



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN LAGOON

No. : 188 / PPJB - APT / X / 16

Perjanjian Pengikatan Jual Beli **APARTEMEN LAGOON** ini dibuat dan ditandatangani di Bekasi, pada hari Kamis tanggal 27-10-2016, oleh dan antara:

1. Tuan **LEONARDI SETIAWAN** selaku Direktur Utama dan Tuan **SUHARTA** selaku Direktur, karenanya sah bertindak mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama **PT. TRIPUTRI NATATAMA**, berkedudukan di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
-(untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**).
2. Nama : **MURTOPO MULIA**
Alamat : Jembatan Gombang II, RT/RW. 016/001, Kelurahan/Desa Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (sementara berada di Bekasi).-
No. KTP : 3172012309710002
-(untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**).

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PIHAK**.

PARA PIHAK menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan Rumah Susun, yang terletak di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai "**APARTEMEN LAGOON**" dan bermaksud untuk memasarkan Rumah Susun "**APARTEMEN LAGOON**" tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.
- Bahwa **PIHAK KEDUA** bermaksud untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** 1 (satu) unit apartemen sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli **APARTEMEN LAGOON** ini termasuk turutan-turutannya.
- Bahwa satu dan lain hal karena Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh **PARA PIHAK**, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli **APARTEMEN LAGOON**.

Berdasarkan hal tersebut di atas, **PARA PIHAK** telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 DEFINISI

Istilah-istilah yang dipakai dalam Perjanjian ini, kecuali secara tegas diartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

1. **APARTEMEN LAGOON** berarti, suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang digunakan sebagai Kawasan Rumah Susun Hunian dengan lokasi yang merupakan Pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3922/Margahayu, Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 2/Margahayu (seb), yang terletak di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.
2. **APARTEMEN** berarti, apartemen yang tujuannya untuk digunakan sebagai tempat tinggal.
3. **HARGA PENGIKATAN** berarti, sejumlah uang yang harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** untuk pembelian Apartemen.
4. **HARI KERJA** berarti, hari-hari di mana Bank Indonesia menjalankan kegiatan usahanya.
5. **BERITA ACARA SERAH TERIMA** berarti, suatu bukti serah terima Apartemen secara fisik dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.



22. **ANGGARAN DASAR** adalah, ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur keberadaan dan kegiatan Perhimpunan Penghuni termasuk setiap penambahan atau perubahannya.
23. **ANGGARAN RUMAH TANGGA** adalah, ketentuan-ketentuan tentang tata cara pelaksanaan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni **APARTEMEN LAGOON** termasuk setiap penambahan atau perubahannya.
24. **PERJANJIAN** berarti, Perjanjian Pemesanan Apartemen pada **APARTEMEN LAGOON** beserta lampiran-lampirannya yang dibuat dan ditandatangani oleh **PARA PIHAK**.

PASAL 2 POKOK PERJANJIAN

1. **PARA PIHAK** dengan ini saling mengikatkan diri, untuk nantinya segera setelah kewajiban-kewajiban yang disyaratkan oleh Undang-undang maupun Peraturan Pemerintah serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh **PARA PIHAK**, maka **PIHAK PERTAMA** akan menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** akan memesan dan menerima penyerahan atas 1 (satu) unit Apartemen dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - Type : **ST**
 - Tower : **I**
 - Blok / Nomor : **A / 2A**
 - Lantai : **6**
 - Luas Semi Gross : **21 M² (Dua puluh satu meter persegi)**
(Selanjutnya disebut Bangunan)
 -yang terletak di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kcda Bekasi, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal sebagai "**APARTEMEN LAGOON**" (LAMPIRAN I dan LAMPIRAN II);
2. **PARA PIHAK** akan menerima baik hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional dengan tidak memperhitungkan kembali harga pemesanan dan tidak akan saling mengadakan dan/atau mengajukan klaim, tuntutan dan/atau gugatan apapun juga.
3. Untuk penghitungan Biaya Pemeliharaan, **PARA PIHAK** setuju untuk tunduk kepada Luas yang tercantum dalam Perjanjian ini.
4. Apabila karena sesuatu hal kemudian terdapat perbedaan penulisan letak lantai dan nomor Apartemen, sepanjang tidak merubah letak atau Apartemen dan sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal ini, maka **PARA PIHAK** sepakat bahwa hal tersebut bukan hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan Perjanjian ini.

PASAL 3 HARGA JUAL DAN CARA PEMBAYARAN

1. Harga pengikatan jual beli Apartemen adalah sebesar **Rp 187.000.000,- (Seratus delapan puluh tujuh juta rupiah)**, yang telah dibayar lunas oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** sebelum ditandatanganinya perjanjian ini.
2. Harga Pengikatan sudah termasuk biaya-biaya :
 - a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) ;
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk ;
 - c. Pemasangan instalasi air ;
 - d. Pemasangan instalasi dan aktivasi listrik sebesar **1.300 watt** untuk : type **STUDIO (ST) / 2 (Dua) Kamar Tidur (2 BR) ; 2.200 watt** untuk : type **3 (Tiga) Kamar Tidur (3 BR)**
3. Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban **PIHAK KEDUA** termasuk tetapi tidak terbatas pada :
 - a. Biaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (apabila dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT) ;
 - b. Biaya Akta Jual Beli ;
 - c. Biaya pengurusan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) ;
 - d. Biaya pendaftaran (balik nama) Sertifikat HM sarusun ke atas nama **PIHAK KEDUA** ;
 - e. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ;
 - f. Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan ;
 - g. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;
 - h. Biaya pemakaian dan balik nama air dan listrik ;
 - i. Biaya administrasi (jika ada) ;



Badan Pengelola Lagoon Resort Apartment

Jl. Cut Meutia Kel. Margahayu, Bekasi Timur
Telp. 021-88350021
Kota Bekasi 17113

No UST2/APT27102016-0003

Jakarta, 21 Oktober 2016

Perihal Undangan BAST Ke 2

Bapak/Ibu MURTOPO MULIA
Pembeli Lagoon Resort Apartment
Lagoon Resort Apartment Tower 1 Blok A Lantai 006 No Unit 02A

Dengan hormat,

Terimakasih sebelumnya kami ucapkan atas kepercayaan Bapak/Ibu yang telah memilih Lagoon Resort Apartmen sebagai sarana hunian maupun investasi. Sehubungan telah selesainya pembangunan unit Bapak/Ibu di Lagoon Resort Apartment maka kami mengharapkan kehadiran Bapak/Ibu untuk melaksanakan serah terima unit pada :

Hari / Tanggal Kamis / 27 Oktober 2016
Waktu 09.00 WIB - 16.00 WIB
Tempat Kantor Pengelola Lagoon Resort Apartment
Jl. Cut Meutia, Kel. Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi 17113

Acara

1. Bagi Konsumen yang sudah melakukan pelunasan pembayaran dan tidak ada denda, termasuk didalamnya kewajiban pembayaran AJB (estimasi terlampir), akan melakukan penandatanganan Perjanjian Berita Acara Serah Terima (BAST)
2. Bagi Konsumen yang sudah melakukan pembayaran lebih dari 50% dan tidak ada denda, termasuk didalamnya kewajiban pembayaran AJB (estimasi terlampir), akan melakukan penandatanganan perjanjian Pinjam Pakai dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh badan Pengelola.
3. Penandatanganan Serah Terima kunci, listrik dan air.


Syarat yang harus dibawa

- Tanda pengenal asli (KTP)
- Kartu Keluarga (KK)
- NPWP
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) asli / fotocopy PPJB (bagi KPA)
- Kwitansi pembayaran terakhir / kwitansi pelunasan Asli
- Surat Perjanjian Kredit (KPA)
- Telah melunasi kewajiban atas pembayaran Akte Jual Beli (AJB), BPHTB, Security Deposit, Service Charge, dan Sinking Fund
(harap juga membawa foto copy kwitansi pelunasan AJB dan BPHTB)

Apabila Bapak/Ibu berhalangan untuk hadir pada tanggal yang telah ditetapkan diatas, maka kami anggap Bapak/Ibu bersedia melakukan serah terima atas unit hunian yang dimaksud dan akan diperlakukan ketentuan serah terima sepihak. Mengingat padatnya jadwal serah terima serta pentingnya maksud dan tujuan serah terima, kami harap Bapak/Ibu datang tepat pada waktunya.
Untuk informasi lebih lanjut terkait undangan serah terima dapat menghubungi staf kami (Wati telp 021-82654501 atau Telp. 021-88350021) pada hari Senin-Jumat pukul 09.00-16.00 WIB dan Sabtu pukul 09:00 - 14:00 WIB

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian, kerjasama dan tanggapan yang positif dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami


Wati
Team Serah Terima

2014 7.792.000,00
2014 7.792.000,00
2014 7.792.000,00
2014 7.792.000,00
2014 7.792.000,00

5. Apabila permohonan KPA ditolak oleh Bank karena sebab apapun juga, **PIHAK KEDUA** wajib untuk meneruskan pembayaran dengan merubah cara pembayaran melalui tunai keras sekaligus lunas sesuai tanggal jatuh tempo pelunasan KPA yang tercantum didalam Jadwal pembayaran/payment schedule, sesuai ketentuan yang berlaku berikut pembayaran denda, biaya, pajak-pajak dan kewajiban pembayaran lainnya, yang harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**, apabila **PIHAK KEDUA** tidak dapat melakukan pembayaran tunai keras sekaligus lunas tersebut maka **PIHAK PERTAMA** berhak membatalkan secara sepihak perjanjian ini dan berlakulah ketentuan keterlambatan pembayaran dan pembatalan pada Pasal 4 Ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Perjanjian ini.
6. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak hadir dan/atau tidak mau melaksanakan penandatanganan Akad Kredit dengan alasan apapun dan hal tersebut telah diberitahukan **PIHAK PERTAMA**, yang mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya pelunasan KPA sesuai tanggal jatuh tempo pelunasan KPA dalam Jadwal pembayaran / payment schedule maka **PIHAK PERTAMA** berhak membatalkan secara sepihak perjanjian ini dan berlakulah ketentuan keterlambatan pembayaran dan pembatalan pada Pasal 4 Ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) dalam perjanjian ini.
7. Untuk proses pelunasan KPA atas unit pesanan melalui penggunaan fasilitas kredit Bank, maka **PIHAK KEDUA** diberi batas waktu sampai dengan tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan untuk pelunasan KPA dalam Jadwal pembayaran/payment schedule (secara tunai) melalui fasilitas kredit Bank.
8. Apabila pembayaran KPA dilakukan melalui Bank dengan fasilitas Kredit (KPA) dan dikemudian hari **PIHAK KEDUA** wanprestasi dan / atau lalai dalam melaksanakan kewajiban terhadap Bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi **PIHAK PERTAMA** untuk melakukan pembayaran sisa hutang **PIHAK KEDUA** kepada Bank, maka **PIHAK PERTAMA** berhak membatalkan perjanjian secara sepihak dan seluruh uang telah diterima oleh **PIHAK PERTAMA** menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan.
9. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan fasilitas kredit (KPA) atas nama pihak ketiga ("debitur") yang disetujui oleh **PIHAK PERTAMA** dan di kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi **PIHAK PERTAMA** untuk melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada bank, maka **PIHAK PERTAMA** berhak membatalkan Perjanjian secara sepihak dan seluruh uang yang telah diterima oleh **PIHAK PERTAMA** menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan.

PASAL 6 PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN

1. **PIHAK PERTAMA** berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Apartemen menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. a. **PIHAK PERTAMA** akan melakukan penyerahan fisik kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2015 ;
 b. Apabila sampai dengan waktu yang telah disebutkan dalam ayat 2.a Pasal ini, **PIHAK PERTAMA** belum dapat melakukan serah terima fisik pada **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK PERTAMA** diberi kesempatan untuk menyerahkan fisik unit tersebut 6 (enam) bulan kemudian, terhitung sejak serah terima yang dijanjikan oleh **PIHAK PERTAMA** sebagaimana ternyata pada ayat 2.a Pasal ini, kecuali :
 i. selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan **PIHAK PERTAMA** atau alasan *Force Majeure*;
 ii. **PIHAK KEDUA** belum memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian;
 iii. adanya peraturan atau kebijakan pemerintah yang- menyebabkan keterlambatan dan/atau terhentinya pembangunan **APARTEMEN LAGOON**;
 -terhadap kondisi di atas **PIHAK KEDUA** setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** tidak bertanggungjawab atas mundurnya serah terima fisik tersebut dan **PIHAK KEDUA** tidak akan menuntut kerugian yang diderita karenanya.
- c. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Apartemen ternyata **PIHAK KEDUA** dan/atau kuasanya tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka **PIHAK KEDUA** dianggap menyetujui bahwa penyerahan Apartemen telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Apartemen dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Apartemen telah dilaksanakan pada hari ke-7 (tujuh) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan. Untuk itu **PIHAK KEDUA** dengan ini memberikan kuasa kepada **PIHAK PERTAMA** untuk dan atas nama **PIHAK KEDUA** menandatangani Berita Acara Serah Terima Apartemen dan **PIHAK KEDUA** dianggap bersedia menerima baik penyerahan tersebut pada tanggal yang ditetapkan.

PASAL 20 PEMBERITAHUAN

1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada PARA PIHAK dalam Perjanjian ini disampaikan dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan), surat tercatat, surat kawat atau telex, faksimile, email, koran nasional dan atau surat menyurat lainnya dalam bentuk tertulis dengan memakai alamat :

PIHAK PERTAMA : PT. TRIPUTRI NATATAMA

Kantor Pemasaran BEKASI TOWN SQUARE.
Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi,
Provinsi Jawa Barat.-
Telp.021-8835-5055 Fax. 021-8835-6455

PIHAK KEDUA : MURTOPO MULIA

Jembatan Gombang II, RT/RW. 016/001, Kelurahan/Desa Pejagalan,
Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.-
HP : 087875534971

2. Jika terjadi perubahan dari alamat dan telepon yang tercantum di atas, maka pihak yang berubah atau mengubah alamat dan telepon tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah perubahan itu terjadi atau dilakukan.
Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi risiko dan tanggungan pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut.

PASAL 21 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi.
2. Mengenal Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, PARA PIHAK sepakat memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi.

PASAL 22 KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

1. Pengelolaan Sementara, Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan dan Anggaran Dasar.
 - a. PIHAK KEDUA setuju menerima PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara APARTEMEN LAGOON selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah.
 - b. Besarnya Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan akan ditentukan kemudian dan dapat ditinjau kembali dan diubah dari waktu ke waktu oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan.
 - c. Pada saat penandatanganan Berita Acara Serah Terima, PIHAK KEDUA wajib membayar Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan di muka minimal 3 (tiga) bulan sekaligus per Apartemen.
 - d. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender PIHAK KEDUA belum juga melunasi pembayaran Biaya Pemeliharaan maupun Biaya Penggunaan yang telah jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA selaku pengelola sementara dan/atau Badan Pengelola berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi berupa penghentian dan pembatasan terhadap fasilitas yang diberikan berkaitan dengan pengelolaan APARTEMEN LAGOON termasuk akan tetapi tidak terbatas kepada pemutusan aliran listrik atau air jika ada dan lain-lain. Untuk itu, PIHAK KEDUA dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya memberikan kuasa khusus kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pemutusan aliran listrik, singkatnya melakukan setiap dan segala perbuatan/tindakan yang diperlukan untuk melaksanakannya, tidak ada yang dikecualikan. Oleh karena itu, PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan tidak akan menuntut atas pelaksanaan kuasa ini dan oleh karenanya membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan akibat pemberian kuasa ini.
 - e. Apabila Biaya Pemeliharaan maupun Biaya Penggunaan telah dibayar kembali oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan menyambung kembali aliran listrik di dalam Apartemen Biaya yang diperlukan guna penyambungan kembali, apabila ada, menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.