

Kronologi Pembelian Rumah di Pramesta Blok J-02

Saya Ryan Nugraha, membeli rumah di Pramesta Mountain City Blok J-02 dengan Pembayaran:

- Booking fee pada tanggal 30 Juli 2018 Rp 10.000.000 (kwitansi)
- DP ke 1 pada tanggal 30 Agustus 2018 Rp 200.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 2 pada tanggal 31 Agustus 2018 Rp 100.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 3 pada tanggal 31 Oktober 2018 Rp 100.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 4 pada tanggal 30 November 2018 Rp 20.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 5 pada tanggal 28 Desember 2018 Rp 50.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 6 pada tanggal 31 Januari 2019 Rp 50.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 7 pada tanggal 23 Agustus 2019 Rp 10.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 8 pada tanggal 25 September 2019 Rp 10.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 9 pada tanggal 25 Oktober 2019 Rp 10.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 10 pada tanggal 24 November 2019 Rp 10.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 11 pada tanggal 21 Desember 2019 Rp 10.000.000 (bukti transfer)
- DP ke 12 pada tanggal 9 September 2021 Rp 550.000.000 (bukti transfer)
- Total yang sudah dibayarkan ke Pramesta Rp 1.130.000.000 (bukti transfer, satu miliar seratus tiga puluh juta rupiah)

Karena ada penambahan luas bangunan, membangun Rooftop, walaupun bangunan belum selesai dibangun, saya diminta untuk melakukan pembayaran:

- Tanggal 9 September 2021 Rp 100.000.000 (bukti transfer, seratus juta rupiah)

Saya sudah menandatangani Perjanjian Jual Beli (PPJB) pada tanggal 22 November 2018, dimana dalam PPJB tersebut disebutkan bahwa waktu serah terima adalah 24 bulan setelah PPJB ditandatangani, dengan tambahan masa tenggang selama 90 hari.

Dalam Pasal 5 Nomor 7 yang berkaitan dengan "Keterlambatan Penyerahan Bangunan," disebutkan bahwa developer harus membayar denda sebesar 1% per bulan, dengan maksimal denda adalah 2% dari nilai transaksi bangunan yang belum selesai dibangun oleh developer. Namun, saya tidak menerima uang denda apapun dari developer atas keterlambatan tersebut.

Sampai saat ini, pembangunan rumah blok J-02 baru mencapai 50%. Sejak awal bulan Agustus 2023, pembangunan telah berhenti total, sehingga bangunan terbengkalai. Infrastruktur, seperti saluran air kotor belum dibangun dan akses jalan pun belum selesai.

Yang bertanda tangan,
Satui, 22 Maret 2024

Ryan Nugraha

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN
Nomor : 092**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat hari ini SENIN, tanggal 15 MARET, bulan MARET, tahun dua ribu SEBELAS (selanjutnya disebut "Perjanjian"), oleh dan antara **Pengembang** (sebagaimana dimaksud dalam butir 1 Data-Data Perjanjian) dan **Pembeli** (sebagaimana dimaksud dalam butir 2 Data-Data Perjanjian).

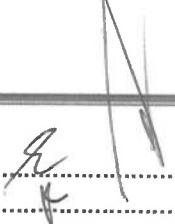
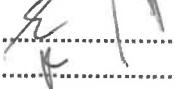
Kedua belah pihak terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa **Pengembang** adalah developer yang telah mendapatkan ijin dari Instansi yang berwenang untuk mengembangkan wilayah pemukiman serta memiliki dan menguasai tanah di daerah tersebut berdasarkan hak yang dimiliki oleh **Pengembang** yaitu Hak Guna Bangunan.
- Bahwa **Pengembang** bermaksud menjual kepada **Pembeli** yang bermaksud membeli sebidang tanah berikut bangunan yang akan didirikan di atasnya sesuai dengan peruntukannya yang akan dipergunakan oleh **Pihak Kedua** sebagai tempat tinggal, yang letak, luas, serta kondisi lainnya akan diuraikan lebih lanjut dalam butir 3 Data-Data Perjanjian atau dalam lampiran-lampiran.
- Bahwa satu dan lain hal karena penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang belum dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, maka **Pengembang** dan **Pembeli** hendak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut "**Perjanjian**") atas objek perjanjian sebagaimana dimaksud butir 3 Data-Data Perjanjian.
- Bahwa dengan ditandatangani Perjanjian ini, maka segala persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian berikut lampiran-lampiran telah dibaca dan dimengerti dengan benar dan akan dipatuhi oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan hal tersebut di atas, kedua belah pihak dengan ini telah sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan Data-Data Perjanjian dan berdasarkan Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan tersebut di bawah ini:

DATA-DATA PERJANJIAN

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Pengembang | : PT. Lembang Permata Recreation Estate suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Bandung, dalam hal ini diwakili oleh HERYAWAN SURYA KUSMAJAYA sebagai Direktur |
| 2. Pembeli | |
| Nama | : RYAN NUGRAHA |
| Nomor KTP / SIM / Pasport | : 1371111904910008 |
| Alamat | : KOMP JUNDUL IV BLOK GG NO.5 RT.002/RW.012 KEL. PARUPUK TABING, KEC.KOTO TANGAH, PADANG |
| Nomor Telepon / HP | : 08126640735 |

Paraf :
Pengembang : 
Pembeli : 

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN**
Nomor : 092

3. Objek Perjanjian

- a. Jenis : Sebidang tanah berikut bangunan yang akan didirikan di atasnya, yang terletak di Perumahan Cluster ALINDA, Kelurahan Mekarwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.
- b. Cluster / Tipe : ALINDA / UPSLOPE
- Blok & Nomor : J - 2
- c. Luas Tanah : 84 M² (delapan puluh empat meter persegi)
- d. Luas Bangunan : 62,50 M² (enam puluh dua koma lima puluh meter persegi)

4. Harga Pengikatan, Cara Pembayaran dan Biaya-biaya

- a. Harga Pengikatan : Rp. 1.130.000.000,-
- b. Cara Pembayaran : [] tunai dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran
[V] tunai bertahap yang jumlah angsuran (cicilan) dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran berdasarkan jadwal pembayaran (*payment schedule*) dalam Lampiran _____ Perjanjian ini
[] Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank / Lembaga Keuangan

c. Harga Pengikatan sudah termasuk biaya-biaya :

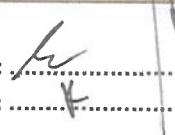
- i. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- ii. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
- iii. Penyediaan instalasi terpasang listrik = 2200 WattVA
- iv. Penyediaan jaringan terpasang air bersih
- v. Penyediaan jaringan telepon _____ line
- vi. Lain- lain _____

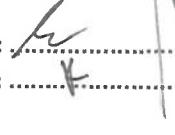
d. Harga Pengikatan tidak termasuk biaya-biaya lainnya (kecuali diperjanjikan) yang menjadi beban Pembeli, tetapi tidak terbatas pada :

- i. Akta Pengikatan Jual Beli dan atau Akta Jual Beli dihadapan PPAT
- ii. Balik nama sertifikat dan atau peningkatan hak sertifikat
- iii. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- iv. Biaya pengurusan KPR Bank atau Lembaga Keuangan
- v. Biaya pemeliharaan dan atau biaya penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan pemakaian listrik, air, telepon, iuran pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan)
- vi. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- vii. Kewajiban pembayaran lainnya yang timbul dikemudian hari (bila ada) sesuai ketentuan/peraturan dari Pemerintah, termasuk akibat dari perubahan KPR menjadi mekanisme pembayaran diluar KPR

e. **Pengembang** tidak menjamin disetujui atau tidaknya pemberian fasilitas KPR dari Bank atau Lembaga Keuangan pemberi fasilitas kredit.

Paraf :

Pengembang : 

Pembeli : 

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN**
Nomor : 092

-
5. Nomor Surat Pesanan : 092/SP/MKT-PRA/VII/2018
6. Tanggal Serah Terima : 24 (*Dua puluh empat*) bulan sejak PPJB di tandatangani dan setelah pembayaran uang muka di terima sekurang-kurangnya sebesar 15% untuk cicilan 15%(12 kali angsuran) atau 20% untuk cicilan 50%(36 kali angsuran) dengan masa tenggang waktu serah terima 90 (*Sembilan puluh*) hari.
7. Ketentuan lainnya (jika ada) : _____

SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN-KETENTUAN PERJANJIAN

**Pasal 1
OBJEK PERJANJIAN**

Pengembang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk nantinya dikemudian hari pada waktunya akan menjual dan menyerahkan kepada **Pembeli** yang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan membeli dan menerima penyerahan dari **Pengembang** atas sebidang tanah berikut bangunan yang akan didirikan di atasnya dengan jenis, cluster/tipe, blok, nomor, luas tanah dan luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian, yang spesifikasi serta denah/lokasinya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran II dan Lampiran III Perjanjian ini, terletak di Perumahan Cluster ALINDA, Kelurahan Mekarwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**").

**Pasal 2
PERBEDAAN LUAS**

1. **Pengembang** dan **Pembeli** sepakat satu sama lain, bahwa apabila dikemudian hari Luas Tanah didalam sertifikat atas Objek Perjanjian yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdapat kelebihan atau kekurangan Luas Tanah seluas 1 M2 (satu meter persegi) atau lebih dari ukuran awal yang dibuat **Pengembang**, maka **Pengembang** dan **Pembeli** sepakat satu sama lain untuk segera mengadakan perhitungan satu terhadap lainnya sesuai dengan harga pada saat Perjanjian ini, dan segera melunasi selisih harga tersebut. Namun jika kelebihan atau kekurangan Luas Tanah kurang dari 1 M2 (satu meter persegi), maka **Pengembang** dan **Pembeli** sepakat satu sama lain tidak akan memperhitungkan kembali dan tidak akan saling mengadakan tuntutan atau gugatan apapun dikemudian hari.
2. **Pengembang** dan **Pembeli** sepakat satu sama lain, bahwa nilai kelebihan atau kekurangan Luas Tanah sebagaimana tersebut dalam ayat 1 di atas dihitung sesuai nilai transaksi sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini.

**Pasal 3
HARGA PENGIKATAN DAN CARA PEMBAYARAN**

1. Harga jual-beli atas Tanah dan Bangunan adalah sebagaimana dalam butir 4.a. Data-Data Perjanjian (selanjutnya disebut "**Harga Pengikatan**"), yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Pembeli dengan cara dipilih sebagaimana pilihan yang ditentukan dalam butir 4.b. Data-Data Perjanjian dan Lampiran I Perjanjian ini.

Paraf :
Pengembang : 
Pembeli : 

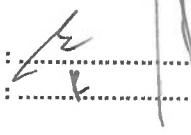
**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN**
Nomor : 092

2. Harga Pengikatan sudah termasuk biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.c. Data-Data Perjanjian.
3. Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban **Pembeli** adalah biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.d. Data-Data Perjanjian.
4. Pembayaran atas Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh **Pembeli** kepada **Pengembang** berdasarkan Perjanjian ini harus dibayar sesuai mekanisme pembayaran yang dipilih dan wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun langsung kepada dan di kantor **Pengembang** (PT. Lembang Permata Recreation Estate) atau tempat lain yang ditetapkan kemudian oleh **Pengembang** atau dengan cek/bilyet giro atau transfer ke rekening **Pengembang** sebagaimana akan diberitahukan oleh **Pengembang**.

Pada waktu penandatanganan Perjanjian ini atau setelah Perjanjian ini ditandatangani, **Pembeli** dapat menyerahkan kepada **Pengembang** beberapa bilyet giro dengan tanggal mundur untuk pembayaran uang muka dan atau angsuran sesuai jumlah dan tanggal jatuh tempo pembayaran menurut jadwal pembayaran yang disepakati.

5. Setiap pembayaran dengan cek atau bilyet giro hanya dianggap sebagai pembayaran yang sah apabila seluruh dananya telah diterima dengan baik dan sebagaimana mestinya oleh **Pengembang**, dan untuk itu **Pembeli** akan menerima bukti pembayaran (kuitansi) resmi dari **Pengembang**. Biaya administrasi Bank berkaitan dengan cara pembayaran tersebut merupakan beban **Pembeli**.
6. Setiap pembayaran Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh **Pembeli** kepada **Pengembang** berdasarkan Perjanjian ini, harus dilakukan secara penuh dan tanpa potongan apapun seperti misalnya biaya-biaya administrasi Bank atau peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
7. Apabila **Pembeli** menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank/Lembaga Keuangan untuk melakukan pembayaran sebahagian Harga Pengikatan, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. **Pembeli** menyadari bahwa **Pengembang** hanya sebagai perantara dalam pengurusan fasilitas KPR dengan pihak Bank/Lembaga Keuangan yang bekerjasama dengan **Pengembang**;
 - b. Selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari sebelum jatuh tempo pembayaran dengan cara KPR sebagaimana diatur dalam jadwal pembayaran (*payment schedule*) dalam Lampiran I Perjanjian ini, maka **Pembeli** wajib mengajukan permohonan KPR kepada Bank/Lembaga Keuangan yang bekerjasama dengan **Pengembang** serta melengkapi semua dokumen-dokumen yang diperlukan untuk keperluan pengajuan permohonan KPR dimaksud;
 - c. Setiap penolakan permohonan KPR yang diajukan **Pembeli** oleh pihak Bank/Lembaga Keuangan oleh karena sebab apapun juga adalah murni penilaian dan hak sepenuhnya dari pihak Bank/Lembaga Keuangan dimaksud;
 - d. Penolakan permohonan KPR **Pembeli** oleh pihak Bank/Lembaga Keuangan tidak dapat dikaitkan dan dibebankan kepada **Pengembang** karena sebab atau alasan apapun juga, dan hal itu diluar tanggung jawab atau kekuasaan dari **Pengembang**;
 - e. **Pembeli** berkewajiban dan terikat memenuhi semua hal-hal yang diatur atau dibutuhkan atau diminta atau disyaratkan pada saat pengajuan permohonan KPR

Paraf :

Pengembang : 

Pembeli : 

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN**
Nomor : 092

dan atau pada nantinya setelah permohonan KPR disetujui oleh Bank/Lembaga Keuangan.

8. Apabila permohonan KPR Pembeli disetujui oleh pihak Bank/Lembaga Keuangan, namun besarnya plafon KPR yang disetujui lebih kecil dari nilai yang diajukan **Pembeli**, maka **Pembeli** wajib:
 - o menambah uang muka kepada Pengembang dan wajib dilunasi selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung dari tanggal surat persetujuan KPR yang dikeluarkan pihak Bank/Lembaga Keuangan atas nama Pembeli;
 - o atau, jika **Pembeli** tidak bersedia, maka **Pembeli** wajib mengubah sarana pembayaran dengan memilih cara pembayaran lain yakni secara tunai/tunai bertahap selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung dari tanggal surat persetujuan KPR yang dikeluarkan pihak Bank/Lembaga Keuangan atas nama **Pembeli**.
9. Jika permohonan KPR Pembeli disetujui oleh Bank/Lembaga Keuangan, maka **Pembeli** wajib segera memenuhi semua persyaratan dan kebutuhan yang ditetapkan oleh Bank/Lembaga Keuangan dan memperhatikan batas waktu untuk penandatanganan Perjanjian Kredit. Sebab atau alasan apapun juga yang menyebabkan penandatanganan Perjanjian Kredit menjadi tidak dapat dilaksanakan dan mengakibatkan persetujuan permohonan KPR **Pembeli** menjadi batal, maka **Pembeli** wajib mengubah sarana pembayaran dengan memilih cara pembayaran lain yakni secara tunai/tunai bertahap selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung dari tanggal batas akhir penandatanganan Perjanjian Kredit yang ditentukan dalam surat persetujuan KPR yang dikeluarkan pihak Bank/Lembaga Keuangan atas nama **Pembeli**.
10. Jika permohonan KPR **Pembeli** ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan, maka **Pembeli** wajib mengubah sarana pembayaran dengan memilih cara pembayaran lain yakni secara tunai/tunai bertahap selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung dari tanggal surat pertolakan permohonan KPR dikeluarkan pihak Bank/Lembaga Keuangan atas nama **Pembeli**.
11. Setiap perubahan cara bayar dari KPR ke tunai/tunai bertahap atau penambahan uang muka akan dibuatkan addendum dan atau perubahan Lampiran II yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
12. Pembayaran yang dilakukan oleh **Pembeli** menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada Pasal ini, maka pembayaran tersebut **bukan merupakan suatu pembayaran yang sah** dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab **Pembeli** sepenuhnya.
13. Apabila dalam jangka waktu dimaksud dalam ayat 7, 8, 9 dan 10 Pasal ini **Pembeli** belum melakukan kewajiban sebagaimana mestinya, maka lewat waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa **Pembeli** telah melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun, dan berdasarkan kelalaian **Pembeli** dimaksud, **Pengembang** berhak membatakan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Perjanjian ini.

Paraf :
Pengembang : 
Pembeli : 

(satu persen) perbulan dan maksimal denda 2 % dari nilai transaksi bagian fisik bangunan yang belum diselesaikan oleh **Pengembang** maksimum selama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak berakhirnya masa tenggang waktu serah terima, kecuali :

- a. **Pembeli** belum melunasi Harga Pengikatan, termasuk denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada);
 - b. Ada perubahan bangunan dalam masa pembangunan atas permintaan **Pembeli** yang disetujui oleh **Pengembang**;
 - c. Atas pertimbangan sendiri, **Pengembang** menunda serah terima Tanah dan Bangunan oleh karena **Pembeli** belum melunasi atau menunggak pembayaran Harga Pengikatan termasuk kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada);
 - d. Terjadi peristiwa Force Majeure yang mengakibatkan keterlambatan serah terima Tanah dan Bangunan.
8. Serah terima Tanah dan Bangunan dari **Pengembang** kepada **Pembeli** sebagaimana dimaksud Pasal ini dilakukan dalam keadaan stardar.

**Pasal 6
MASA GARANSI DAN PEMELIHARAAN**

1. **Pengembang** bertanggung jawab terhadap segala kerusakan berdasarkan catatan perbaikan (chek list) pada saat serah terima atas Tanah dan Bangunan selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung dari tanggal serah terima di Berita Acara Serah Terima (selanjutnya disebut "Masa Garansi"), kecuali atas kerusakan yang diakibatkan kesalahan/kelalaian **Pembeli** sendiri atau Force Majeure. Setelah lewat waktu tersebut setiap kerusakan dan perbaikan bukan merupakan tanggung jawab dari **Pengembang**.
2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan dalam Masa Garansi wajib dilakukan secara tertulis oleh **Pembeli** dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh **Pengembang** dan dibatasi pada disain dan spesifikasi Tanah dan Bangunan. Apabila **Pengembang** telah melakukan perbaikan, maka **Pengembang** akan memberitahukan hal tersebut kepada **Pembeli** dan selanjutnya **Pembeli** wajib menandatangani berita acara perbaikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak pemberitahuan dari **Pengembang** bahwa perbaikan telah selesai. Lewat dari waktu dimaksud, maka **Pengembang** berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari **Pembeli** kepada **Pengembang** untuk menandatangani berita acara perbaikan pada hari ke-7 (tujuh) tersebut, dan **Pembeli** dianggap telah menerima perbaikannya.
3. Terhitung mulai tanggal serah terima Tanah dan Bangunan dalam Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perjanjian ini, maka semua resiko dan tanggung atas Tanah dan Bangunan, termasuk tetapi tidak terbatas pada kewajiban pembayaran biaya listrik, air, telepon, keamanan, kebersihan, Iuran Pengelolaan Keamanan Kebersihan Lingkungan (IPKL), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan lain-lain menjadi beban dan wajib dibayar oleh **Pembeli**.

**Pasal 7
 PENGGUNAAN**

1. **Pembeli** wajib menggunakan Tanah dan Bangunan sesuai dengan peruntukan sebagaimana ditentukan oleh instansi yang berwenang. Segala akibat yang timbul karena

Paraf :
Pengembang :
.....
Pembeli :
.....

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN**
Nomor : 092

penggunaan yang tidak sesuai dengan peruntukannya menjadi resiko dan tanggung jawab **Pembeli**.

2. Selama **Pembeli** karena sebab/alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya, termasuk Iuran Pengelolaan Keamanan Kebersihan Lingkungan (IPKL) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada **Pengembang** atau kepada Estate Management selaku pihak pengelola lingkungan perumahan Perumahan Cluster ALINDA, maka **Pembeli** tidak diperbolehkan (dilarang) menyewakan, meminjamkan atau menyerahkan/membiarakan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain, atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Tanah dan Bangunan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **Pengembang**.

**Pasal 8
PERUBAHAN BANGUNAN**

1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam pasal 7 Perjanjian ini, selama **Pembeli** belum menyelesaikan (melunasi) Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada **Pengembang**, maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **Pengembang**, **Pembeli** tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun juga terhadap Tanah dan Bangunan.
2. Jika atas Tanah dan Bangunan dilakukan perubahan yang bersifat bagaimanapun oleh **Pembeli**, maka Masa Garansi dan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Perjanjian ini menjadi tidak berlaku dan segala akibat serta resiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab **Pembeli** dan mengenai hal-hal tersebut **Pengembang** dibebaskan oleh **Pembeli** dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak ketiga.
3. Apabila **Pembeli** bermaksud/berkehendak untuk melakukan perubahan atas Tanah dan Bangunan wajib mengacu pada Pedoman Pendirian Bangunan (PDB).

**Pasal 9
JAMINAN PENGEMBANG**

Pengembang dengan ini menanggung dan menjamin Pembeli bahwa:

1. Tanah dan Bangunan adalah milik dan dikuasai sepenuhnya oleh **Pengembang** dan **Pengembang** berhak dan berwenang penuh untuk mengikatkan dan menjual Tanah dan Bangunan kepada **Pembeli**;
2. Tanah dan Bangunan tersebut tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain, sehingga **Pembeli** tidak akan mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan tersebut;
dan karenanya **Pembeli** dibebaskan oleh **Pengembang** dari segala tuntutan atau gugatan hukum terhadap hal tersebut di atas.

Paraf :
Pengembang :
Pembeli :


**Pasal 11
PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**

1. Terhitung sejak tanggal serah terima Tanah Bangunan yang dinyatakan Berita Acara Serah Terima (BAST), maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Tanah dan Bangunan dan penyerahannya kepada **Pembeli**, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh **Pembeli**.
2. Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik, telepon dan air, menjadi beban dan wajib dibayar oleh **Pembeli** terhitung sejak sambungan/instalasi terpasang dan dapat digunakan atas Tanah dan Bangunan.
3. Jika karena suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, **Pengembang** telah membayar lebih dahulu (namun **Pengembang** tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, ongkos, biaya maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab **Pembeli**, maka **Pembeli** wajib melunasi pembayaran dimaksud dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pengembang atas pemberitahuan pertama dari **Pengembang**.

**Pasal 12
PENGAKUAN HAK**

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

**Pasal 13
PENGALIHAN HAK**

1. Dengan dibuat dan ditandatangani Perjanjian ini, maka **Pengembang** tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Tanah dan Bangunan kepada pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4 , Pasal 4 ayat 5 dan Pasal 4 ayat 6 Perjanjian ini.
2. Pengalihan hak dan tanggung jawab atau penggantian nama atau penggantian kepemilikan (selanjutnya disebut "Pengalihan Hak") baik seluruh maupun sebahagian atas Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga sebelum dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) hanya dapat dilakukan oleh **Pembeli** setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari **Pengembang**, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengalihan Hak dikenakan biaya administrasi Pengalihan Hak sebesar 6% (enam persen) dari Harga Pengikatan.

Paraf :
Pengembang :
Pembeli :

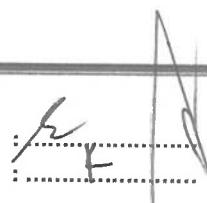
- b. Pembeli wajib melunasi Iuran Pengelolaan Keamanan Kebersihan Lingkungan (IPKL) bulan terakhir berikut tunggakan IPKL (jika ada) kepada Pengembang dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan dan tunggakan PBB (jika ada) sebelum dilakukan Pengalihan Hak.
 - c. Pengalihan Hak kepada pihak ketiga yang merupakan suami/istri yang sah, anak kandung atau orang tua kandung dari **Pembeli** dikenakan biaya administrasi Pengalihan Hak sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), serta Pajak Penghasilan (PPH) sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku dari Harga Pengikatan sebelum PPN dan penggantian biaya materai wajib dibayar oleh **Pembeli**.
 - d. Semua biaya yang timbul ataupun yang mungkin timbul dikemudian hari akibat Pengalihan Hak oleh karena adanya peraturan pemerintah dan peraturan perpajakan lainnya menjadi beban dan tanggung jawab **Pembeli** atau pihak ketiga sebagai pengganti **Pembeli**.
3. **Pembeli** dan pihak ketiga yang akan menerima pengalihan hak wajib melengkapi dokumen data diri secara lengkap untuk proses pengalihan hak serta menunjukkan dan memperlihatkan bukti pelunasan PBB, bukti pelunasan IPKL dan bukti pelunasan dari Bank/Lembaga Keuangan (khusus KPR) serta menyerahkan PPJB asli serta kwitansi-kwitansi pembayaran asli kepada **Pengembang**.
 4. Dalam hal terjadi Pengalihan Hak, **Pembeli** dan pihak ketiga yang menerima pengalihan hak wajib menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak yang disiapkan oleh dan turut ditandatangani **Pengembang** sebagai tanda persetujuannya, dan pihak ketiga yang menerima pengalihan hak setuju untuk tunduk dan terikat dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

Pasal 14

KETERIKATAN PIHAK YANG MENERIMA PENGALIHAN HAK DARI PIHAK KEDUA

1. Pihak (-pihak) yang menerima pengalihan hak atau menggantikan seluruh atau sebagian hak dan tanggung jawab atas Tanah dan Bangunan dari **Pembeli** karena sebab atau alasan apapun, secara otomatis tunduk dan terikat sepenuhnya pada seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini, namun dengan tidak mengurangi kewajiban dari **Pembeli** untuk menegaskan keterikatan tersebut dalam perjanjian mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersangkutan.
2. Setiap dan seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini mengikat dan berlaku untuk kepentingan kedua belah pihak dalam Perjanjian ini dan para ahli waris dan atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak.
3. Dalam hal **Pembeli** meninggal dunia atau bubar/dibubarkan sebelum penandatanganan akte jual beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggal atau bubar/dibubarkannya **Pembeli**, (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah dari **Pembeli** wajib memberikan kepada **Pengembang** bukti keterangan waris dan atau penerima/pengganti hak yang sah, serta tetap berkewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan Perjanjian ini. Segala kewajiban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak dimaksud di atas menjadi beban dan wajib ditanggung oleh (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak dari **Pembeli**.

Paraf :
Pengembang :
Pembeli :



dan tanggungan **Pembeli**. Sehubungan dengan hal tersebut **Pengembang** berhak pula untuk memperhitungkan dan menagih kepada **Pembeli** denda pengosongan berdasarkan ayat 2 di atas berikut biaya-biaya yang mungkin timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan Tanah dan Bangunan.

4. Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pengosongan Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, kedua belah pihak sepakat untuk melepaskan (mengesampingkan) semua peraturan atau ketentuan, baik sekarang maupun dikemudian hari akan ada yang mewajibkan adanya bantuan atau kewenangan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib dalam melaksanakan pengosongannya. Oleh karenanya **Pengembang** (atau kuasanya) berhak untuk melakukan pengosongan dan pengambilan kembali Tanah dan Bangunan dengan atau tanpa bantuan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib, semuanya atas biaya dan resiko yang wajib ditanggung oleh **Pembeli**.

Pasal 17
PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

1. Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli atas Tanah dan Bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang segera setelah:
 - a. Tanah dan Bangunan telah diselesaikan pembangunannya;
 - b. **Pembeli** telah membayar lunas seluruh Harga Pengikatan berikut dendanya (jika ada), IPKL dan biaya-biaya lainnya (jika ada) yang harus dibayar **Pembeli** menurut Perjanjian ini;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh **Pengembang**, dan;
 - d. **Pembeli** membayar biaya akta jual beli dan balik nama sertifikat serta biaya lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam butir 4.d. Data-Data Perjanjian.
2. Pada waktu melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, **Pembeli** wajib untuk membawa dan memperlihatkan asli Perjanjian ini berikut kuitansi-kuitansi atas pelunasan seluruh Harga Pengikatan, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya dari **Pembeli** kepada **Pengembang** berdasarkan Perjanjian ini, serta melengkapi NPWP dan dokumen atau surat-surat yang diperlukan.
3. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari tanggal surat pemberitahuan untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli teryata **Pembeli** tidak atau belum melengkapi NPWP, dokumen atau surat-surat yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud ayat 2 di atas, maka segala akibat atau resiko atas tertundanya penandatanganan akta jual beli menjadi beban dan tanggung jawab **Pembeli**, dan **Pembeli** wajib membayar kepada **Pengembang** sejumlah biaya yang ditentukan oleh **Pengembang** karena tertundanya penandatanganan akta jual beli tersebut (jika ada).
4. Apabila dikemudian hari atas perjanjian dan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan dikenakan tambahan pajak atau retribusi/pungutan atau biaya apapun dari instansi yang berwenang, maka tambahan pajak atau retribusi/pungutan atau biaya dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh **Pembeli** dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah ditagih oleh **Pengembang** atau oleh PPAT.

Paraf :
Pengembang :
Pembeli :



**Pasal 18
PEMBELIAN SECARA ANGSURAN**

1. Dalam hal Tanah dan Bangunan dibeli secara angsuran dan apabila dianggap perlu, **Pengembang** berhak pada setiap waktu untuk mengadakan suatu persetujuan dengan pihak ketiga (termasuk bank/lembaga keuangan), dimana pihak ketiga tersebut akan menggantikan kedudukan **Pengembang** untuk menerima uang angsuran dari **Pembeli** dengan mempergunakan syarat-syarat yang sama dengan yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini terutama mengenai jangka waktu/lamanya pembayaran angsuran yang tidak akan mempengaruhi besarnya uang angsuran yang harus dibayar oleh **Pembeli** tiap-tiap bulannya. Penggantian kedudukan **Pengembang** tersebut dilakukan dengan cara pihak ketiga tersebut melunasi seluruh kewajiban **Pembeli** atas pembelian Tanah dan Bangunan kepada **Pengembang**.
2. Apabila dalam hubungan dengan pihak ketiga (termasuk bank/lembaga keuangan) sebagaimana dimaksud ayat 1 di atas **Pembeli** lalai melakukan kewajiban pembayaran angsuran dan lain-lain sehingga pihak ketiga (termasuk bank/lembaga keuangan) mengalihkan kembali segala hak penagihan (subrogasi) kepada **Pengembang**, maka dengan diterimanya subrogasi tersebut secara otomatis juga telah memberikan hak secara langsung kepada **Pengembang** untuk melakukan segala hak yang dimilikinya namun tidak hanya terbatas pada hak untuk menagih pembayaran dan denda yang timbul, melakukan pengosongan atas Tanah dan Bangunan, membatalkan Perjanjian ini serta memberikan kuasa penuh untuk melakukan eksekusi pengosongan dan pengambilan kembali Tanah dan Bangunan tanpa perlu persetujuan dari **Pembeli**.

**Pasal 19
BUKTI KELALAIAN**

Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari **Pembeli** kepada **Pengembang**, maka lewat waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian **Pembeli** sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang kesemuanya itu secara tegas dikesampingkan.

**Pasal 20
FORCE MAJEURE**

1. *Force Majeure* dalam Perjanjian ini berarti peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya termasuk tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemic, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan massal, perang, kelangkaan bahan baku, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan **Pengembang** yang menyebabkan **Pengembang** tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan **Pengembang** untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi **Pengembang**.
2. Dalam hal terjadi suatu keadaan force majeure yang mengakibatkan **Pengembang** tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini atau apabila force majeure tersebut menyebabkan pekerjaan **Pengembang** tertunda, maka kewajiban

Paraf :
Pengembang :
Pembeli :



**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN
Nomor : 092**

penggunaan bangunan dan tata tertib lingkungan/kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 1 dan Pasal 22 ayat 1 Perjanjian ini, namun dengan syarat **Pembeli** wajib terlebih dulu menegaskan keterikatan pihak ketiga tersebut dalam perjanjian yang bersangkutan serta tanpa mengurangi kewajiban dan tanggung jawab Pembeli terhadap Pengembang menurut Perjanjian ini.

3. Dalam hal diperlukan kuasa oleh Pengembang untuk menjalankan hak-haknya terhadap **Pembeli** berkenaan dengan Perjanjian ini, maka kuasa tersebut kata demi kata harus dianggap telah termuat dalam Perjanjian ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa khusus yang tersendiri. Setiap dan seluruh kuasa yang diberikan oleh **Pembeli** kepada **Pengembang** dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, diberikan dengan hak substitusi seluruh atau sebahagian yang dikuasakan serta tidak dapat dicabut kembali, dibatalkan atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan yang termuat dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Pembeli selanjutnya berjanji dan mengikatkan diri untuk mensahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan Pengembang (kuasanya) dan membebaskan **Pengembang** dari segala tuntutan/gugatan hukum apapun dari pihak manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.
4. Kecuali secara tegas telah diatur dalam Perjanjian ini, maka segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah oleh kedua belah pihak dan sepanjang perlu akan dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikian dengan maksud untuk terikat oleh hukum, setelah dibaca dan dimengerti isinya, kedua belah pihak menandatangani Perjanjian ini pada tanggal tersebut pada awal Perjanjian ini.

Pihak Pertama ,



(Hanyuwan Syurkumajaya)

Pihak Kedua,

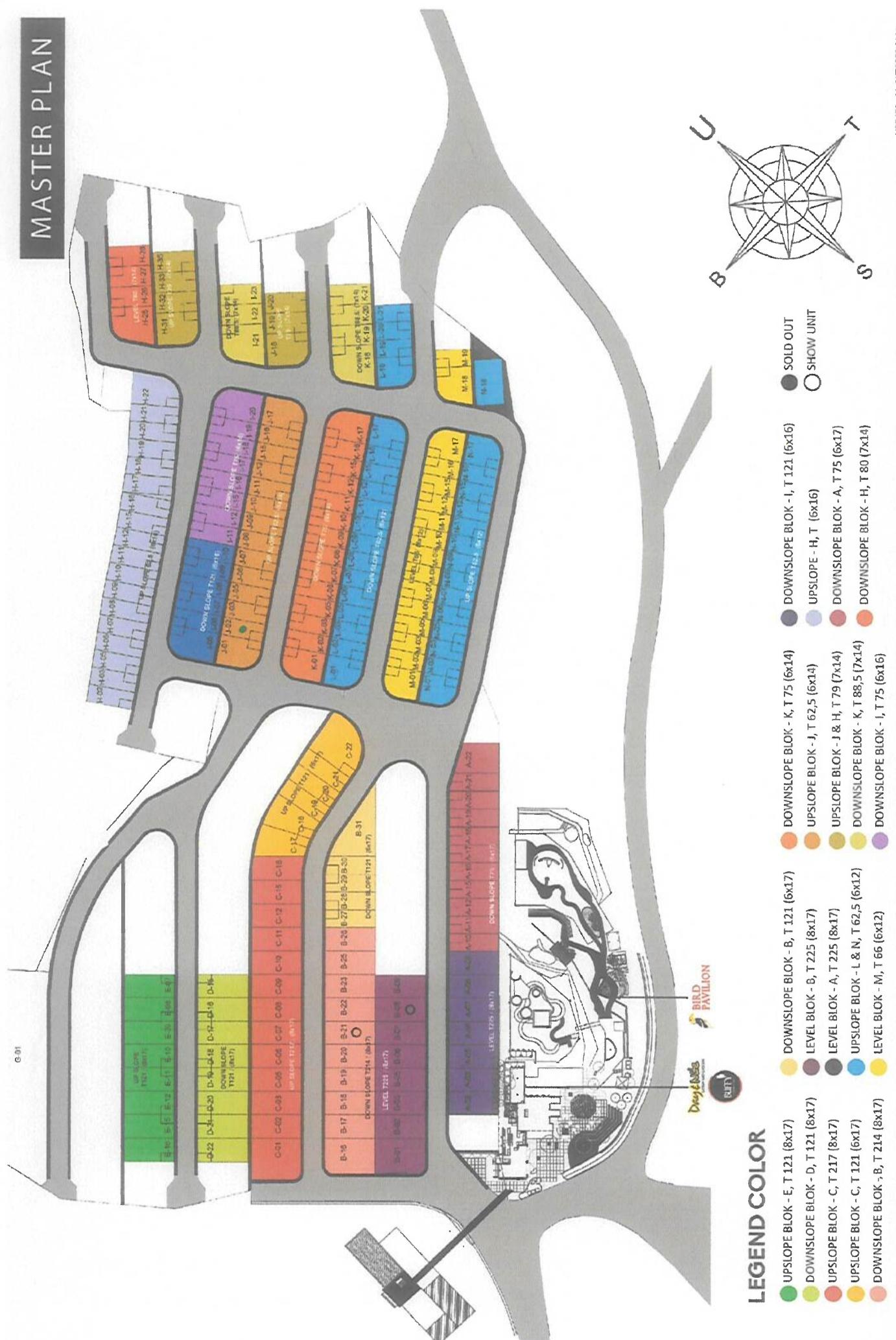
Ryan Nugraha

Paraf :

Pengembang

Pembeli

MASTER PLAN



UPDATE : 01 OKTOBER 2018

UPSLOPE

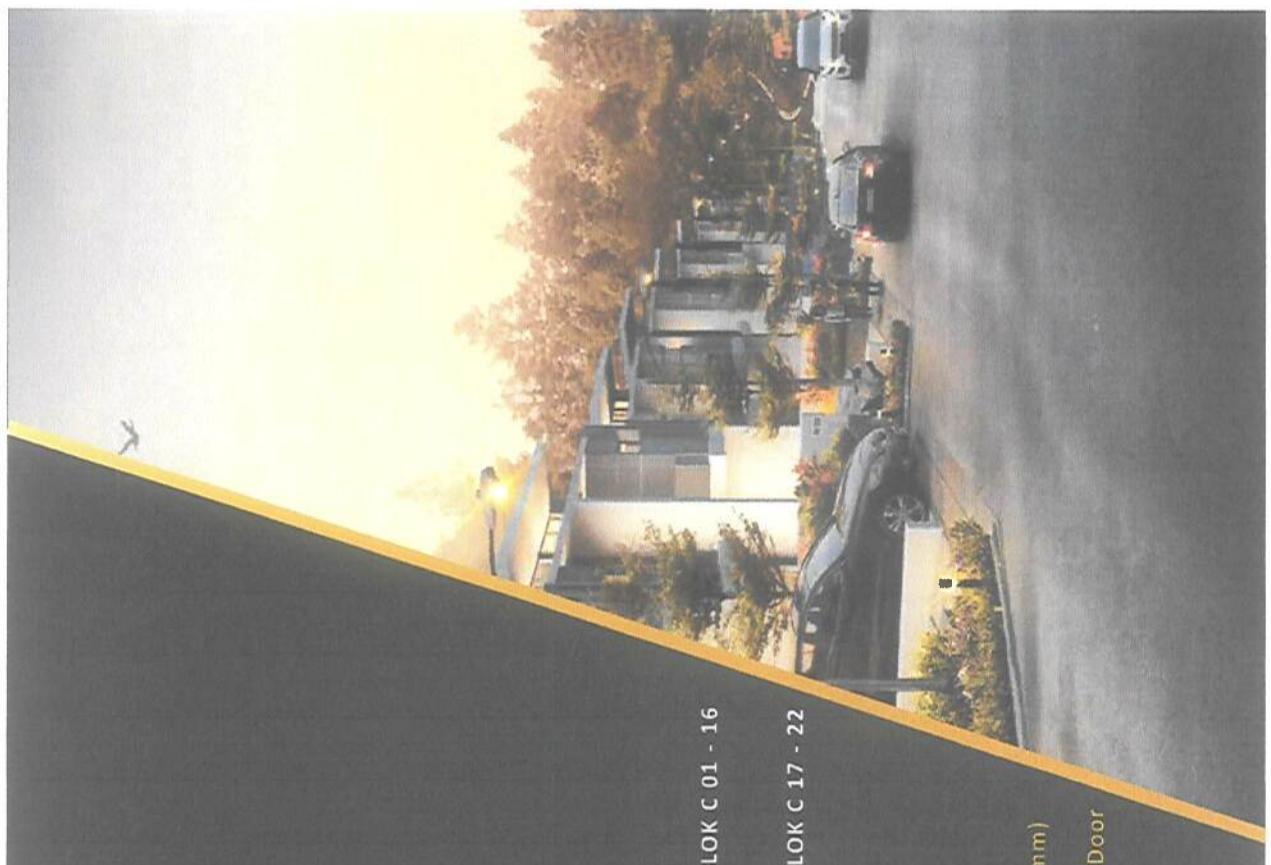
BLOK J 01-17

ALINDA 3 BR
CARPORT

LT : $84m^2$
LB : $62.5m^2$



SPEKTEKNIS

- 
- **LANTAI**
 - Kamar Tidur : Granit Tile (60 cm x 60 cm)
 - Ruang Keluarga : Granit Tile (60 cm x 60 cm)
 - Ruang Makan : Granit Tile (60 cm x 60 cm)
 - Kamar Mandi : Keramik Roman atau Sejenis
 - Area Service : Keramik Roman atau Sejenis
 - Carpark : Betonan
 - **DINDING**
 - Batu Bata Exterior : Cat Prime White + Batu Alam (Karang Pilang atau Sejenis & Batu Curi)
 - Kamar Mandi : Keramik Roman atau Sejenis
 - **PLAFON**
 - Papan Gypsum 9 mm (Ex Knauff atau Sejenis)
 - Cat Kemitone Gypsum
 - **AIR**
 - (Sumber Mata Air Alami)
 - **RANGKA ATAP**
 - Atap Zincalum & Dak Beton
 - **LAIN - LAIN**
 - Jacuzzi (Optional)
 - **STRUKTUR**
 - Beton Bertulang
 - **PONDASI**
 - Bore Pile
 - **SANITER**
 - Ex Toto atau Sejenis
 - **SEPTIC TANK**
 - Bio Ceramic atau Sejenis
 - **SAKLAR**
 - Ex Panasonic atau Sejenis
 - **DAYA LISTRIK**
 - (BLOK A 02 - 09, BLOK B 01 - 09, BLOK C 01 - 16)
BLOK B 16 - 26)
PLN 3.500 W 220 V
 - (BLOK D 15 - 23, BLOK E 07 - 17, BLOK C 17 - 22)
BLOK B 27 - 31)
PLN 2.200 W 220 V
 - **KUNCI & HANDLE PINTU**
 - Ex Solid / Wiratama atau Sejenis
 - **PINTU DAN JENDELA**
 - Exterior : Aluminium
(Ex YKK Sejenis + Kaca 6 mm)
 - Interior : Kayu Kamper Singkil
atau Oven + Engineering Door

1. Booking fee pada tanggal 30 Juli 2018 Rp 10.000.000



2. DP ke 1 pada tanggal 30 Agustus 2018 Rp 200.000.000



Ref: 201808301242873187
Waktu: 30/08/2018 16:26:49

Status Transaksi:
Berhasil

Dari Rekening
RYAN NUGRAHA - 1320018012477 (IDR)

Ké Rekening
LEMBANG PERMATA RECR - 1320028838838
(IDR)

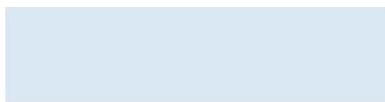
Jumlah
IDR 100,000,000,00

Deskripsi
Angsuran Bertahap 1

Kapan?
Sekarang

Pada
30 Aug 2018

3. DP ke 2 pada tanggal 31 Agustus 2018 Rp 100.000.000



Ref: 20180831927153101
Waktu: 31/08/2018 06:21:16

Status Transaksi
Berhasil

Dari Rekening
RYAN NUGRAHA - 1320018012477 (IDR)

Ke Rekening
PT. Lembang Permata Recreation Estate - 13
20028838838 (IDR)

Jumlah
IDR 100,000,000.00

Deskripsi
Pembayaran Angsuran Tahap 1 Pengiriman
ke 2

Kapan?
Sekarang

Pada
31 Aug 2018

4. DP ke 3 pada tanggal 31 Oktober 2018 Rp 100.000.000



5. DP ke 4 pada tanggal 30 November 2018 Rp 20.000.000



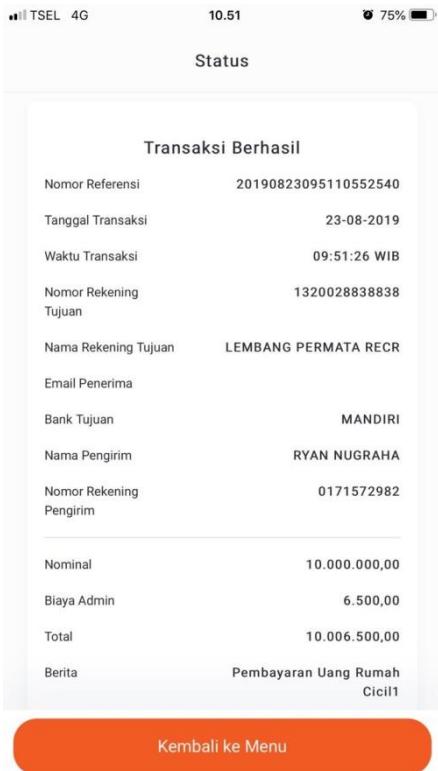
6. DP ke 5 pada tanggal 28 Desember 2018 Rp 50.000.000



7. DP ke 6 pada tanggal 31 Januari 2019 Rp 50.000.000



8. DP ke 7 pada tanggal 23 Agustus 2019 Rp 10.000.000



9. DP ke 8 pada tanggal 25 September 2019 Rp 10.000.000



10. DP ke 9 pada tanggal 25 Oktober 2019 Rp 10.000.000



11. DP ke 10 pada tanggal 24 November 2019 Rp 10.000.000



12. DP ke 11 pada tanggal 21 Desember 2019 Rp 10.000.000

13. DP ke 12 pada tanggal 9 September 2021 Rp 550.000.000

TIME SCHEDULE - 2	
Pekerjaan - Rumah Tinggal Tipe Up Slope T625/J72 (6 x 12)	
Lokasi : Jl. Akaza Utama Dago Giri Bandung	
No	Uraian Pekerjaan
	Bobot
	JANUARI FEBRUARI MARET APRIL MEI JUNI JULI AGUSTUS
1	Pekerjaan Persiapan
1.1	Pengukuran Dan Pemasangan Bouleplank
	Jumlah Pekerjaan Persiapan : 0,6200
II	Pekerjaan Struktur
A	Pekerjaan Tanah Dan Urygan
1	Pemborongan Tanah Blok 30 cm Sedalam 11 m pondasi Beton
2	Galian Tanah :
1. Galan Tanah Atas Cap	0,2071
2. Galan Tanah Bawah	0,2071
3	Urgen Tanah Bawah Galan Ke Tepi DPT
	Jumlah A : 0,6213
B	Pekerjaan Sub Struktur Dan Pondasi
B.1	Pondasi Beton Cap Pondasi Borehole Ø 30 cm K-225
1	Pondasi Batu Kal
3	Antrampang
4	Alatal Kerja :
1. Lantai Kerja Dibawahi Pile Cap Tb. 5 cm	0,2000
2. Lantai Kerja Dibawahi Skot Tb. 5 cm	0,2000
B.2	Pekerjaan Pile Cap
1	Pile Cap Type TB12 x 40 x 50 cm
2	Pile Cap Type TB12 x 40 x 90 cm
B.3	Pekerjaan Skot LT Ø 4
1	Skot Type TBID 20 x 40 cm
2	Skot Type TBII 15 x 40 cm
3	Skot Type TBII 15 x 40 cm
4	Skot Type TBII 15 x 30 cm
	Jumlah B : 1,2890
C	Pekerjaan Struktur Atas
C.1	Pekerjaan Kolom
C.1.1	Lantai 1
1	Kolom Type K12,13 x 40 cm LT0
2	Kolom Type K12,3,5 x 33 cm
3	Kolom Type K12,15 x 40 cm
4	Kolom Praktis 12 x 13 cm
C.1.2	Lantai 2
1	Kolom Type K12,3,4 x 13 x 30 cm
2	Kolom Praktis 13 x 13 cm
	Jumlah C.1 : 3,5160
C.2	Pekerjaan Balok
C.2.1	Lantai 2
1	Balok Type B15 x 35 cm
2	Balok Type B15 x 20 x 30 cm
3	Balok Type BT15 x 60 cm
4	Balok Type BM4 15 x 30 cm
5	Balok Type BM4 15 x 30 cm
C.2.2	Lantai 1
1	Balok Type B15 x 30 cm
2	Balok Type BK3,5 x 15 x 20 cm
3	Balok Type BH 15 x 50 cm
	Jumlah C.2 : 1,2860
C.3	Pekerjaan Plat
C.3.1	Lantai 1
1	Plat Type S1,2,3 Tb. 10 cm Wiresmesh M6
C.3.2	Lantai 2
1	Plat Type S1,2,3 Tb. 12 cm
C.3.3	Lantai Atap
1	Plat Type S1 Tb. 12 cm
	Jumlah C.3 : 1,1287
C.4	Pekerjaan Tangga
C.4.1	Tangga 1
1	Tangga Depan
2	Tangga Utama
	Jumlah C.4 : 1,1287
	Jumlah C : 1,1287
D	Pekerjaan Arsitektur
A	Pekerjaan Dinding
A.1	Lantai Carport
1	Pasang Batu Bata Merah 1/2 Batu IPS : SPP
2	Pestoran Tb. 15 cm IPS : SPP + Acian
3	Rolbag Batu Batas Kaving dan Taman
A.2	Lantai 1
1	Pasang Dinding Batu Merah 1/2 Batu IPS : SPP
2	Pestoran Tb. 15 cm IPS : SPP + Acian
3	Batu Limet Kusen 10 x 10 cm
A.3	Lantai 2
1	Pasang Dinding Batu Merah 1/2 Batu IPS : SPP
2	Pestoran Tb. 15 cm IPS : SPP + Acian
3	Batu Limet Kusen 10 x 10 cm
	Jumlah A : 1,2870
B	Pekerjaan Kusen Pintu, Jendela Termasuk Finishing dan Aksesoris
B.1	Pintu
1	Unit P1
2	Unit P2
3	Unit P3
4	Unit P4
5	Unit J1
6	Unit J3
7	Unit BV
B.2	Jendela
1	Unit P1
2	Unit P2
3	Unit P3
4	Unit J1
5	Unit J2
6	Unit J4
7	Unit BV
	Jumlah B : 0,6200
C	Pekerjaan Langit - langit
C.1	Lantai 1
1	Peton Calboard / GRC 4 mm Berikut Rangka Hollow
2	Peton Gypsum Tb. 8 mm Berikut Rangka Hollow
3	List Peton Shadow Line
C.2	Lantai 2
1	Peton Calboard / GRC 4 mm Berikut Rangka Hollow
2	Peton Gypsum Tb. 8 mm Berikut Rangka Hollow
3	List Peton Shadow Line
4	Peton Beton Epoxy
	Jumlah C : 0,3390
D	Pekerjaan Finishing Lantai Dan Dinding
D.1	Lantai Carport
1	Pasang Lantai Keramik Polished 60 x 60 cm
2	Floor Temari Baklong (Beton Rabat t = 5 cm)
3	Pasangan Batu Tempel
4	Pasang Lantai Homogeneous Tile 60 x 60 cm Unpolish Tangga
D.2	Lantai 1
1	Pasang Lantai Homogeneous Tile 60 x 60 cm Polished
2	Pasang Lantai Homogeneous Tile 60 x 60 cm Unpolish
3	Pasang Lantai Keramik 60 x 30 x 30 cm
4	Pasangan Batu Tempel
5	Waterproofing Untuk Area Basah
6	Pasangan Dinding Keramik Motif Batu
7	Waterproofing Untuk Dinding No Drop
	Jumlah D : 0,3390
E	Pekerjaan Sanitair
E.1	Lantai 1
1	Close Duduk Ex Toto Lengkap Dengan Jetwsher Ex Water
2	Shower Set Panas Dingin Ex Water Heater
3	Shower Set Panas Dingin Ex Water Heater
4	Keran Taman
5	Floor Drain
E.2	Lantai 2
1	Close Duduk Lengkap Dengan Aksesoris
2	Washhafel Lengkap Dengan Aksesoris
3	Shower Set Panas Dingin Ex Water
4	Instalisasi Pipa Air Panas Dingin Ke Water Heater
5	Floor Drain Ex China
6	Root Drain Ex China / Lukel
	Jumlah E : 0,3390
F	Pekerjaan Pengecatan
F.1	Lantai Carport
1	Pengecatan Dinding Exterior Weathershield
F.2	Lantai 1
1	Pengecatan Dinding Interor
2	Pengecatan Dinding Exterior Weathershield
3	Pengecatan Pafon
F.3	Lantai 2
1	Pengecatan Dinding Interor
2	Pengecatan Dinding Exterior Weathershield
3	Pengecatan Pafon
	Jumlah F : 0,3287
G	Pekerjaan Atap
1	Rangka Atap Baja Ringan
2	Insulasi Aluminium Foil
3	Penutup Atap Genteng Metal
	Jumlah G : 0,3097
H	Pekerjaan Lain - lain
1	Railing Tangga Besi Hollow Finish Cat
2	Railing Balkon Kaca Frameless 10 mm
	Jumlah H : 0,2790
I	Pekerjaan Mekanikal Bektakir
A	Pekerjaan Instalasi Penerangan dan Armature

No	Uraian Pekerjaan	Robot	JANUARI				FEBRUARI				MARET				APRIL				MEI				JUNI				JULI				AGUSTUS					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
A.1	Lantai Carpet & L																																			
1	Peral MCB + 4 group MCB																																			
2	Tik Instalasi																																			
	- Instalasi Penerangan, NM 2 x 1, mm dan Downlight																																			
	- Instalasi Lampu Taman, LED SAW Sorot																																			
	- Instalasi Stop Kontak																																			
3	Selar Dan Stop Kontak																																			
	- Selar Tunggal																																			
	- Selar Ganda																																			
	- Stop Kontak																																			
A.2	Lantai 2																																			
1	Peral MCB + 4 group MCB																																			
2	Tik Instalasi																																			
	- Instalasi Penerangan, NM 2 x 1, mm dan Downlight																																			
3	Selar Dan Stop Kontak																																			
	- Selar Tunggal																																			
	- Selar Ganda																																			
	- Stop Kontak																																			
	Jumlah A :																																			
B	Pekerjaan Instalasi Air Bersih, Air Bekas Dan Air Kotak																																			
B.1	Lantai 1																																			
1	Air Bersih																																			
	- Tangki Jalan Air Kap. 1000 Utr																																			
	- Pompa Air 100 W Ex Pansonc / Wasser / Shimbu																																			
	- Pipa PVC Diameter 3/4" AW Ex Mespon / Wavin																																			
	- Pipa PVC Diameter 1/2" AW Ex Mespon / Wavin																																			
2	Air Bekas																																			
	- Pipa PVC Diameter 3/4" D Ex Mespon / Wavin																																			
	- Pipa PVC Diameter 1/2" D Ex Mespon / Wavin																																			
3	Air Kotak																																			
	- Pipa PVC Diameter 4" D Ex Mespon / Wavin																																			
	- Bak kontrol																																			
	Jumlah B :																																			
NOTE : - Include DPT Depan Rumah																																				
- DPT Belakang diitung terpisah																																				
	000000																																			
	1.000	1.010	1.020	1.030	1.040	1.050	1.060	1.070	1.080	1.090	1.100	1.110	1.120	1.130	1.140	1.150	1.160	1.170	1.180	1.190	1.200	1.210	1.220	1.230	1.240	1.250	1.260	1.270	1.280	1.290	1.300	1.310	1.320	1.330		
	1.000	1.002	1.004	1.006	1.008	1.010	1.012	1.014	1.016	1.018	1.020	1.022	1.024	1.026	1.028	1.030	1.032	1.034	1.036	1.038	1.040	1.042	1.044	1.046	1.048	1.050	1.052	1.054	1.056	1.058	1.060	1.062	1.064	1.066	1.068	1.070