



No. Unit	ADE/L08/016
----------	-------------

**SURAT PERJANJIAN PEMESANAN UNIT (SPPU)
APARTEMEN OASE PARK**

Nomor : 0017/SAR-OP/SPPU/I/2022

Tanggal : 25 Januari 2022

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : Doddy Budiawan

Tempat Tanggal Lahir : JAKARTA / 23 Desember 1990

Kartu Identitas : KTP SIM Paspor

No. Kartu Identitas : 3173022312900002

Pekerjaan : karyawan bank bukopin

Nama Kantor / Tempat Kerja : BANK BUKOPIN

Alamat Korespondensi Saat ini : RUSUN LOKBIN RAWA BUAYA, TOWER B, LT 14 NO.9 014/001
Rawa Buaya,Cengkareng,Jakarta Barat,DKI Jakarta

Telepon / HP - 1 : +628118901223 HP - 2 :

Email : doddy.budiawan@gmail.com

Nomor NPWP : 559241815036000

(Selanjutnya disebut "Pemesan")

Pemesan dengan ini setuju untuk memesan unit Satuan Rumah Susun Oase Park ("Unit Apartemen") dari PT. Adhi Commuter Properti Tbk yang berlokasi di Cipulat (selanjutnya disebut "Penerima Pesanan"), sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Lantai : L08 Peruntukan : Digunakan Sendiri

Unit : ADE/L08/016 Luas SGA : 28.50

Type : 1BR Luas Nett : 22.80

(Kepastian luas mengacu pada Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) hunian atau non hunian yang diukur dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional)

Bonus / Hadiah Langsung : - Free Biaya Akad

Serah Terima Unit dan perpanjangan (grace period) : 15 Desember 2024 + 180 (seratus delapan puluh) hari

Sumber Informasi : Leads IG Official

Sumber Pembiayaan : Penghasilan

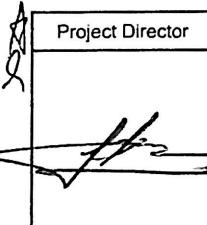
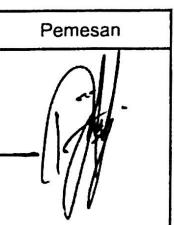
Tujuan Pembelian : Digunakan Sendiri

Minat Membeli Produk Kami Lainnya : Di Jakarta Di Bekasi Di Sentul Di....

Total Harga : Rp. 373,180,000,-

Terbilang : Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Seratus Delapan Puluh Ribu RUPIAH

Cara Pembayaran : KPA

Project Director	Pemesan
	



No. Unit	ADE/L08/016
----------	-------------

**SURAT PERJANJIAN PEMESANAN UNIT (SPPU)
APARTEMEN OASE PARK**

Nomor : 0017/SAR-OP/SPPU/I/2022

Tanggal : 25 Januari 2022

Jadwal Pembayaran :

Nomor	Nama Tagihan	Nilai Tagihan	Tanggal Jatuh Tempo
1	BOOKING FEE 1	10,000,000	22 Januari 2022
2	DP 1	30,000,000	22 Februari 2022
3	PLAFOND KPA	333,180,000	22 April 2022
Grand Total		373,180,000	

Project Director	Pemesan

**SURAT PERJANJIAN PEMESANAN UNIT (SPPU)
APARTEMEN OASE PARK**

Nomor : 0017/SAR-OP/SPPU/I/2022

Tanggal : 25 Januari 2022

Harga sudah termasuk

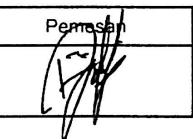
- a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
- c. Biaya pengurusan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN), Akta Jual Beli, Balik Nama Sertipikat ke atas nama Pemesan;
- d. Biaya penyediaan instalasi air;
- e. Biaya penyambungan listrik Apartemen 1.300 VA per unit untuk tipe Studio dan 1 BR atau 2.200 VA per unit untuk tipe 2 BR;

Biaya biaya lainnya yang menjadi beban pemesan adalah termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayarkan sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) dengan nilai sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. Biaya Pengurusan Kredit Apartemen di Bank (KPA) jika menggunakan fasilitas KPA Bank;
- c. Biaya Administrasi pembuatan PPJB (Notaril) beserta Addendum (bila ada)
- d. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- e. Besaran iuran pemeliharaan/Service Charge dan Dana Cadangan/Sinking Fund akan ditentukan kemudian oleh PT Adhi Commuter Properti Tbk dapat ditinjau kembali oleh PT Adhi Commuter Properti Tbk selaku Perhimpunan Pemilik Apartemen (PPPSRS) sementara dan/atau Badan Pengelola Gedung;
- f. Biaya pemakaian air pada unit Apartemen sesuai dengan kubikasi air yang tertera pada meter air, yang pembayarannya dibayarkan Pemesan setiap bulannya kepada PT Adhi Commuter Properti sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau kepada Badan Pengelola Gedung. Besaran harga satuan kubikasi air ditentukan PT Adhi Commuter Properti sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau Badan Pengelola Gedung.
- g. KWH meter yang disediakan adalah sistem KWH meter pra bayar. Jenis voucher untuk pengisian listrik yang sesuai KWH meter yang ada hanya dapat (wajib) dibeli di PT Adhi Commuter Properti sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau Badan Pengelola Gedung.
- h. Biaya pemasangan/penyambungan instalasi di luar tersebut di atas harus dengan ijin kepada PT Adhi Commuter Properti sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau Badan Pengelola Gedung dan biaya ditanggung Pemesan seluruhnya (bila ada).
- i. Kewajiban pembayaran lain (termasuk pajak lain) yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan / peraturan dari pemerintah.

Ketentuan-ketentuan lain:

- a. Persetujuan KPA merupakan wewenang sepenuhnya dari Bank Pemberi Kredit. Jika terjadi penurunan plafond maka Pemesan menambah kekurangan uang muka sebelum penandatangan Perjanjian Kredit di bank namun jika KPA tidak disetujui maka Pemesan diberi kesempatan untuk mengganti cara pembayaran lain sesuai ketentuan yang berlaku. KPA hanya dapat dilakukan dengan bank yang telah melakukan kerjasama dengan PT Adhi Commuter Properti (Penerima Pesanan).
- b. Suku bunga KPA merupakan wewenang dari Bank Pemberi Kredit sepenuhnya.
- c. Pembatalan pembelian akibat tidak disetujui proses KPA atau tidak adanya kesepakatan suku bunga dari Bank pemberi kredit menjadi tanggung jawab Pemesan sepenuhnya;
- d. Booking Fee yang telah ditentukan adalah sebesar Rp 10.000.000/unit (sepuluh juta rupiah per unit). Booking Fee tidak dapat dikembalikan apabila terjadi pembatalan dan dianggap hangus / hilang apabila sudah lewat dari jatuh tempo pembayaran selanjutnya.
- e. Pemesan tidak mendapat lot parkir (Reserved dan Unreserved). Ketentuan mengenai penggunaan lot parkir diatur oleh PT Adhi Commuter Properti sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau Badan Pengelola Gedung sampai dengan terbentuknya Perhimpunan Pemilik & Penghuni Sarusun (PPPSRS) Definitif.
- f. Fasilitas Penghuni Apartemen terdiri dari:
 - Kolam Renang
 - 1 (Satu) buah Security Access Card
 - Wifi Public Area (berbayar)
 - Shuttle Car
 - Playground
 - Ruang Serbaguna (untuk pemakaian kepentingan bersama)
 - Mushola
 - Lift
 - Intercom
 - Plaza
- g. Fasilitas Komersial terdiri dari:
 - Spa & Fitness Center
 - Parkir Unreserve
 - Cafe / restaurant

Project Director	Pemesan
	

**SURAT PERJANJIAN PEMESANAN UNIT (SPPU)
APARTEMEN OASE PARK**

Nomor : 0017/SAR-OP/SPPU/I/2022

Tanggal : 25 Januari 2022

- h. Biaya Penggunaan Fasilitas Komersial tersebut ditentukan oleh PT Adhi Commuter Properti sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sementara dan/atau Badan Pengelola Gedung dan dapat berubah sewaktu - waktu.
- i. Setiap pembayaran dari Harga Jual Beli beserta jumlah uang lain dibayar melalui rekening :

BCA
Rek. Virtual Account No:
622-0477-957
a/n PT. Adhi Commuter Properti Tbk

Bank Mandiri
Rek. No :
126-000-756-1300
a/n PT. Adhi Commuter Properti Tbk

- j. Pemesan wajib patuh terhadap segala peraturan/tata tertib hunian/kawasan yang dibuat oleh PT Adhi Commuter Properti Tbk selaku pengelola sementara dan/atau PPPRS dan/atau Badan Pengelola.
- k. Lampiran dari SPPU ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari SPPU.
- l. Pemesan menyadari dan mengetahui bahwa SHM Sarusun (SHSMSRS) yang diterbitkan di Tower [xx] statusnya adalah SHSMSRS diatas HGB diatas HPL. Dengan menandatangani SPPU ini, maka Pemesan menyatakan telah membaca, mengerti dan menyetujui setiap dan seluruh syarat - syarat dan ketentuan - ketentuan yang tercantum dalam SPPU beserta lampirannya.

Ciputat, 25 Januari 2022

Penerima Pesanan

PT. Adhi Commuter Properti Tbk

Apartemen Oase Park



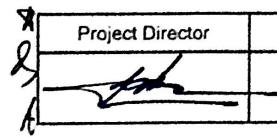
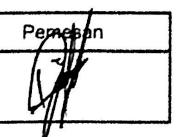
INDRA RIYANTO
Project Director


WIDHI PUTRI UTAMI
Sales

Pemesan

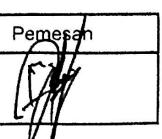


Doddy Budiawan
Customer

Project Director	Pemesan
	

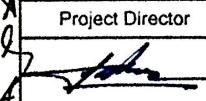
SYARAT DAN KETENTUAN SURAT PEMESANAN UNIT (SPPU)

1. Pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen :
 - a Harga Pemesanan dan cara pembayaran (termasuk jadwal pembayaran) atas Unit Apartemen yang telah disepakati, mengikat terhadap Pemesan dan Penerima Pesanan
 - b Pembayaran wajib dilakukan secara tepat waktu dan tanpa potongan apapun oleh Pemesan sesuai dengan yang tercantum dalam jadwal pembayaran Untuk pembayaran yang dilakukan dengan cara tunai keras dan tunai bertahap (angsuran/cicilan) yang dilakukan dengan cara melakukan pemindahbukuan / transfer ke rekening Penerima Pesanan, pembayaran tersebut baru diakui apabila telah efektif dibukukan ke rekening Penerima Pesanan dalam jumlah yang tepat dan waktu yang tidak melewati dari yang ditetapkan dalam jadwal pembayaran.
 - c Pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen, denda-denda dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan Pemesanan Unit Apartemen wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun baik dengan cara pemindahbukuan, transfer ataupun menggunakan cek (cheque) dan Bilyet Giro pada setiap hari kerja (Senin sampai dengan Jumat) oleh Pemesan.
 2. Keterlambatan Pembayaran dan Pembatalan :
 - a Apabila setelah melakukan pembayaran uang tanda jadi (booking fee), Pemesan tidak melanjutkan pembayaran/angsuran pertama yang telah ditetapkan sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam jadwal pembayaran, maka dengan ini Pemesan menyatakan mengundurkan diri sebagai Pemesan dan SPPU ini dianggap batal karena kesalahan atau kelalaian dari Pemesan sendiri serta keseluruhan pembayaran yang telah diterima oleh Penerima Pesanan menjadi hak sepenuhnya Penerima Pesanan.
 - b Apabila Pemesan terlambat atau kurang membayar pembayaran sesuai dengan yang tercantum dalam jadwal pembayaran maka Pemesan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% 0 (satu per mill) per hari dari seluruh jumlah angsuran maupun kewajiban lainnya yang tertunggak, terhitung 1 (satu) hari sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal dilakukannya pembayaran tunggakan secara penuh.
 - c Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo maka Penerima Pesanan berhak untuk membatalkan secara sepahak Pemesanan Unit Apartemen dan berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - Apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 20% (dua puluh persen) dari Harga Pemesanan Unit Apartemen (tidak termasuk biaya-biaya dan denda-denda jika ada), maka seluruh pembayaran tersebut akan menjadi hak dan milik Penerima Pesanan dan Pemesan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut;
 - Apabila Pemesan telah membayar angsuran lebih dari 20% (dua puluh persen) dari Harga Pemesanan Unit Apartemen (tidak termasuk biaya-biaya dan denda-denda jika ada), maka Pemesan dikenakan denda sebesar 20% (dua puluh persen) dari seluruh Harga Pemesanan Unit Apartemen, kelebihannya (jika ada) akan dikembalikan kepada Pemesan yang pelaksanaannya akan dilakukan segera setelah Penerima Pesanan menerima pembayaran harga pemesanan dari Pemesan baru. Tanpa ada kewajiban dari Penerima Pesanan untuk membayar bunga dan /atau ganti rugi apapun kepada Pemesan.
 - d Apabila terjadi perubahan cara pembayaran untuk pembayaran yang dilakukan dengan cara tunai keras dan tunai bertahap (angsuran/cicilan) yang dilakukan dengan cara melakukan pemindahbukuan / transfer ke rekening Penerima Pesanan, yang menyebabkan terjadinya selisih pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen maka Pemesan wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari Penerima Pesanan.
- Untuk menghilangkan keragu-raguan, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
- > Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam poin 2 (c) butir (i) dan (ii) juga berlaku apabila Pemesan mengundurkan diri/membatalkan pemesanan karena keinginan Pemesan sendiri;
 - > Perhitungan pengembalian sebagaimana dimaksud dalam poin ini adalah tidak termasuk dengan pajak-pajak yang sudah disetorkan oleh Penerima Pesanan. Pemesan dengan ini menerima dan menyetujui bahwa atas pembayaran pajak dan biaya yang telah dilakukan oleh Penerima Pesanan kepada pihak ketiga lain adalah bersifat tidak dapat dikembalikan (non-refundable) dan tidak dapat diperhitungkan sebagai bagian/komponen pengembalian atas pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen;
 - > Penerima Pesanan berhak untuk melakukan perjumpaan hutang atas denda keterlambatan oleh Pemesan terhadap nilai pengembalian pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen.
- e. Penerima Pesanan tidak berkewajiban untuk memberitahukan, mengingatkan, dan menegur Pemesan untuk pemenuhan kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam jadwal pembayaran.
 3. Pembayaran melalui Fasilitas KPA :
 - a Penandatanganan perjanjian pemberian fasilitas KPA dari Bank wajib dilaksanakan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran melalui fasilitas KPA sebagaimana ditentukan dalam jadwal pembayaran.
 - b Pemesan menyadari dan mengakui bahwa Penerima Pesanan hanya membantu memfasilitasi Pemesan dalam memperoleh fasilitas KPA dan Bank, namun keputusan mengenai persetujuan dan/atau penolakan pemberian fasilitas KPA merupakan wewenang sepenuhnya dari Bank, sehingga segala akibat dan resiko yang berkaitan dengan permohonan fasilitas KPA merupakan beban dan tanggung jawab Pemesan sepenuhnya serta tidak dapat dikaitkan dan dibebankan kepada Penerima Pesanan karena sebab atau alasan apapun.
 - c Pemesan wajib menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank atau Penerima Pesanan sesuai dengan waktu yang ditetapkan
 - d Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal jatuh tempo dengan alasan apapun termasuk namun tidak terbatas pada :
 - Penerima Pesanan belum menerima pembayaran dari Pemesan; atau
 - Pemesan tidak/menunda menyerahkan dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank atau Penerima Pesanan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan, atau
 - Pemesan menerima penolakan dari bank pemberi fasilitas KPA; atau
 - Pemesan tidak bersedia untuk mengubah cara pembayaran
 maka berlaku ketentuan mengenai denda keterlambatan dan pembatalan sebagaimana disebutkan dalam nomor 2 (dua) lampiran SPPU ini.
 4. Perubahan cara pembayaran :
 - a. Apabila terjadi perubahan cara pembayaran yang menyebabkan terjadinya selisih pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen maka Pemesan wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari Penerima Pesanan.
 - f. Apabila jumlah plafond Fasilitas KPA yang disetujui oleh Bank kurang/lebih kecil dari jumlah nilai KPA yang diajukan oleh Pemesan, maka kekurangan/selisih tersebut wajib dibayarkan oleh Pemesan kepada Penerima Pesanan dengan prosedur dan tata cara yang ditentukan oleh Penerima Pesanan sebelum dilakukannya penandatanganan PPJB dan/atau Fasilitas KPA dengan Bank.
 - g. Perubahan cara pembayaran hanya dapat dilakukan setelah Pemesan memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan oleh Penerima Pesanan. Sebelum perubahan tersebut efektif berlaku, Pemesan tetap harus melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam SPPU sampai dengan perubahan cara pembayaran dinyatakan efektif berlaku oleh Penerima Pesanan.
 5. Penandatanganan Perjanjian (PPJB) :
 - a. Apabila Pemesan telah melunasi uang muka (*down payment*) dari Harga Pemesanan Unit Apartemen yang telah ditentukan oleh Penerima Pesanan dan telah memenuhi seluruh ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh Penerima Pesanan maka Pemesan wajib untuk menandatangani PPJB pada waktu yang ditetapkan oleh Penerima Pesanan;
 - b. Pemesan tidak dalam keadaan larai dalam melaksanakan kewajiban apapun terhadap Penerima Pesanan;
 - c. Apabila Pemesan menolak dan / atau menunda pelaksanaan penandatanganan PPJB dengan alasan apapun maka Penerima Pesanan berhak untuk mengambil tindakan apapun yang diperlukan guna menjamin terlaksananya hak – hak dan kewajiban – kewajiban baik bagi Penerima Pesanan maupun Pemesan.
- Perubahan nama Pemesan (pengalihan) dan/atau nomor Unit Apartemen :
- a. Perubahan nama Pemesan (pengalihan) dan/atau nomor Unit Apartemen dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Jika Pemesan hendak melakukan perubahan nama Pemesan (pengalihan) atas Unit Apartemen, maka Pemesan wajib membayarkan biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari total Harga Unit Apartemen, untuk setiap pelaksanaan perubahan nama Pemesan (pengalihan) atas Unit Apartemen. Pembayaran sebagaimana dimaksud dilakukan setelah Penerima Pesanan menyetujui perubahan nama Pemesan (pengalihan) atas Unit Apartemen.
 - Jika Pemesan hendak melakukan perubahan nomor Unit Apartemen, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - Perubahan nomor Unit Apartemen dapat dilakukan apabila harga Unit Apartemen yang ingin dirubah/ditukar lebih rendah/lebih tinggi daripada Harga Unit Apartemen yang sebelumnya dipesan oleh Pemesan.

	Project Director		Pemesan
---	------------------	---	---------

SYARAT DAN KETENTUAN SURAT PEMESANAN UNIT (SPPU)

- Pemesan wajib membayar biaya administrasi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap perubahan nomor Unit Apartemen. Pembayaran sebagaimana dimaksud dilakukan sebelum kesepakatan pembatalan atas Unit Apartemen (lama) ditandatangani.
 - iii. Penerima Pesanan dapat berdasarkan pertimbangannya sepakat, membebaskan biaya administrasi perubahan nama Pemesan (pengalihan) dan / atau nomor Unit Apartemen (sepanjang tersedia) yang dilakukan oleh Pemesan pertama. Pembebasan biaya administrasi ini hanya berlaku 1x⁷ (satu kali) untuk perubahan terhadap nama Pemesan (pengalihan) dan / atau nomor Unit Apartemen.
 - iv. Penerima Pesanan berdasarkan pertimbangannya sendiri berhak untuk menyetujui atau menolak terkait permohonan Pemesan mengenai perubahan nama Pemesan dan / atau nomor Unit Apartemen.
 - v. Pemesan wajib menanda-tangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh Penerima Pesanan sebelum melaksanakan perubahan nama Pemesan dan/atau nomor Unit Apartemen.
- b. Pemesan wajib menyelesaikan terlebih dahulu seluruh kewajiban yang masih belum dipenuhi kepada Penerima Pesanan terutama kewajiban pembayaran termasuk namun tidak terbatas pada angsuran yang telah jatuh tempo, denda, biaya, pajak maupun kewajiban lainnya (jika ada) sebelum perubahan nama Pemesan dan / atau nomor Unit Apartemen dapat dilakukan.
- c. Pemesan menyadari dan mengakui bahwa terhadap pelaksanaan perubahan nama Pemesan dan/atau nomor Unit Apartemen adalah merupakan kehendak dan kemauan Pemesan Sendiri. Dengan demikian, untuk kepentingan administrasi Penerima Pesanan, Pemesan dengan ini setuju dan melepaskan hak untuk meminta/menuntut pengembalian pajak-pajak atau biaya yang telah disetor kepada instansi yang berwenang. Sedangkan pajak-pajak atau biaya yang timbul akibat perubahan nama Pemesan dan/atau nomor Unit Apartemen (termasuk pajak atau biaya sebelum pengalihan yang disetor oleh Penerima Pesanan) wajib dibayar kembali oleh Pemesan dan/atau pihak ketiga yang menerimanya.
- d. Pemesan dengan ini membebaskan Penerima Pesanan dari segala resiko atau akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pajak yang tidak dapat dikembalikan tersebut. Lebih lanjut, Pemesan berjanji untuk tidak akan mengajukan tuntutan/gugatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan kepada Penerima Pesanan sehubungan dengan tidak dapat dikembalikannya pajak kepada Pemesan.
- e. Seluruh biaya dan/atau kewajiban yang timbul sehubungan dengan adanya perubahan nama Pemesan (pengalihan) dan/atau nomor Unit Apartemen wajib ditanggung sepenuhnya oleh Pemesan, sedangkan seluruh pajak yang hangus akibat perubahan nama Pemesan dan/atau nomor Unit Apartemen wajib dibayarkan kembali oleh pihak ketiga yang melakukan yang melakukan perubahan nama (pengalihan) tersebut, termasuk namun tidak terbatas pada pajak-pajak yang harus ditanggung oleh Penerima Pesanan dan Pemesan. Segala resiko atas pelaksanaan perubahan nama Pemesan (pengalihan) dan/atau nomor Unit Apartemen adalah merupakan tanggung jawab Pemesan sepenuhnya.
- f. Pemesan wajib memberitahukan kepada penerima pengalihan tentang status SHM Sarusun (SHMSRS) yang diterbitkan atas Unit Apartemen berada diatas Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL).
- g. Segala resiko yang timbul baik sekarang maupun di kemudian hari terkait dengan perubahan nama Pemesan (pengalihan) dan/atau nomor Unit Apartemen adalah menjadi resiko Pemesan sepenuhnya.
- 6 Renovasi Terhadap Unit Apartemen**
Pemesan tidak dapat melakukan perubahan atas bagian tampak depan (facade) pada Unit Apartemen.
- Pelaksanaan perubahan / renovasi atas Unit Apartemen wajib memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Pesanan dan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Apabila perubahan / renovasi pada Unit Apartemen dilakukan setelah penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST), Pemesan wajib terlebih dahulu membayarkan uang jaminan yang nilainya ditentukan kemudian oleh Penerima Pesanan dan menanda-tangani dokumen yang dipersyaratkan oleh Penerima Pesanan. Atas Unit Apartemen yang telah dilakukan perubahan / renovasi, maka ketentuan mengenai Masa Pemeliharaan sebagaimana diatur dalam PPJB menjadi berakhir;
 - b. Apabila perubahan / renovasi pada Unit Apartemen dilakukan sebelum penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST), maka hal tersebut dikategorikan sebagai pekerjaan tambah dengan biaya yang timbul ditanggung sepenuhnya oleh Pemesan.
 - c. Apabila perubahan / renovasi tersebut telah dikerjakan oleh Penerima Pesanan dan Pemesan melakukan pembatalan pemesanan atas Unit Apartemen, maka Pemesan wajib untuk memberikan ganti rugi/denda akibat pembatalan pemesanan dan pelaksanaan perubahan / renovasi tersebut yang nilainya akan ditetapkan oleh Penerima Pesanan.
- Penerima Pesanan berhak untuk melakukan pemotongan nilai pengembalian Harga Pemesanan apabila Pemesan tidak melakukan pembayaran ganti rugi atas pelaksanaan perubahan / renovasi yang telah dilakukan. Pemesan tetap bertanggung jawab untuk membayar segala kekurangan (jika ada) sehubungan dengan pembatalan pesanan dan pelaksanaan perubahan / renovasi sebagaimana dimaksud diatas
7. Serah Terima Unit Apartemen
- a. Penyerahan fisik Unit Apartemen akan dilaksanakan pada Tanggal Serah Terima atau setelah berakhirnya perpanjangan waktu. Serah terima Unit Apartemen akan dibuktikan dengan ditanda tanagninya Berita Acara Serah Terima (BAST) baik oleh Pemesan dengan Penerima Pesanan atau hanya oleh Penerima Pesanan apabila Pemesan tidak hadir dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh Penerima Pesanan untuk dilaksanakannya serah terima Unit Apartemen.
 - b. Atas pertimbangannya sendiri Penerima Pesanan dapat memutuskan untuk menunda pelaksanaan serah terima Unit Apartemen kepada Pemesan yang disebabkan karena sebab-sebab termasuk namun tidak terbatas pada Pemesan belum / tidak melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap Penerima Pesanan terutama kewajiban pembayaran Harga Pemesanan Unit Apartemen, denda – denda, biaya – biaya lain yang ditetapkan oleh Penerima Pesanan, atau belum menandatangani PPJB.
 - c. Apabila Pemesan mengajukan permohonan kepada Penerima Pesanan untuk melakukan perubahan / renovasi sebelum penanda-tanganan Berita Acara Serah Terima atas Unit Apartemen yang dipesan, maka tanggal serah terima unit sebagaimana tercantum dalam SPPU menjadi tidak berlaku. Keterlambatan serah terima unit Apartemen yang disebabkan karena hal ini bukan merupakan pelanggaran dan Penerima Pesanan sehingga Penerima Pesanan dibebaskan dan pembayaran denda dan / atau ganti rugi apapun kepada Pemesan.
 - d. Keterlambatan penyerahan Unit Apartemen kepada Pemesan yang disebabkan bukan karena alasan :
 - Force majeure;
 - Pemesan belum / tidak melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap Penerima Pesanan;
 - Pemesan mengajukan permohonan untuk melakukan perubahan / renovasi terhadap Unit Apartemen;
- Maka Pemesan sepakat untuk memberikan perpanjangan waktu kepada Penerima Pesanan selama 180 (seratus delapan puluh) hari, terhitung sejak tanggal serah terima unit yang tercantum dalam SPPU ini.
- Apabila Penerima Pesanan tidak dapat menyelesaikan pembangunan Unit Apartemen kepada Pemesan semenjak berakhirnya perpanjangan waktu selama 180 (seratus delapan puluh) hari sebagaimana tersebut diatas, maka Penerima Pesanan dikenakan denda sebesar 1 % (satu) per mill per hari sampai dengan maksimum 3% (tiga) persen yang dihitung dari jumlah sisa pekerjaan yang belum diselesaikan/dikerjakan pada Unit Apartemen.
- Ketentuan mengenai denda sebagaimana dimaksud akan diatur lebih lanjut dalam PPJB.
- e. Penerima Pesanan berdasarkan pertimbangannya sendiri berhak untuk menyerahkan Unit Apartemen kepada Pemesan sebelum waktu sorah terima Unit Apartemen, dengan persyaratan :
 - Unit Apartemen telah siap untuk diserah-terimakan kepada Pemesan;
 - Pemesan telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Penerima Pesanan dari Harga Unit Apartemen berikut pemenuhan kewajiban lainnya;
 - Menandatangi dokumen – dokumen yang dipersyaratkan oleh Penerima Pesanan.
8. Setelah ditanda-tanganinya BAST, maka segala resiko dan tanggung jawab atas Unit Apartemen termasuk kewajiban pembayaran PBB, pembayaran biaya – biaya, iuran pengelolaan lingkungan, biaya – biaya lainnya akan beralih menjadi beban dan tanggung jawab dan wajib dibayar oleh Pemesan.
9. Pemesan dengan ini menyadari dan mengetahui bahwa status SHM Sarusun (SHMSRS) atas Unit Apartemen diterbitkan diatas Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL).
10. Pemesan dengan ini menyatakan setuju dan tunduk, baik sekarang maupun di kemudian hari bahwa Pemesan hanya memiliki hak atas SHM Sarusun (SHMSRS) sepanjang Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) masih berlaku.
11. Pemesan dengan ini menyatakan setuju dan tunduk bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) dapat diperpanjang hanya 1 x (satu kali) periode perpanjangan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Project Director	Pemesan
	

**SYARAT DAN KETENTUAN
SURAT PEMESANAN UNIT (SPPU)**

- 12 Pemesan dengan ini menyatakan setuju bahwa periode perpanjangan 1 x (satu kali) Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) seluruh biayanya ditanggung bersama-sama oleh Penghuni / Pemilik atas Unit Apartemen (PPPSRS) dan membebaskan Penerima Pesanan dari biaya apapun terkait hal tersebut.
- 13 Pemesan dengan ini menyetujui bahwa apabila masa berlaku dan masa perpanjangan 1 x (satu kali) atas Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) berakhir, maka Pemesan secara sukarela untuk mengosongkan Unit Apartemen yang dipesannya dan menyerahkan kepada pemilik HPL tanpa ada biaya dalam bentuk apapun yang dibebankan kepada Pemilik HPL serta wajib menyerahkannya dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya) dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikusasi oleh pihak manapun dan alasan apapun selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) berakhir.
14. Pemesan dengan ini menyetujui bahwa SHM Sarusun (SHMSRS) yang dimiliki oleh Pemesan tidak berlaku lagi setelah masa berlaku dan masa perpanjangan 1 x (satu kali) atas Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) berakhir.
15. Mengacu pada poin (9), (10), (11), (12), (13), dan (14) diatas, Pemesan dengan ini bersedia melepaskan haknya untuk melakukan klaim, tuntutan, dan gugatan dalam bentuk apapun baik didalam maupun diluar pengadilan kepada Penerima Pesanan dan pemilik HPL.
16. Pemesan dilarang untuk mengalihkan atau memindahkan seluruh atau sebagian hak – hak dan kewajiban – kewajiban dalam SPPU ini kepada orang / pihak lain termasuk menyewakan, meminjamkan dan menjaminkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan tertulis dari Penerima Pesanan. Apabila hal tersebut dilanggar, maka Penerima Pesanan mencadangkan haknya untuk memberikan sanksi dan segala akibat (konsekuensi hukum) yang timbul termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan perpajakan, sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab Pemesan
17. Pemesan memahami sepenuhnya bahwa SPPU ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan PPJB, oleh karenanya seluruh ketentuan yang tercantum baik dalam SPPU dan PPJB mengikat bagi Pemesan dan Penerima Pesanan.
18. Jika Pemesan dinyatakan wanprestasi atau laai melaksanakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam SPPU dan/atau PPJB, atau Pemesan dinyatakan wanprestasi atau laai oleh Bank pemberi Fasilitas KPA sehingga menyebabkan Penerima Pesanan membayar hutang Pemesan kepada Bank, maka Pemesan dengan ini menyetujui bahwa Penerima Pesanan berhak untuk memberlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam SPPU dan PPJB serta mengambil segala tindakan yang diperlukan untuk melindungi kepentingan Penerima Pesanan.
19. Mengacu pada poin (13) diatas, Pemesan sepakat dan mengikat diri bahwa Pemesan secara sukarela untuk mengosongkan Unit Apartemen yang dipesannya dan menyerahkan kepada Penerima Pesanan dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya) dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikusasi oleh pihak manapun dan alasan apapun selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal surat pemberitahuan oleh Penerima Pesanan kepada Pemesan.
20. Pemesan dengan ini menyatakan setuju dan tunduk, baik sekarang maupun di kemudian hari untuk mematuhi setiap ketentuan yang diatur dalam aturan peruntukan, tata tertib kawasan, peraturan lingkungan/kawasan serta peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan oleh pengelola kawasan, berikut segala perubahan-perubahannya di kemudian hari.
21. Apabila ada perselisihan antara Pemesan dan Penerima Pesanan akan disesuaikan secara musyawarah mufakat, akan tetapi apabila tidak dapat dengan cara musyawarah, maka Para Pihak sepakat menyelesaikannya melalui BANI

Ciputat, 25 Januari 2022

Pemesan



Doddy Budilawan

Project Director	Penerima Pesanan
