 25.15. **PEMESAN** telah membaca, mengerti dan memahami serta menjamin akan selalu mentaati seluruh kondisi, syarat-syarat, ketentuan-ketentuan didalam pasal-pasal yang tercantum dalam **Penegasan Pemesanan** ini, berikut dengan lampiran-lampirannya, dengan demikian **PEMESAN** setuju dan mengerti bahwa **Unit** yang dipesan terikat dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disampaikan didepan kepada **PEMESAN**, sehingga tidak ada lagi perdebatan dikemudian hari.
- 25.16. **PEMESAN** juga berjanji dan terikat untuk menyampaikan, menjelaskan dan menyerahkan semua dokumen yang berisi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang melekat pada **Unit** kepada siapapun yang menerima pengalihan hak, kapanpun dilakukan, sekalipun sudah **AJB**, sudah Sertipikat atas nama **Pembeli** dan sudah berdiri **PP**.
- 25.17. Para Pihak setuju dan sepakat untuk mengesampingkan seluruh ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan hukum yang berlaku sepanjang hal tersebut diperbolehkan demi tercapainya maksud dan tujuan **Penegasan Pemesanan** ini.

Pasal 26
PENUTUP

PEMESAN telah membaca, mengetahui dan menyetujui seluruh pasal-pasal dalam **Penegasan Pemesanan** berikut seluruh lampiran-lampirannya sebagai satu kesatuan.

----- 000 -----