

### SPEKIFIKASI SATUAN KIOS / KIOS

Lantai :   
Nomor Satuan Kios/Kios :   
Luas Kios : ± 4 m<sup>2</sup>

### SPEKIFIKASI TEKNIK

- ❖ Dinding : Double Gypsum 9 mm
- ❖ Lantai : Keramik
- ❖ Plafond : Exposed Beton
- ❖ Shopfront : Rolling Door, Kombinasi solid & perforated

MEP Fixtures :

- ❖ Instalasi listrik & titik lampu ; Stop Kontak
- ❖ Instalasi Telepon.

Daya Listrik : 1.300 kVA

- Spesifikasi tersebut diatas dapat berubah/diganti tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Fasilitas listrik disesuaikan dengan ketersediaan dan spesifikasi standart PLN
- Fasilitas telpon disediakan sesuai ketersediaan dan spesifikasi standart Telkom

Paraf.....  


No. 00488

Cerikan I	Tgl	R
POMTA	02/03/14	0

Lampiran III Perjanjian  
Halaman 11

**HARGA DAN CARA PEMBAYARAN**

Luas	0,0000	Luas Kios	14,00 m2
Harga Satuan Kios/Kios	0,0000		

A. Harga pengalihan Jual Beli Kios sebagaimana tertera pada Harga Jual atau Satuan Kios yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atas Kios sebagaimana dimaksud pada pasal 2 Perjanjian ini adalah sejumlah:

Harga KIOS sebesar	Kp. 311.230.000,-
IPN	Kp. 31.152.000,-
<b>Harga Jual</b>	<b>Kp. 342.382.000,-</b>

Catatan: Taperakur empat puluh dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu delapan ratus dua puluh (-) Rupiah.

Berakhirnya IPN tersebut di atas pada masa yang berlaku yang berlaku saat ditandatangani perjanjian ini, apabila di kemudian hari berdasarkan ketentuan dari pemerintah yang mengakibatkan terjadinya perubahan besaran IPN maka PIHAK KEDUA tetap menandatangani dan dan berkewajiban untuk membayar ketentuan pemerintah tersebut.

B. Cara Pembayaran atas Harga Jual tersebut diatas dipisahkan Para Pihak dilakukan dengan ANCIURAN sesuai ketentuan ketentuan sebagai berikut: RINCIAN PEMBAYARAN yang tertera oleh PIHAK PERTAMA

Apabila PIHAK KEDUA telah melakukan pembayaran yang tertera di atas maka Para Pihak sepakat dan mengikatkan diri untuk menandatangani perjanjian ini dengan Penandatanganan AKTA JUAL BELI yang dilakukan dihadapan PPAT.

- Harga Jual atau Satuan Kios/Kios sebagaimana tersebut diatas belum termasuk biaya ASB sampai dengan Pajak Bumi, biaya pemrosesan sertifikat HUKUM SPP, biaya pengesahan sertifikat, biaya pengalihan & banking fund, BIJIB, biaya pengurusan PIK Bank, Perijinan Unit satuan Rumah Sertan non hunian, IPE, dan biaya-biaya yang tertera tersebut tertera PIHAK KEDUA.
- Pembayaran yang dilakukan dan dan dibayarkan oleh para Pihak setelah penandatanganan dan dan telah efektif ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA.
- Setiap pembayaran Harga Jual tersebut diatas yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini WAJIB dilakukan secara penuh dan tanpa penangguapan.
- Setiap Pembayaran atas Harga Jual dan dan Keterlambatan Pembayaran atas Harga Jual sebagaimana di terapkan diatas tunduk pada ketentuan dalam perjanjian ini, khususnya Pasal 4 dan Pasal 5 Perjanjian ini.

Handwritten signature and initials.

No. 00488

Cetakan I	Juli	R
PGMTA	Feb 2004	0

Lampiran IV - Perjanjian.  
Halaman 1 dari 3

**Ketentuan-Ketentuan Khusus Satuan Kios/Kios :**

1. Mata uang yang dipakai dalam Perjanjian ini adalah dalam Rupiah, maka ketentuan Pasal 3.4 Lampiran V Perjanjian, tentang devaluasi dinyatakan tidak berlaku.

2. Sesuai dengan ketentuan pasal 3.9.b Lampiran V Perjanjian, Rekening PIHAK PERTAMA adalah:

PT. ROINTA EKA JAYA  
# A/C. No:

3. Setelah Pihak Kedua menandatangani Perjanjian dan semua kewajiban pembayaran dari PIHAK KEDUA telah lunas, serah terima akan dilakukan tanggal 9 Mei 2005, ditambah tenggang waktu 4 (empat) bulan kalender. Apabila Perjanjian dilaksanakan setelah tanggal serah terima tersebut dalam ayat ini, maka serah terima akan dilakukan 30 (tigapuluh) hari kalender sejak tanggal Perjanjian ditambah tenggang waktu 4 (empat) bulan kalender.

4. Lain-lain :

A. Biaya Alih Hak : 2% dari Harga Jual dan/atau minimal Rp. 5.500.000,- (termasuk PPh)

B. Harga Kios tidak termasuk antara lain:

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- Biaya Penyambungan air bersih
- Biaya Penambahan line telpon
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- Biaya Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund
- Biaya Notaris/PPAT & Akte Jual Beli
- Biaya pencahuan sertifikat dan balik nama
- Biaya Pengurusan KPR Bank
- Pertelehan Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian
- Biaya-biaya lain yang menjadi kewajiban PIHAK KEDUA.

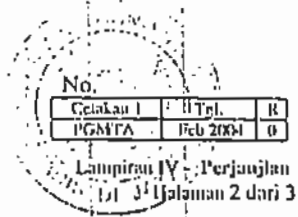
5. Kondisi khusus yang dipersyaratkan untuk Satuan Kios/Kios sbb:

A. PERUNTUKAN

1. Pada prinsipnya jenis usaha tidak dibatasi oleh PIHAK PERTAMA. Tetapi apabila jenis usaha PIHAK KEDUA menyebabkan kerugian atau menimbulkan keluhan dari penghuni yang lain, maka PIHAK PERTAMA dan/atau Badan Pengelola berhak menegur, melarang dan/ atau menutup usaha PIHAK KEDUA dimaksimal.
2. Jenis usaha PIHAK KEDUA adalah : ..... (wajib diisi)
3. PIHAK KEDUA wajib membuka usahanya dalam waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal terima undangan serah terima pertama dari PIHAK PERTAMA. Bila PIHAK KEDUA tidak membuka usahanya sesuai waktu yang ditentukan tersebut, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari kalender, kecuali ada persetujuan tertulis lain dari PIHAK PERTAMA.

Bilamana dalam jangka waktu kesempatan yang ditetapkan tersebut diatas, PIHAK KEDUA masih belum dan/atau tidak membuka usahanya dengan alasan apapun, maka cukup dengan pemberitahuan sederhana yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA berhak untuk mengkonsumsikan, menyewakan dan mengupayakan dibukanya Kios sesuai peruntukannya, tanpa kewajiban dan tuntutan apapun kepada PIHAK PERTAMA.

Paraf.....



Service Charge, Sinking fund, Listrik, Telpun, dan biaya-biaya lain yang timbul atas kios, merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, kecuali ditentukan lain dengan persetujuan PIHAK PERTAMA.

Bagi PIHAK KEDUA yang memilih cara pembayaran angsuran bertahap dan sampai dengan tanggal serah terima telah melaksanakan kewajibannya secara tepat waktu atau telah memenuhi kewajiban pembayaran angsurannya, maka PIHAK KEDUA wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima. Ketentuan wajib membuka usaha dan denda seperti tersebut diatas tetap berlaku.

4. Dilarang menggunakan Satuan Kios/Kios sebagai tempat penyimpanan barang-barang (gudang), dan atau bahan-bahan yang mudah terbakar dan meledak, seperti pelatex, bensin, minyak tanah, oli/ pelumas, gas dan bahan-bahan lain yang sejenis serta dilarang menggunakan Satuan Kios/Kios sebagai tempat perjudian, mabuk-mabukan, prositusi atau segala macam perbuatan yang melanggar hukum, kesusilaan dan Peraturan Pemerintah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan tersebut, maka PIHAK PERTAMA berhak menutup usaha Satuan Kios/Kios dimaksud dengan segala konsekuensi kerugian serta kerusakan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sendiri.
5. Izin usaha wajib diurus oleh masing-masing PIHAK KEDUA, menurut ketentuan yang berlaku.

**B. PARKIR**

1. Area parkir, jalan dan gedung parkir adalah dimiliki, dikuasai, dan dikelola oleh PIHAK PERTAMA atau pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK PERTAMA. Area parkir, jalan dan gedung parkir bukan merupakan Tanah Bersama, Benda Bersama atau Bagian Bersama melainkan milik milik PIHAK PERTAMA atau pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK PERTAMA. Peruntukan dan pengaturan sepenuhnya hak dari PIHAK PERTAMA. Peruntukan dan pengaturan area parkir lahan dan gedung parkir, ini dapat dirubah sewaktu-waktu oleh PIHAK PERTAMA, tanpa persetujuan apapun dari PIHAK KEDUA, dengan tidak mengurangi ketersediaan lahan parkir bagi Penghuni Gedung tersebut, sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku. PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut, turut campur atau tidak berhak memiliki area parkir, jalan dan gedung parkir.
2. PIHAK PERTAMA mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menunjuk jasa pengelolaan parkir kepada pihak lain dan berhak pula untuk menentukan besarnya tarif parkir serta menetapkan Peraturan Perparkiran, segala pendapatan adalah hak PIHAK PERTAMA.
3. Area parkir, jalan, gedung parkir di Komplek bukan merupakan milik PIHAK KEDUA, sehingga tidak diperkenankan untuk mereserved parkir, dan sebagainya.
4. PIHAK KEDUA dan/ atau Penghuni wajib menaati Peraturan Perparkiran yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, termasuk membayar biaya parkir yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.
5. Dalam hal kepemilikan, penguasaan atau pengelolaan dialihkan kepada pihak manapun, maka hak-hak PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur di atas tetap berlaku.

Penaf .....

C. IURANI

C. IURAN PENGELOLAAN, SINKING FUND DAN BADAN PENGELOLA

1. PIHAK KEDUA menerima dan menyetujui serta tidak merubah rumusan perhitungan Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund sebagaimana di lampirkan dalam Appendix Perjanjian ini dan mengikat sekalipun Akta Jual Beli sudah dilaksanakan dan telah dibentuk Perhimpunan Penghuni Tetap.

Besarnya Sinking Fund setiap bulan yang wajib dibayar bersamaan dengan Iuran Pengelolaan adalah 10% (sepuluh persen) dari besarnya Iuran Pengelolaan.

Besarnya Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund setiap bulan yang wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA adalah luasan untuk pembebanan Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund dalam Appendix Perjanjian ini dikalikan dengan tarif Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund per meter persegi yang dihitung dan ditetapkan oleh Badan Pengelola dari waktu ke waktu.


Untuk mencerminkan rasa keadilan diantara para pemilik Satuan Kios/Kios, maka PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk dan patuh serta menyerahkan penetapan perhitungan sepenuhnya kepada Badan Pengelola dan PIHAK KEDUA menyadari bahwa perhitungan luasan untuk pembebanan Iuran Pengelolaan tidak harus selalu sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) atau luasan yang diperjanjikan dalam Perjanjian dan adalah milik hak Badan Pengelola untuk menentukan rasio perhitungan tersebut, untuk itu PIHAK KEDUA tidak akan menolok atas perhitungan tersebut.

2. Bahwa Badan Pengelola adalah satu-satunya pihak yang berhak mengelola Gedung PIHAK PERTAMA mempunyai kewenangan untuk menunjuk Badan Pengelola, sekalipun sudah dibentuk Perhimpunan Penghuni Tetap. Hal ini dimasukkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

D. SANKSI

Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi segala kewajibannya dan/ atau melanggar peraturan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kondisi Khusus ini, PIHAK PERTAMA berhak mengenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) atas setiap pelanggaran, tanpa mengurangi kewajiban membayar denda-denda, bunga-bunga yang telah ditentukan khusus dalam setiap perjanjian. Jika PIHAK KEDUA masih belum memenuhi kewajibannya juga dalam tenggang waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan, maka PIHAK PERTAMA mempunyai hak opsi untuk membatalkan / memutuskan Perjanjian.

Paraf .....



Cetakan 1	Tgl.	R
PGMTA	Agst 2001	0
Halaman 1 dari 2		

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN KIOS/KIOS  
PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG**  
Nomor : 488/PPJB/PGMTA/04

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian") ini dibuat, ditandatangani, dan diberlakukan di Jakarta, pada hari ini, tanggal ....., bulan ....., tahun ....., oleh dan antara :

1. PT. ROINTA EKA JAYA, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta, dan beralamat koresponden di Komplek Grand Boutique Center Blok E No. 1, Jalan Mangga Dua Raya, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama Perseroan, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. ROINTA EKA JAYA, yang anggaran dasarnya telah diakui oleh yang berwenang berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-256/0/HK. 01/01. TH 2000, tertanggal 21 Desember 2000, yang terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 18 Juli 2001 Nomor 13, yang dibuat dihadapan Notaris dan telah dilakukan pemberitahuan kepada Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia tertanggal 31 Agustus 2001.  
Selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA";

II. Nama : [REDACTED]  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : [REDACTED]  
(R) : [REDACTED]  
(T) : [REDACTED]  
No. KTP : [REDACTED]  
Alamat Korespondensi : [REDACTED]  
E-mail : [REDACTED]  
No. Telpon / Fax : (R) [REDACTED]  
(HP) [REDACTED]  
No. NPWP (bila ada) : [REDACTED]  
Selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA".

Para Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut Para Pihak.

Para pihak menerangkan terlebih dahulu :

1. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate/pengembang kawasan perkotaan, yang akan/sedang/telah mengembangkan Komplek setempat dikenal dengan nama PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG (selanjutnya disebut "Gedung"), yang memiliki serta menguasai sebidang dan/atau beberapa bidang tanah yang terletak di kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, Jln. K.H. Wahid Hasyim / Jln. Kebon Kacang.
2. Bahwa sesuai hak dan wewenangnya PIHAK PERTAMA bermaksud untuk menjual sebagaimana PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli Satuan Kios/Kios yang merupakan bagian dari Gedung, yang terlaya seperti pada Lampiran I Site Plan dan Gambar Denah, dengan Spesifikasi Satuan Kios/Kios seperti pada Lampiran II, dengan Harga dan Cara Pembayaran seperti pada Lampiran III, serta Ketentuan-Ketentuan Khusus Satuan Kios/Kios seperti pada Lampiran IV Perjanjian ini.
3. Bahwa mengingat Gedung akan/sedang dalam proses pembangunan atau telah dibangun, namun karena satu dan lain hal, maka jual beli Satuan Kios/Kios tersebut sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan Rumah Susun dengan akta PPAT belum dapat dilakukan.
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan ini Para Pihak telah sepakat satu sama lain untuk mengadakan Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal yang

**KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT  
 PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

**Pasal 1  
 PENGERTIAN**

1.1. Di dalam Lampiran ini istilah-istilah berikut kecuali secara tegas diartikan secara lain mempunyai pengertian sebagaimana dijelaskan dibawah ini :

- a. "Anggaran Dasar" berarti anggaran dasar Perhimpunan Penghuni yang akan dipersiapkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk setiap penambahan dan perubahannya, yang akan dibuat serta diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara Gedung.
- b. "Anggaran Rumah Tangga" berarti anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni yang akan dipersiapkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk setiap penambahan dan perubahannya, yang akan dibuat serta diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara Gedung.
- c. "Bagian Bersama" adalah bagian yang dimiliki bersama-sama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satuan fungsi dengan Satuan-Satuan Klos/Kios, seperti ruang umum, ruang tangga, lift, genset, pondasi, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran-saluran, pipa-pipa, instalasi listrik, instalasi telekomunikasi dan ruang sistem pendingin udara (Air Conditioning).
- d. "Benda Bersama" adalah benda tertentu yang sifatnya secara struktur terpisah dari Gedung, tetapi dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama antara lain tempat sampah.
- e. "Badan Pengelola" adalah badan yang bertugas mengelola Gedung.
- f. "Gedung" adalah sebuah bangunan rumah susun non hunian, yang pada waktu Perjanjian ini dibuat dan ditanatangi akan/ sedang di dalam proses pembangunan atau telah dibangun oleh PIHAK PERTAMA, yang struktur, komponen dan bahan bangunan yang dipergunakan untuk membangun rumah susun ini adalah sebagaimana dirinci di dalam Lampiran-II Perjanjian, yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian.
- g. "Hak Bersama" adalah hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik / Penghuni Gedung yang terdiri dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- h. "Harga Jual" adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk pembelian Satuan Klos/Kios sebagaimana dirinci di dalam Pasal 3.1 Lampiran ini.
- i. "Juran Pengelolaan" adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama di Gedung, antara lain: biaya manajemen pengelola, pajak-pajak, penaklukan listrik dan air (masuk area bersama), asuransi, kebersihan dan perbaikan-perbaikan kecil, ~~Perhitungan~~ ~~Juran~~ ~~Pengelolaan~~ ~~dapat~~ ~~dilabel~~ ~~dalam~~ ~~Appendix~~ ~~Perjanjian ini~~.
- j. "Komplek" adalah suatu pusat perdagangan/ perkotaan/ rumah susun non hunian yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical, dimana masing-masing perkomponennya rumah susun non hunian tersebut dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta sarana penunjangnya, yang berlokasi sebagaimana tercantum dalam butir 1 Perjanjian.
- k. "Masa Peneltiran" adalah suatu jangka waktu dimana PIHAK PERTAMA selaku pengembang masih bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang terjadi pada Satuan Klos/Kios pada khususnya.
- l. "Nilai Perbandingan Proporsional" adalah angka yang menunjukkan besarnya hak PIHAK KEDUA secara proporsional terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dihitung berdasarkan perbandingan antara luas Satuan Klos/Kios yang akan dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian dengan luas setiap dan seluruh Satuan Klos/Kios yang berada dan merupakan bagian dari Gedung yang akan dibangun lebih lanjut didalam Pertelaan.
- m. "Pertelaan" adalah suatu penjelasan mengenai luas-batas yang jelas dari setiap Satuan Klos/Kios, yang merupakan bagian tertentu dari Gedung, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya yang dibuat dan disusun oleh PIHAK PERTAMA sesuai dengan ketentuan Peraturan Rumah Susun.

Paraf \_\_\_\_\_

No.

Cetakan I	Tgl.	R
PGMTA	Feb 2008	0

Lampiran V - Perjanjian  
Halaman 2 dari 13

- o. "Para Pihak" adalah PIIAK PERTAMA dan PIIAK KEDUA atau salah satu dari mereka seperti disyaratkan didalam konteksnya.
- p. "PIIAK PERTAMA" adalah perseroan sebagaimana tercantum pada komparasi butir 1 Perjanjian, suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk dibawah peraturan perundang-undangan Indonesia.
- q. "PIIAK KEDUA" adalah perseroan atau badan hukum yang memiliki Satuan Kios/Kios yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- r. "Penghuni" adalah perseroan atau badan hukum yang menempati Satuan Kios/Kios.
- s. "Perhimpunan Penghuni" adalah perhimpunan para pemilik dan Penghuni Gedung yang akan didirikan oleh dan diantara para pemilik dan Penghuni Gedung sebagaimana dimaksud/ disyaratkan Peraturan Rumah Susun.
- t. "Perjanjian" adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios beserta seluruh Lampirannya.
- u. "Perjanjian Pengelolaan" adalah suatu perjanjian pengelolaan yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Perhimpunan dan PIIAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIIAK PERTAMA.
- v. "Peraturan Rumah Susun" adalah semua peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun yang berlaku di Indonesia, sebagaimana dirinci dibawah ini dan peraturan yang akan ditetapkan oleh Pemerintah dikemudian hari, termasuk setiap perubahan, penyempurnaan dan penggantian, serta peraturan pelaksanaannya :
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun;
  - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
  - Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
  - Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penertiban
- Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- w. "Peraturan Tata Tertib" adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh PIIAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIIAK PERTAMA sebagai pihak yang melakukan pengelolaan atas Gedung dimana Satuan Kios/Kios ini menjadi salah satu bagian dan berfungsi untuk mengatur tata kehidupan dan ketertiban dalam Gedung tersebut dan PIIAK KEDUA ataupun pihak yang mengganti kedudukan PIIAK KEDUA baik karena namun tidak terbatas jual beli ataupun sewa dan pinjam, harus tunduk dan taat pada Peraturan Tata Tertib.
- x. "PIAT" adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan wilayah dimana Komplek berada dan berwenang untuk membuat akta jual beli sehubungan dengan Satuan Kios/Kios, yang ditunjuk oleh PIIAK PERTAMA.
- y. "Rupiah" atau tanda "Rp" berarti mata uang rupiah Indonesia.
- z. "Satuan Kios/Kios" adalah sebuah satuan rumah susun non hunian, yang letak, ukuran dan spesifikasinya adalah sebagaimana dirinci didalam Lampiran-I dan Lampiran-II Perjanjian, yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian.
- aa. "Sinkrug Pinal" adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk melakukan perbaikan dan/atau penggantian-penggantian besar antara lain: pengecatan bagian luar gedung, penggantian spare part AC, Lift, Eskalator dan lain sebagainya.
- bb. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" adalah sertipikat tanda bukti kepemilikan Satuan Kios/Kios yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- cc. "Tanah Hersannu" adalah sebidang tanah Hak Guna Bangunan, yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri Gedung dan batasnya ditetapkan dalam Pertelaaan.
- dd. "Uang Muka" adalah setiap dan seluruh jumlah uang yang wajib dibayar oleh PIIAK KEDUA kepada PIIAK PERTAMA sebagaimana dirinci didalam Lampiran-III Perjanjian.

Paraf



Pasal 2  
**PENGHAKTAN JUAL BELI**

- 2.1 Apabila PIHAK KEDUA telah memenuhi setiap dan seluruh kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam Perjanjian berikut Lampiran-lampirannya, maka PIHAK PERTAMA berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan Satuan Kios/Kios dan PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan Satuan Kios/Kios sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan dari Perjanjian.
- 2.2 Satuan Kios/Kios tersebut terletak pada nomor dan lauh yang dirinci lebih lanjut dalam Lampiran-1, beserta batas-batasnya, sebagaimana digambarkan dalam suatu denah yang terlampir sebagai Lampiran-1 Perjanjian.
- 2.3 Bagian PIHAK KEDUA atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama perhitungannya ditentukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.
- 2.4 Perjanjian ini meliputi pula segala fasilitas-fasilitas dan sarana-sarana sebagaimana dirinci dalam Lampiran-1 Perjanjian dan sesuai dengan spesifikasi Satuan Kios/Kios sebagaimana dirinci dalam Lampiran-11 Perjanjian.
- 2.5 Apabila terdapat penyebutan luas baik dalam dokumen penjualan dan dokumen Perjanjian, Para Pihak menyadari bahwa penyebutan luas tersebut hanya sebagai rujukan atau referensi semata. Para Pihak menyetujui untuk tunduk pada hasil pengukuran luas yang dilakukan bersama dari dan antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) Satuan Kios/Kios.

~~Perbedaan hasil pengukuran luas dengan Berita Acara Serah Terima dengan selisih lebih dari 5 % (lima persen) akan diperhitungkan sesuai dengan satuan harga per meter persegi dari harga kios (sebelum PPN).~~

Hasil pengukuran luas sebagaimana dimaksud diatas, para pihak setuju dan sepakat adalah merupakan dasar perhitungan harga jual, pembayaran service charge & Sinking fund atas Satuan Kios/Kios.

Pasal 3  
**HARGA JUAL DAN PEMBAYARANNYA**

- 3.1. Jual Beli Satuan Kios/Kios akan dilangsungkan dan diterima dengan Harga Jual dan tata cara pembayaran sebagaimana dirinci dalam Lampiran-11 Perjanjian

yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian. Di dalam Harga Jual tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), belum termasuk biaya pembuatan Akta Jual Beli PPAT dan biaya untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke atas nama PIHAK KEDUA, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (DPTT) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Pegecekan, Pemecahan dan Pertelusur Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian serta jasa pengurusan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk, PBB, Pajak-pajak lain yang akan ada dikemudian hari serta perubahan atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini, biaya penyambungan air bersih dan penambahan line telepon, kecuali ditentukan lain pada Lampiran-IV Perjanjian.

PIHAK KEDUA wajib untuk melaksanakan secara luas pembayaran PPN pada saat penandatanganan Perjanjian ini dan Pajak-pajak lain yang harus dipungut oleh PIHAK PERTAMA sesuai ketentuan yang berlaku.

- 3.2. Untuk setiap pembayaran dimaksud tidak perlu dikeluarkan lagi surat tagihan dan/atau peringatan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, dan karenanya PIHAK KEDUA mengikatkan diri untuk melakukan setiap pembayaran tersebut didalam jumlah yang cukup dan tepat pada waktunya.
- 3.3. Semua pembayaran Harga Jual dan pembayaran-pembayaran lainnya sebagaimana dimaksud harus dilakukan dengan Rupiah.
- 3.4. Apabila transaksi dilakukan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dan dikemudian hari terjadi penurunan atas uang Rupiah terhadap uang Dollar Amerika Serikat dari kurs satu Dollar Amerika Serikat yang tercantum pada Lampiran-IV Perjanjian, maka seluruh sisa pembayaran yang tertutang / masih menjadi kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA termasuk PPNnya akan dihitung ulang dan disesuaikan dengan kurs tengah baru Bank Indonesia yang berlaku pada saat PIHAK KEDUA melaksanakan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA. Dalam hal Bank Indonesia tidak menetapkan kurs jual, maka kurs yang dipergunakan adalah kurs jual rata-rata pada 2 (dua) Bank Pemerintah pada saat PIHAK KEDUA melaksanakan pembayaran.
- 3.5. Apabila PIHAK KEDUA telah melunasi Booking Fee dan Uang Muka yang telah jatuh tempo pada saat penandatngannya Perjanjian, sebagaimana tercantum dalam Lampiran-11 Perjanjian, maka untuk

Paraf \_\_\_\_\_

1 Perbedaan penyebutan luas pada dokumen penjualan dengan pengukuran fisik Satuan Kios/Kios yang terdapat selisih lebih dari 5 % akan diperhitungkan sesuai satuan harga per meter persegi (sebelum PPN), dan selanjutnya diantara para pihak akan ditandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagaimana dimaksud diatas.

pembayaran Uang Muka tersebut PIHAK PERTAMA akan memberikan Tanda bukti penerimaannya. Apabila ada Uang Muka dan Pembayaran Angsuran yang belum jatuh tempo dan belum dibayar, maka PIHAK KEDUA wajib membuka dan menyerahkan giro/bilyet tersebut kepada PIHAK PERTAMA pada saat ditandatangani Perjanjian ini.

3.6. Apabila PIHAK KEDUA membeli Satuan Kios/Kios secara tunai sekaligus dan tunai bertahap, rincian pembayaran dan batas waktu pembayaran yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA diperinci dalam Lampiran-III Perjanjian dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut akan diberikan Tanda bukti penerimaan.

3.7. Semua giro bilyet yang diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tersebut harus diisi lengkap dengan data-data antara lain, tanggal harus disesatkan dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, besarnya giro bilyet sesuai dengan jumlah yang wajib dibayar, nomor rekening harus diisi sebagaimana dicantumkan pada Lampiran-IV Perjanjian. Dibekal giro bilyet dilengkapi dengan data-data antara lain nama pembeli, hutang, nomor Satuan Kios/Kios, dan jenis pembayaran.

3.8. Apabila sisa pembayaran akan dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan menggunakan fasilitas kredit melalui Bank, maka PIHAK KEDUA WAJIB untuk tunduk pada seluruh ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

3.9. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa untuk syahnya pembayaran harga Satuan Kios/Kios berikut PPN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA harus mengikuti ketentuan sebagai berikut :

3.9.a. Pembayaran dengan uang tunai dan bilyet giro harus dilakukan pada Kasir/di kantor PIHAK PERTAMA.

3.9.b. Pembayaran dengan transfer ditunjukan ke rekening bank PIHAK PERTAMA diisi dan diberi penjelasan sesuai dengan ketentuan pada pasal 3.7 dan mengirimkan copy transfer kepada PIHAK PERTAMA.

3.9.c. Pembayaran tersebut pada butir 3.9.a dan 3.9.b baru dianggap telah diterima oleh PIHAK PERTAMA jika uang yang dikirirkan/ditransfer ada dananya dan telah masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA, untuk itu PIHAK PERTAMA akan memberikan Tanda

penerimaan atau penerimaan pembayaran tersebut.

3.9.d. Apabila pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA meyakini dari cara-cara yang dimaksud pada Pasal 3.9, bukan merupakan suatu pembayaran yang syah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

#### Pasal 4

#### KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Bila-mana PIHAK KEDUA dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat untuk melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana ditetapkan didalam Pasal 3, maka terhadap PIHAK KEDUA dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 2 % (dua per mil) per hari dari jumlah yang harus dibayar, denda mana wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA bersamaan dengan kewajiban pembayaran yang terlambat dibayarkan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Lampiran ini.

#### Pasal 5

#### PENYERAHAN FISIK

5.1. PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan Gedung dan Satuan Kios/Kios dan menyerahkannya kepada PIHAK KEDUA paling lambat pada tanggal sebagaimana diuraikan dalam Lampiran-IV.

5.2. Yang dimaksud dengan penyelesaian pembangunan Gedung dan Satuan Kios/Kios adalah bahwa Gedung dan Satuan Kios/Kios secara fisik telah diselesaikan pembangunannya.

5.3. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan Satuan Kios/Kios kepada PIHAK KEDUA, dengan ketentuan PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh pembayarannya dan/atau melaksanakan segala kewajiban kepada PIHAK PERTAMA, sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam Perjanjian dan lampiran beserta surat-surat, devisa/demibanksansi (bila ada). Jika PIHAK KEDUA memilih cara pembayaran angsuran bertahap, maka bila sampai dengan tanggal serah terima sebagaimana ditentukan dalam Lampiran-IV Perjanjian dan kewajiban pembayaran sampai dengan tanggal serah terima telah dipenuhi oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA wajib memandatangani Berita Acara Serah Terima.

Paraf 

- 5.4. Apabila oleh sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 17 ternyata PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan perolangunan dan menyerahkan Satuan Kios/Kios pada tanggal yang disebutkan pada Pasal 5.1 diatas dan setelah melampaui masa tenggang waktu perpanjangan sesuai ketentuan dalam Lampiran IV, maka PIHAK PERTAMA diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan Satuan Kios/Kios tersebut sebesar 2% (dua per mil) per hari keterlambatan dari nilai sisa pekerjaan atas Satuan Kios/Kios milik PIHAK KEDUA yang belum terselesaikan, sepanjang ketentuan-ketentuan Pasal 5.3 di atas telah dipilih oleh PIHAK KEDUA. Perhitungan denda dimaksud dihitung mulai dari hari pertama setelah masa tenggang waktu sesuai Lampiran IV Perjanjian terlampaui, sampai dengan tanggal undangan serah terima pertama kali dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- 5.5. Dalam waktu 1 (satu) minggu sebelum penyerahan fisik tersebut dilakukan, PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA, untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima. Apabila dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari terhitung tanggal serah terima yang ditetapkan dalam undangan atau yang ditentukan lain dalam Lampiran IV Perjanjian, PIHAK KEDUA tidak datang dan belum berkelendak untuk menerima Satuan Kios/Kios tersebut dari PIHAK PERTAMA, maka dengan lewatnya waktu saja sudah menjadi bukti bagi PIHAK PERTAMA, bahwa PIHAK KEDUA dianggap telah menerima dengan baik Satuan Kios/Kios tersebut dan bilamana terjadi hal demikian, maka PIHAK KEDUA dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada PIHAK PERTAMA untuk bertindak atas nama PIHAK KEDUA menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan Berita Acara Serah Terima Satuan Kios/Kios tersebut. Dengan demikian PIHAK PERTAMA telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan Satuan Kios/Kios, sehingga PIHAK KEDUA harus membayar lunas segala kewajiban keuangan yang masih terutang termasuk denda dan/atau sanksi administrasi (bila ada) dan sejak saat itu segala resiko dan tanggung jawab atas Satuan Kios/Kios tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- 5.6. Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana dimaksud Pasal 17, yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan Satuan Kios/Kios oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA tidak dapat

menuntut pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 6  
**PEMELIHARAAN SATUAN KIOS/KIOS**

- 6.1. Masa pemeliharaan atas hasil pekerjaan ditetapkan selama 100 (seratus) hari kalender berturut-turut terhitung sejak tanggal undangan serah terima. Dengan dilakukannya serah terima Satuan Kios/Kios sesuai ketentuan Pasal 5 di atas, maka segala resiko, tanggung jawab untuk memelihara dan menjaga Satuan Kios/Kios tersebut telah beralih kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA tidak lagi bertanggung jawab sepanjang mengenai hal tersebut, kecuali untuk Area Pemeliharaan.

Dalam masa pemeliharaan tersebut PIHAK PERTAMA bertanggung jawab atas perbaikan kerusakan yang disebabkan karena kesalahan konstruksi, dengan ketentuan Masa Pemeliharaan tersebut menjadi berakhir dan tidak berlaku lagi apabila Perhimpunan Penghuni telah terbentuk dan/atau PIHAK KEDUA melakukan perubahan-perubahan pada Satuan Kios/Kios.

- 6.2. Terhitung tanggal penyerahan fisik sebagaimana dimaksud Pasal 5; maka PIHAK KEDUA dapat melakukan tindakan-tindakan pengusahaan atas Satuan Kios/Kios, asalkan setiap dan seluruh kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan Peraturan lain yang ditentukan dan diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagai Badan Pengelola sementara dipatuhi/dipenuhi oleh PIHAK KEDUA.

- 6.3. PIHAK KEDUA diwajibkan untuk membayar:

- i. Iuran Pengelolaan (biaya pemeliharaan/ kebersihan/ keamanan lingkungan) dan Sinking Fund sebagaimana dimaksud dalam Kontrak Tawar yang akan diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA / Pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagai Badan Pengelola sementara, yang merupakan biaya pemeliharaan dan pengoperasian Kios;
- ii. Pajak-pajak selubung dengan pengusahaan Satuan Kios/Kios, serta biaya-biaya dan ongkos-ongkos pemakaian listrik sesuai dengan tagihan dari PLN, tagihan telepon sesuai dengan tagihan dari pihak Telkom, penyambungan air dan pemakaian air, sesuai dengan tagihan PIHAK PERTAMA atau pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tahun berjalan.

Paraf

No.		
Cetakan I	Tgl.	R
4/UMTA	Feb 2004	- U
Lampiran V - Perjanjian		
Halaman 6 dari 13		

Pasal 7  
PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

7.1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta jual beli Satuan Kios/Kios dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:

- i. PIHAK KEDUA telah melunasi pembayaran sebagaimana telah ditentukan dalam Lampiran-III Perjanjian dan pasal-pasal dalam Lampiran ini;
- ii. PIHAK KEDUA telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Satuan Kios/Kios dengan PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan tidak ada mutuan apapun kepada PIHAK PERTAMA atas Satuan Kios/Kios yang diserahkan tersebut;
- iii. PIHAK KEDUA telah memenuhi seluruh persyaratan/peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- iv. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dilafat diatas nama PIHAK PERTAMA telah diperoleh;
- v. PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun keatas nama PIHAK KEDUA, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan pajak-pajak lain sesuai ketentuan-ketentuan Pemerintah yang berlaku serta jasa pengurusan oleh notaris/PPAT yang ditunjuk;
- vi. Walaupun seluruh persyaratan untuk penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT telah dipenuhi Para Pihak sebagaimana dirinci dalam Pasal 7.1 i s.d vi Lampiran ini, namun peraturan perundang-undangan di Indonesia belum mengizinkan orang asing atau badan hukum asing untuk memiliki suatu bangunan (termasuk Satuan Kios/Kios) yang berdiri di atas tanah dengan Hak Cuna Bangunan (HGB), maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menunjuk seorang Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia untuk melaksanakan Akta Jual Beli bersama-sama dengan PIHAK PERTAMA, dengan demikian Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan untuk pertama kali atas nama PIHAK PERTAMA akan diikatkan nama sehingga untuk selanjutnya akan terdaftar atas nama Warga

Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA untuk memegang hak atas Satuan Kios/Kios.

- 7.2. PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli pada hari dan tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT tersebut.
- 7.3. Segera setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, maka akan dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari atas nama PIHAK PERTAMA menjadi atas nama PIHAK KEDUA.
- 7.4. Apabila PIHAK KEDUA membeli Satuan Kios/Kios yang sebagian dananya menggunakan fasilitas kredit dari Bank, maka pada saat pelaksanaan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dilaksanakan juga penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMUT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen lain yang diperlukan. Selanjutnya PIHAK PERTAMA akan menyerahkan seluruh asli dokumen selubungan dengan jual beli Satuan Kios/Kios, termasuk tidak terbatas pada dokumen-dokumen antara lain, Akta Jual Beli, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat sebagai jaminan kepada Bank pemberi fasilitas kredit.
- 7.5. Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kalender efektif terhitung sejak saat seharusnya dilaksanakan penandatanganan akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 7.1 diatas, PIHAK KEDUA tidak dapat hadir atau mengutus wakil/kuasanya dan tidak memberi kabar untuk menandatangani akta Jual Beli tersebut, maka PIHAK PERTAMA akan (tetapi tidak berkewajiban) mengirimkan pemberitahuan kedua secara tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk menandatangani akta Jual Beli dihadapan PPAT.

Dalam masa dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari kalender terhitung dari pemberitahuan kedua tersebut, PIHAK KEDUA tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA dapat memilih sendiri salah satu diantara tindakan hukum sebagai berikut:

- i. PIHAK PERTAMA bertindak untuk dan atas nama PIHAK KEDUA melaksanakan pembelian Satuan Kios/Kios tersebut dan untuk nama PIHAK KEDUA dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada PIHAK PERTAMA untuk bertindak atas nama PIHAK KEDUA melaksanakan pembelian Satuan Kios/Kios

Paraf .....

tersebut dan menandatangani akta jual beli serta melakukan segala tindakan hukum yang diperlukan untuk melaksanakan pembelian tersebut.

- ii. PIHAK PERTAMA melaksanakan bakaya untuk memutuskan Perjanjian secara sepihak sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 16.1.f.

Risiko-risiko/ kerugian-kerugian/ biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan ketentuan pasal 7.5 di atas sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan wajib ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA atau pihak lain yang menggantikan kedudukan PIHAK KEDUA.

- 7.6. Setelah penandatanganan akta jual beli Satuan Kios/Kios dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.1 Lampiran ini, PIHAK PERTAMA atau PPAT yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA atas biaya PIHAK KEDUA akan mengurus balik nama, yaitu agar nama PIHAK KEDUA didaftarkan menggantikan nama PIHAK PERTAMA diatas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, untuk dan atas nama serta kepentingan PIHAK KEDUA dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didaftar diatas nama PIHAK KEDUA akan diserahkan kepada untuk dimiliki PIHAK KEDUA apabila setelah setiap dan seluruh harga, tunggakan-tunggakan, biaya-biaya yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA telah lunas.
- 7.7. Para pihak setuju bahwa walaupun Para Pihak telah memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian ini dan telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB), ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal Perjanjian yang tidak diatur dalam AJB tetap berlaku dan mengikat para pihak. Oleh karena itu PIHAK KEDUA wajib menaati ketentuan yang berlaku dan yang diberlakukan dari waktu ke waktu.

Pasal 8

**KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA**

Kewajiban-kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- 8.1. Membangun dan menyelesaikan pembangunan Gedung sesuai dengan ketentuan Pasal 5.1 Lampiran ini.
- 8.2. Membayar denda sebagaimana dimaksud Pasal 5.4 Lampiran ini kepada PIHAK KEDUA, apabila ada.

- 8.3. Menyerahkan Satuan Kios/Kios kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan Pasal 5.5 Lampiran ini.
- 8.4. Menutup asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 14.1. dan Pasal 14.2, Lampiran ini.
- 8.5. Melaksanakan pengurusan dan permohonan Hak Atas Tanah dimana Gedung tersebut didirikan dan karenanya menyiapkan permohonan, mengurus dan mendapatkan sertifikat induk Hak Guna Bangunan di atas nama PIHAK PERTAMA.
- 8.6. Menyiapkan permohonan, mengurus dan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 8.7. Menandatangani akta jual beli Satuan Kios/Kios dihadapan PPAT yang berwenang yang ditunjuknya.

Pasal 9

**KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

Kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- 9.1. Memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran Harga Jual, Notaris/PPAT, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dari Harga Kios atau yang besarnya ditetapkan oleh Pemerintah dan biaya akta jual beli, biaya pengecekan dan pemecahan sertifikat sampai dengan biaya untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama PIHAK KEDUA, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (DPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Petalian Unit Satuan Rumah Susun, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta jasa pengurusan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk.
- 9.2. Menandatangani Berita Acara Penyerahan Satuan Kios/Kios sebagaimana diatur Pasal 5.5 Lampiran ini.
- 9.3. Mempergunakan Satuan Kios/Kios sesuai dengan peruntukannya sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran IV Perjanjian dan tidak diperbolehkan menggunakan Satuan Kios/Kios untuk hunian, kantor serta usaha yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum.
- 9.4. Menandatangani akta jual beli Kios dihadapan seorang PPAT yang berwenang dan ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.

Paraf

No.

Cetakan I	Tgl.	R
PGMTA	Feb 2004	0

Lampiran V - Perjanjian  
Halaman 8 dari 13

- 9.5. Memenuhi kewajiban untuk membayar denda keterlambatan sebagaimana diatur Pasal 4 Lampiran ini.
- 9.6. Menutup asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 14.6 Lampiran ini.
- 9.7. Memenuhi kewajibannya untuk membayar Iuran Pengelolaan (biaya pemeliharaan/ kebersihan/ keamanan lingkungan) dan Sinking Fund sebagaimana dimaksud dalam Kontrak Tertib.
- 9.8. Harus serta dan berpartisipasi dalam keamanan dan kebersihan di kawasan, termasuk Penghuni yang bukan pemilik, yang menempati Satuan Kios/Kios milik PIHAK KEDUA.
- 9.9. Membentuk dan menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan karenanya berjanji dan mengikatkan diri dan tunduk pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni serta Peraturan Tata Tertib Penghuni Gedung.
- 9.10. Apabila PIHAK KEDUA meninggal dunia, maka para ahli waris PIHAK KEDUA harus menunjuk wakilnya yang sah selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari terhitung sejak PIHAK KEDUA meninggal dunia, untuk melanjutkan kewajiban hukum PIHAK KEDUA.
- 9.11. Menesahkan Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA pada saat Perhimpunan Penghuni Tetap telah terbentuk, sesuai dengan kondisi dan syarat-syarat yang telah disepakati atau dibuat oleh PIHAK PERTAMA.
- 10.2. Memenuhi dan menerima pembayaran denda dari PIHAK KEDUA didalam jumlah dan pada waktu sebagaimana dirinci Pasal 4.
- 10.3. Menunjuk Notaris/ PPAT yang berwenang untuk melaksanakan akta jual beli Satuan Kios/Kios yang akan ditandatangani oleh dan diantara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini.
- 10.4. Mengelola Gedung secara langsung maupun menunjuk pihak lain sebagai Badan Pengelola sesuai dengan ketentuan Peraturan Rumah Susun.
- 10.5. Membuat dan atau merubah Peraturan Tata Tertib Penghuni Gedung untuk ditaati dan dijalankan oleh PIHAK KEDUA maupun pengurus Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola.
- 10.6. Secara langsung menetapkan dan memungut Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund serta melakukan pengeluaran-pengeluaran yang dibutuhkan oleh Gedung, termasuk fee Badan Pengelola, sampai terbentuknya Perhimpunan Penghuni Tetap untuk menerima pengalihan.

Pasal 11

#### HAK PIHAK KEDUA

Hak-hak PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- 11.1. Menerima penyerahan hak dan penguasaan fisik Satuan Kios/Kios dari PIHAK PERTAMA.
- 11.2. Menerima Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didaftar di atas nama PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA.
- 11.3. Menjadi anggota Perhimpunan Penghuni.

Pasal 12

#### PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 12.1. PIHAK PERTAMA adalah suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang telah didirikan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan Indonesia, dan telah/akan mendapat persetujuan untuk melakukan usaha dan kegiatannya.

Paraf .....

#### Pasal 10 HAK PIHAK PERTAMA

Hak-hak PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

- 10.1. Menerima pembayaran Harga Kios, Notaris/PPAT, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya akta jual beli serta seluruh biaya pengecekan, pemecahan sertipikat sampai dengan proses pengurusan hak nama sertifikat Hak Milik atas Satuan Kios/Kios ke atas nama PIHAK KEDUA, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), Biaya Pertelian dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (DPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa pengurusan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk, dan biaya-biaya lain yang merupakan kewajiban PIHAK KEDUA.

- 12.2. PIHAK PERTAMA di dalam membangun Gedung akan dan / atau telah memenuhi ketentuan dari Peraturan Rumah Susun.
- 12.3. Satuan Klus/Klus yang akan dijual dan diserahkan kepada PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini adalah milik yang sah dari PIHAK PERTAMA sepenuhnya, dan karenanya dapat dijual oleh PIHAK PERTAMA, dan pada saat dibuat dan ditandatangani akta jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 7 Lampiran ini, tidak sedang berada dalam seingkat dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang dan PIHAK PERTAMA menubehaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari.
- 12.4. Satuan Klus/Klus yang akan dijual dan diserahkan kepada PIHAK KEDUA akan diserahkan dilain keadaan baik dan layak huni.

Pasal 13

**PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA**

PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 13.1. PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk bertindak hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan tidak sedang menjalanai dalam hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan paklit.
- 13.2. PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan menaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana dirinci didalam Lampiran ini tanpa ada yang dikecualikan, antara lain untuk membayar Harga Klus, Notaris / PPAT, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya akta jual beli serta seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kelas nama PIHAK KEDUA, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa pengurusan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk, kecuali ditentukan lain dalam Lampiran-IV Perjanjian.
- 13.3. Manakala PIHAK PERTAMA memutuskan Perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Lampiran ini, maka PIHAK KEDUA tidak akan mengajukan tuntutan pidana maupun tuntutan perdata, terhadap dan karenanya membebaskan

PIHAK PERTAMA sepanjang mengenai hal tersebut.

- 13.4. Manakala PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, meminjamkan Satuan Klus/ Klus ini kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA berkewajiban menyampaikan dan meneruskan butir-butir Perjanjian ini kepada penerima hak dari PIHAK KEDUA.
- 13.5. PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan hak/ memberikan hak kepada PIHAK PERTAMA untuk sewaktu-waktu setiap saat menetapkan dan merubah, antara lain: nomer/kode, nama Komplek, nama Gedung, nama jalan, nama blok, nama/nomor lantai, sekajijun sudah terbentuk Perhimpunan Penghuni Tetap. Perubahan tersebut cukup dengan pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak berhak untuk menuntut apapun juga atas perubahan tersebut. Sebaliknya bila PIHAK KEDUA atau Perhimpunan Penghuni melakukan perubahan tanpa persetujuan PIHAK PERTAMA, PIHAK PERTAMA berhak untuk menuntut dengan nilai yang akan ditentukan kemudian oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 14

**ASURANSI**

- 14.1. PIHAK PERTAMA wajib mengasuransikan Gedung dan bagian-bagiannya, pada suatu atau beberapa perusahaan asuransi.
- 14.2. Asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 14.1, khusus mengenai Gedung wajib dilakukan selama pekerjaan fisik pembangunan Gedung sampai dengan dilakukannya penyerahan fisik Gedung sebagaimana dimaksud Peraturan Rumah Susun kepada Perhimpunan Penghuni Sementara.
- 14.3. Setiap asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 14.1 Lampiran ini adalah untuk kontraktor all risk dan termasuk asuransi resiko terhadap pihak ketiga (third party liabilities) dan nilainya sesuai dengan ketentuan sebagaimana ditentukan oleh PIHAK PERTAMA dari waktu ke waktu.
- 14.4. Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 14.1 sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan PIHAK PERTAMA.
- 14.5. Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil claim asuransi harus dipergunakan untuk memperbaiki/membangun kembali Gedung dan/atau bagian darinya yang mengalami kerisakan, sehingga keadaan Gedung

Paraf .....

No.  

Cetakan	1	Tgl.		R
PGMTA		Feb 2008		0

 Lampiran V - Perjanjian  
 Halaman 10 dari 13

dan/atau bagian darinya dapat dipulihkan kembali kepada kreditur sebelum terjadinya resiko.

- 15.6. Terhitung sejak kondisi Satusu Kios/Kios diserahkan terimakan kepada PIHAK KEDUA, maka kewajiban untuk mengasuransikan Gedung beralih secara otomatis menjadi kewajiban PIHAK KEDUA atau Perhimpunan Penghuni, dimana premi asuransi dimaksud sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan dari PIHAK KEDUA atau Perhimpunan Penghuni, yang dipungut dari PIHAK KEDUA atau anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Nilai Perhandangan Proporsional.

#### Pasal 15 PERISTIWA CIDERA JANJI

- 15.1. Peristiwa Cidera Janji PIHAK PERTAMA terjadi apabila PIHAK PERTAMA melalaikan kewajibannya untuk memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini antara lain yang disebut dalam Pasal 8 Lampiran ini.
- 15.2. Peristiwa Cidera Janji PIHAK KEDUA terjadi apabila PIHAK KEDUA melalaikan kewajibannya untuk memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini antara lain yang disebut dalam Pasal 9 Lampiran ini.

#### Pasal 16 PEMUTUSAN PERJANJIAN

- 16.1. PIHAK PERTAMA berhak untuk setiap saat memutuskan Perjanjian secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- 16.1.a. PIHAK KEDUA lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Lampiran-III dan kelalaian itu berlangsung terus selama 14 (empat belas) hari berturut-turut terhitung sejak saat seharusnya kewajiban pembayaran dilaksanakan, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian PIHAK KEDUA tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu, kecuali ditentukan lain pada Lampiran-III Perjanjian.

- 16.1.b. PIHAK KEDUA yang menggunakan Fasilitas Kredit dari Bank wajib mengajukan sendiri kepada Bank agar pencairan Kredit tidak melampaui tanggal jatuh tempo sisa pembayaran. Keterlambatan pencairan Kredit tersebut yang

mengakibatkan keterlambatan sisa pembayaran sebagaimana dicantumkan pada Lampiran-III Perjanjian ini merupakan bukti yang cukup kelalaian PIHAK KEDUA tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.

- 16.1.c. PIHAK KEDUA baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit atau dirubah di bawah pengampuan (curatele) dan masih ada sisa kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA.

- 16.1.d. PIHAK KEDUA meninggal dunia dan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak saat meninggalnya PIHAK KEDUA, para ahli warisnya tidak menaati kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9.10, dimana dengan lewatnya waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal PIHAK KEDUA meninggal dunia, sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidak sanggupannya para ahli waris melanjutkan kewajiban lumak PIHAK KEDUA sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

- 16.1.e. Seluruh atau salah satu kegiatan PIHAK KEDUA dibubarkan dan/atau kekayaan PIHAK KEDUA disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh Pengadilan dan/atau Instansi Pemerintah lainnya dan PIHAK KEDUA tidak mampu mengamankan tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan PIHAK PERTAMA dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak adanya pembubaran, penutupan, pengambilalihan atau pengenaan tindakan lainnya tersebut di atas, sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

- 16.1.f. PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini berikut lampiran-lampirananya, antara lain yang berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 7.5 Lampiran ini.

- 16.2. PIHAK PERTAMA dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan Perjanjian, cukup dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis sederhana dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

- 16.3. Akibat dari pemutusan Perjanjian oleh PIHAK PERTAMA, maka uang yang telah dibayar oleh

Paraf .....



PIIAK KEDUA kepada PIIAK PERTAMA tidak dapat dikembalikan kepada PIIAK KEDUA.

- 16.4. Satuan Klos/Klos yang menjadi obyek dari Perjanjian ini tetap merupakan milik PIIAK PERTAMA sepenuhnya dan oleh karenanya PIIAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada PIIAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak hari dan tanggal Perjanjian menjadi batal.
- 16.5. PIIAK KEDUA berhak untuk memutuskan Perjanjian secara sepihak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- PIIAK PERTAMA lalai untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan Satuan Klos/Klos sebagaimana ditentukan dalam Lampiran IV Perjanjian, sedangkan PIIAK KEDUA telah memenuhi sendiri kewajibannya kepada PIIAK PERTAMA.
  - PIIAK PERTAMA baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit dan masih ada sisa kewajiban kepada PIIAK KEDUA yang belum dipenuhi PIIAK PERTAMA.
- 16.6. PIIAK KEDUA dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan Perjanjian, dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan secara tertulis yang diajukan oleh PIIAK KEDUA kepada PIIAK PERTAMA.
- 16.7. Akibat dari keputusan Perjanjian oleh PIIAK KEDUA, maka seluruh uang yang telah dibayar oleh PIIAK KEDUA kepada PIIAK PERTAMA menjadi hangus, dan PIIAK KEDUA harus menyerahkan kembali kepada PIIAK PERTAMA seluruh dokumen-dokumen yang asli dan bukti-bukti pembayaran yang asli yang telah diterbitkan oleh PIIAK PERTAMA.
- 16.8. Para Pihak dengan ini setuju bahwa keputusan Perjanjian secara sepihak ini tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri dan karenanya para pihak dengan ini secara tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal 1265, 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 17  
FORCE MAJEURE

- 17.1. Para Pihak secara tegas menyetujui bahwa PIIAK PERTAMA tidak akan bertanggung jawab atau dituntut untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam Lampiran ini khususnya untuk menyelesaikan pembangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Pasal 5 apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada di luar kemampuan PIIAK PERTAMA untuk menghindarkan kejadian atau peristiwa tersebut ("Force Majeure"). Kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas pada kelangkaan bahan bangunan, kecelakaan, peristiwa alam/kejadian di luar kekuasaan manusia, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, eksplosif, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah baik tertulis maupun tidak tertulis, jatuhnya kapal terbang, kecelakaan sosial, bencana alam.

- 17.2. Didalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 17.1, Para Pihak secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan / berakhir atau paling sedikit akibat kerugian dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal/ sesingkat mungkin.

Pasal 18  
PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

- 18.1. PIIAK KEDUA tidak dapat mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIIAK PERTAMA, persetujuan mana akan diberikan jika tidak ada dasar-dasar yang kuat untuk melakukannya.
- 18.2. Jika PIIAK KEDUA membayar harga Satuan Klos/Klos yang sebagian atau seluruhnya menggunakan fasilitas kredit dari Bank dan antara PIIAK KEDUA dengan pihak Bank timbul masalah, maka PIIAK PERTAMA atas permintaan Bank berhak memblokir Satuan Klos/Klos tersebut. Jika PIIAK KEDUA ingin mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajiban atas Satuan Klos/Klos tersebut, maka PIIAK KEDUA harus terlebih dahulu meminta persetujuan tertulis dari Bank pemberi fasilitas tersebut.

Paraf .....

18.3. Dalam hal terjadi pengalihan hak tersebut, PIHAK KEDUA wajib membayar biaya administrasi sebesar 2% (dua persen) dari Harga Jual (atau nilai sekurang-kurangnya Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) termasuk PPN, kecuali ditentukan lain dalam Lampiran-III Perjanjian atau kalau pengalihan hak tersebut disebabkan karena warisan, pengalihan hak kepada suami/istri, pengalihan hak kepada orang tua/adik, maka PIHAK KEDUA dibebaskan dari biaya administrasi tersebut.

ketempat lain, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak kepindahannya tersebut, PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA akan alamat barunya. Apabila PIHAK KEDUA telah memberitahukan alamat baru sebagaimana diatur dalam ketentuan ini, maka semua akibat yang mungkin timbul dan merugikan ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.

18.4. Perjanjian ini tidak akan berakhir jika salah satu dari Para Pihak mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga lainnya, akan tetapi hak dan kewajiban dari pihak yang mengalihkan akan diteruskan oleh pihak ketiga yang menerima pengalihan atas hak dan kewajiban berdasarkan suatu perjanjian tertentu, dan karenanya pihak ketiga dimaksud akan menjadi pihak didalam Perjanjian ini menggantikan pihak yang menyerahkan atau memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.

Pasal 21  
**PENGUSONGAN**

1. Apabila terjadi Pembatalan Perjanjian ini karena sebab apapun setelah ditandatangani Debita Acara Serah terima, maka PIHAK KEDUA wajib dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA, mengosongkan dan menyerahkan Satuan Kios/Kios beserta kelengkapannya kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik dan layak luno dan lengkap sebagaimana saat Satuan Kios/Kios diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 19  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

19.1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat ataupun sengketa yang timbul diantara Para Pihak sebagai akibat Perjanjian ini dan/atau setiap dan seluruh perjanjian/lokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan putusan dari BANI adalah bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak.

2. Bilamana PIHAK KEDUA terlambat menyerahkan kembali KIOS sesuai dengan ketentuan di atas, maka PIHAK KEDUA untuk setiap hari keterlambatan akan dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), denda mana wajib dibayar sekaligus dan seketika lunas kepada PIHAK PERTAMA atas persetujuan PIHAK PERTAMA.

3. Dengan tidak mengurangi kewajiban pembayaran denda tersebut, maka apabila PIHAK KEDUA tidak menyerahkan kembali Satuan Kios/Kios sesuai dengan ketentuan di atas, PIHAK PERTAMA diberi hak oleh PIHAK KEDUA untuk mengosongkan Satuan Kios/Kios, untuk itu PIHAK KEDUA dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali atau tidak dapat berakhir, karena sebab-sebab apapun kepada PIHAK PERTAMA untuk :

19.2. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan persidangan akan ditanggung oleh Pihak yang mengajukan / melaporkan perkara ke BANI.

• melakukan pengosongan Satuan Kios/Kios dan mengeluarkan semua barang yang terdapat dalam Satuan Kios/Kios-hak milik PIHAK KEDUA maupun pihak lain;

19.3. Perjanjian ini diatur dan tunduk pada hukum Republik Indonesia.

• Menjalankan segala tindakan yang diperlukan agar dapat menerima kembali Satuan Kios/Kios dalam keadaan kosong dan baik; dan

Pasal 20  
**PEMBERITAHUAN**

Semua surat untuk PIHAK KEDUA akan disampaikan di alamat seperti yang tercantum pada Perjanjian dan jika terjadi perubahan alamat karena PIHAK KEDUA pindah

• Untuk dapat melakukan pengosongan tersebut, apabila diperlukan PIHAK PERTAMA dapat meminta bantuan pihak yang berwajib dan segala resiko dan biaya yang timbul untuk pengosongan tersebut menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA;

Paraf \_\_\_\_\_



4. Dalam hal terjadinya pengosongan dan penyerahan kembali Satuan Kios/Kios sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan yang timbul pada Satuan Kios/Kios dan/atau bagian darinya, dan biaya perbaikan kerusakan tersebut harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh PIHAK PERTAMA.

5. PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan, kehilangan, rusaknya dan kerugian-kerugian lain pada PIHAK KEDUA yang timbul akibat Pengosongan yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA atau Pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 22  
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

22.1. Judul yang diberikan pada setiap pasal hanya dimaksud untuk memudahkan para pihak membacanya saja dan tidak dimaksudkan untuk menyatakan atau mengartikan seluruh isi pasal atau mengartikan lain atas Perjanjian.

22.2. Atas kewajiban pembayaran dari PIHAK KEDUA yang belum akan jatuh tempo, berikut denda dan bunga (bilamana ada), PIHAK PERTAMA berhak untuk menjual, menjaminkan dan mengalihkan kepada pihak lain, tanpa diperlukan persetujuan dari PIHAK KEDUA.

22.3. Keseluruhan Lampiran-lampiran dari Perjanjian, appendix dan kuasa-kuasa, merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian.

22.4. Perjanjian ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau berubahnya salah satu pihak dalam Perjanjian ini, akan tetapi diteruskan dan beralih kepada ahli waris para penerus hak atau pengganti hak dari kedua belah pihak.

22.5. PIHAK KEDUA menyetujui dan selanjutnya wajib membayar tambahan pajak-pajak lain yang akan diberlakukan (bila ada) dan harus ditanggung oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku selubung dengan Perjanjian ini.

22.6. Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur didalam Perjanjian ini akan diatur oleh Para Pihak kemudian didalam suatu atau beberapa perjanjian khusus yang merupakan pelengkap dan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian.

22.7. Setiap pihak harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini dan semua perjanjian khusus sebagaimana dimaksud Pasal 21.5.

22.8. Perjanjian ini menggamikan seluruh kesepakatan Para Pihak, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan Para Pihak tentang penjualan Satuan Kios/Kios dan Perjanjian ini hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan antara Para Pihak, kecuali yang secara jelas dinyatakan sebagai hak PIHAK PERTAMA.

22.9. PIHAK PERTAMA dengan ini menerangkan menerima kuasa-kuasa tersebut dalam Perjanjian ini berikut Lampirannya, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan, dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian ini, yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut Perjanjian ini tidak akan dibuat. Kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan/ atau peraturan-peraturan lainnya yang berlaku.

22.10. Kegagalan dan/atau Keterlambatan PIHAK PERTAMA untuk menggunakan sesuatu hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa yang berdasarkan perjanjian dan lampiran-lampirannya, tidak berarti PIHAK PERTAMA berdasarkan perjanjian dan lampiran-lampirannya telah melepaskan hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa tersebut, demikian juga pelaksanaan semua atau sebagian dari hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa menurut perjanjian ini, tidak akan menghalangi pelaksanaan selanjutnya dari hak, kekuasaan, wewenang atau hak istimewa tersebut.

(XX)



No.	Cetakan 1	Tgl.	08
	PGMFA	Feb 2004	01

Perjanjian Penyerahan Hak Dinding Bersama  
Halaman 3 dari 5

penyerahan hak pengaturan dan pengelolaan Dinding Bersama kepada Pihak Pertama dan/atau Badan Pengelola bersifat tetap dan tidak dapat ditarik kembali.

**PASAL 4**  
**HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA**

1. Pihak Pertama berhak mempersiapkan dan menyusun peraturan mengenai Dinding Bersama diberlakukannya secara khusus untuk Satuan Rios/Kios di Gedung.
2. Pihak Pertama berhak mengawasi dan mengemulikan pelaksanaan peraturan dan pengelolaan Dinding Bersama di Gedung.
3. Pihak Pertama berhak mengevaluasi peraturan yang diberlakukan dan merubah serta menyempurnakannya dari waktu ke waktu dan akan memberitahu dan menyampaikan secara tertulis dengan surut khusus atau melalui media komunikasi yang diterbitkan (bilamana ada), yang diedarkan secara luas kepada semua Pihak Kedua atas segala perubahan-perubahan dan penyempurnaan peraturan tersebut 1 (satu) bulan sebelum efektif diberlakukan.
4. Pihak Pertama berhak melakukan pengawasan atas pembongkaran dan pemasangan kembali Dinding Bersama.
5. Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian Penyerahan Hak Dinding Bersama ini, apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan-ketentuan yang ditentukan Pihak Pertama.
6. Pihak Pertama berhak menunjuk Badan Pengelola untuk pelaksanaan Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini, dan untuk pertama kali Pihak Pertama menunjuk PT. SURYA TANAH ABANG JAYA sebagai Badan Pengelola.

**PASAL 5**  
**HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

1. Pihak Kedua berhak menerima kompensasi berupa uang seperti disebut pada pasal 2 diatas dari Pihak Pertama atas pelepasan dan penyerahan hak pengaturan dan pengelolaan Dinding Bersama.
2. Pihak Kedua wajib mentaati dan menjalankan peraturan-peraturan yang dibuat dan diberlakukan oleh Pihak Pertama dan/atau Badan Pengelola yang ditunjuk Pihak Pertama.
3. Pihak Kedua wajib melakukan dan membiayai sendiri pembongkaran Dinding Bersama maupun pemasangannya kembali seperti semula, dengan pengawasan sepenuhnya dari Pihak Pertama.
4. Pihak Kedua selain wajib membayar biaya luran Pengelolaan juga diwajibkan menyetujui tambahan biaya luran Pengelolaan, yang dianjurkan oleh Pihak Pertama sebelum pekerjaan pembongkaran Dinding Bersama dilakukan.
5. Pihak Kedua menjamin tidak akan terjadi kebocoran atau rembesan air baik dari atas, bawah maupun samping, sebagai akibat dari pembongkaran dan pemasangan kembali atas Dinding Bersama.
6. Pihak Kedua wajib mengikuti Peraturan Tintib dan peraturan-peraturan lainnya yang diberlakukan oleh Pihak Pertama.

Pasal .....  


8 Pihak  
diber.  
9 Pihak  
diber.  
10 Pihak  
C

119a

Dinding Bersama  
Halaman 3 dari 5

un/atau Badan

Bersama

Dinding

annya  
atau  
hak  
un

7. 4= Pihak Kedua wajib bertanggung jawab atas keamanan Gedung dan Penghuni-nya khususnya dalam hal dilakukannya pembukaan Dinding Bersama dimaksud, satu dan lain mengikuti standar keamanan yang diberlakukan di Gedung.
8. 2r Pihak Kedua wajib membuka usahanya, tetapi harus disesuaikan dengan ketentuan usaha yang diberlakukan di Gedung.
9. 3= Pihak Kedua wajib mengasuransikan bangunan Ruko pada suatu perusahaan asuransi yang sama dengan perusahaan asuransi Gedung dan menulip selisih premi asuransi bila terjadi kenaikan premi asuransi Gedung.
10. 4= Atas kebijakan Pihak Kedua membuka Dinding Bersama antara Satuan Klos/Ktas dan Ruko yang dimiliki oleh Pihak Kedua sendiri, maka Pihak Kedua wajib menyesuaikan seluruh ketentuan yang diberlakukan oleh Pihak Pertama atau Badan Pengelola termasuk mengikuti jam operasi yang diberlakukan di Gedung.

**PASAL 6  
SANKSI**

Apabila Pihak Kedua tidak menanti dan menjalankan peraturan-peraturan yang dibuat dan diberlakukan oleh Pihak Pertama sehubungan dengan Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama, maka Pihak Kedua dapat dikenakan sanksi antara lain :

- a. Peringatan secara tertulis dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atas pelanggaran peraturan-peraturan atau kesepakatan.
- b. Dalam waktu 1 x 24 jam terhitung sejak peringatan tertulis pertama dari Pihak Pertama, ternyata Pihak Kedua tidak atau belum juga menanti dan menjalankan peraturan atau kesepakatan, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per setiap pelanggaran.
- c. Pihak Kedua dengan ini memberi hak dan kuasa kepada Pihak Pertama dan/ atau Badan Pengelola untuk melakukan tindakan apapun yang diperlukan termasuk antara lain pemasangan kembali atas Dinding Bersama, dengan resiko-resiko biaya ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya, dan Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini berlaku juga sebagai Surat Kuasa yang sah.
- d. Pihak Pertama berhak untuk menutup operasional usaha Pihak Kedua.
- e. Pihak Pertama berhak untuk menghentikan semua layanan kepada Pihak Kedua.

**PASAL 7  
PERUBAHAN ALAMAT**

Apabila terjadi perubahan-perubahan alamat korespondensi sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini, maka pihak yang alamatnya berubah wajib memberitahukan secara tertulis perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah perubahan tersebut dilaksanakan. Bilamana salah satu pihak lalai untuk memberitahukan alamat barunya tersebut, maka segala akibat yang mungkin timbul dan merugikan ditanggung oleh pihak yang melakukan kelalaian tersebut.

Paraf .....

No.		
/ Cetak	Tgl.	R
PGMFA	Feb 2001	0

Perjanjian Penyerahan Hak Dinding Bersama  
Halaman 5 dari 5

Legal  
Saya  
sary  
men  
Not  
say

**PASAL 8  
PERSELISIHAN**

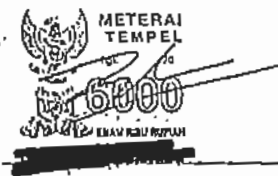
1. Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat diantara para pihak yang mungkin timbul selubungan dengan isi maupun pelaksanaan dari Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan putusan dari BANI adalah bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat para pihak.

**PASAL 9  
LAIN-LAIN**

1. Hal-hal lain yang belum atau belum cukup diatur dalam Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini akan diatur kemudian dalam suatu perjanjian tambahan / addendum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini.
2. Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun, akan tetapi diteruskan dan beralih kepada para penerus hak dan atau pengganti hak dari kedua belah pihak.
3. Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian dan kata-kata yang dicetak tebal dalam Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama berikut lampirannya mempunyai pengertian seperti yang tercantum dalam Pengertian pada lampiran Perjanjian.
4. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini, maka Para Pihak dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menaati Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini berikut seluruh lampirannya.

Demikian Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta oleh para pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebut pada awal Perjanjian Penyerahan Hak Atas Dinding Bersama ini, dalam rangkap 2 (dua) yang sama isinya dan bermeterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pihak Pertama,  
PT. ROINTA EKA JAYA



Pihak Kedua,

No. 00488

Cetakan 1	Tgl	K
PGMTA	Mei 2001	02

Kontrak Tatib  
Halaman 1 dari 5

**KONTRAK  
TENTANG PELAKSANAAN TATA TERTIB GEDUNG**  
Nomor [REDACTED]

Kontrak Tentang Pelaksanaan Tata Tertib Gedung (selanjutnya disebut sebagai "Kontrak Tatib") ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Kamis, tanggal tujuh bulan April, tahun dua ribu lima, (07-04-2007), oleh dan antara:

I. PT. ROINTA EKA JAYA, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta, dan beralamat koresponden di: Komplek Grand Boutique Center Blok E No. 1, jalan Mangga Dua Raya, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama Perseroan, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. ROINTA EKA JAYA, yang anggaran dasarnya telah disahkan oleh yang berwenang berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-256-00 III, 01.01. TII 2000, tertanggal 21 Desember 2000, yang terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 18 Juli 2001 Nomor 13, yang dibuat dihadapan Notaris dan telah dilakukan pemberitahuan kepada Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia tertanggal 31 Agustus 2001. Selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA";

II. Nama : [REDACTED]  
 Pekerjaan : [REDACTED]  
 Alamat KTP : [REDACTED]  
 No. KTP : [REDACTED]  
 Alamat Koresponden :  
 No Telp/Fax :  
 No. Unit : [REDACTED]  
 Selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA"

Para Pihak tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu:

- Bahwa PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PERJANJIAN) No. [REDACTED] tanggal 07-04-2007, yang mana dalam pasal 5 PERJANJIAN diatur, bahwa PIHAK KEDUA wajib menandatangani Kontrak Tatib dan bersedia mengikuti dan mematuhi semua peraturan dan tata tertib yang berlaku di Gedung tersebut.

Paraf \_\_\_\_\_



Selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah setuju dan sepakat untuk mengadakan Kontrak Tatib dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**Pasal 1  
 RUANG LINGKUP**

PIHAK PERTAMA dengan ini telah mempersiapkan dan menyusun peraturan tata tertib hunian sesuai dengan kebutuhan Gedung dan memberlukkannya secara umum di Gedung, dan PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menerima peraturan tata tertib sebagaimana tercantum dalam Lampiran Kontrak Tatib ini yaitu Peraturan Tata Tertib Hunian (selanjutnya disebut Peraturan Tatib), untuk ditaati dan dilaksanakan dengan baik oleh PIHAK KEDUA dan/atau semua pihak yang menggunakan, menikmati dan memiliki Satuan Kins/Kins yang berada di Gedung.

Atas pelaksanaan dari Peraturan Tatib tersebut di atas, PIHAK KEDUA berjanji dan mengikat diri pula untuk selalu mentaati seluruh ketentuan yang diatur lebih rinci oleh PIHAK PERTAMA dan atau Badan Pengelola sebagaimana yang tercantum dalam Tata Tertib Hunian atau House Rule yang berlaku sebagai Addendum Peraturan Tatib ini. Addendum Peraturan Tatib ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan dan ditetapkan secara berkala oleh PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA setuju bahwa Addendum Peraturan Tatib merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak Tatib ini.

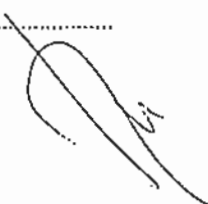
**Pasal 2  
 BERLAKUNYA KONTRAK TATIB**

PIHAK KEDUA berjanji dan sanggup untuk melaksanakan seluruh ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Kontrak Tatib berikut Peraturan Tatib dan Addendum Peraturan Tatib ini terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Kontrak Tatib, dan Kontrak Tatib ini tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun, termasuk namun tidak terbatas karena terjadinya pengalihan kepemilikan maupun telah terbentuk Perhimpunan Penghuni Tetap dan PIHAK KEDUA wajib menyatakan dalam Rapat Perhimpunan Penghuni bila diperlukan.

**PASAL 3  
 KEWAJIBAN DAN HAK PIHAK PERTAMA**

1. PIHAK PERTAMA wajib mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan Peraturan Tatib yang berlaku di Gedung.
2. PIHAK PERTAMA wajib mengevaluasi dan meningkatkan kualitas dari Peraturan Tatib tersebut.
3. Atas Kontrak Tatib ini, PIHAK PERTAMA wajib memberikan imbalan uang sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu Rupiah), yang akan dibayarkan langsung oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA secara tunai pada saat penandatanganan Kontrak Tatib, dan Kontrak Tatib ini berlaku juga sebagai kwitansi atau tanda bukti penerimaan pembayaran yang sah bagi kedua belah pihak.
4. PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan perubahan-perubahan dan penyempurnaan atas Peraturan Tatib tersebut. PIHAK PERTAMA akan memberitahu dan menyampaikan secara tertulis dengan surat khusus atau melalui media komunikasi yang diterbitkan (bilamana ada) yang diedarkan secara luas kepada semua PIHAK KEDUA atas segala perubahan-perubahan dan penyempurnaan Peraturan Tatib tersebut sebelum sebelum efektif diberlakukan.
5. Apabila PIHAK KEDUA tidak mememi Kontrak Tatib ini, PIHAK PERTAMA berhak memberikan sanksi dan menuntut ganti rugi kepada PIHAK KEDUA sesuai yang dibuat dan diberlakukan oleh masing-

Buat .....



No.		
Cetakan	Tgl.	R.
PERTAMA	Feb 2004	0
Kontrak Tatib Halaman 3 dari 5		

masing-masing badan dan/atau instansi yang terkait seperti yang ditetapkan dalam Lampiran Kontrak Tatib, dan tanpa menganggu hak PIHAK PERTAMA menggunakan hak pilih (opsi) untuk memutuskan Perjanjian, apabila PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajibannya. Akibat dari pemutusan Perjanjian oleh PIHAK PERTAMA, maka berlaku ketentuan tentang pemutusan Perjanjian pada pasal 16 khususnya butir 3 dan atau pasal-pasal lain dari Lampiran V Perjanjian.

6. Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi Kontrak Tatib setelah dilaksanakannya Akta Jual Beli, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk tidak menyerahkan asli Sertifikat, menyegel atau menutup operasi, menghentikan semua layanan, menutup jalan masuk, memutuskan saluran telepon dan listrik ke jaringan, mencari pihak lain untuk membeli atau menyewa dengan harga yang dipandang wajar oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA wajib menerimanya, kecuali PIHAK KEDUA menaati kembali Kontrak Tatib dan menyelesaikan semua kewajibannya. Untuk itu PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari tuntutan berupa apapun juga.

#### PASAL 4 KEWAJIBAN DAN HAK PIHAK KEDUA

1. PIHAK KEDUA wajib menjalankan, melaksanakan dan menaati seluruh isi Kontrak Tatib ini berikut lampirannya yaitu Peraturan Tatib berikut perubahan-perubahan dan penyempurnaan, sebagaimana yang dibuat dan diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA di Gedung tersebut yang diatur dalam Addendum Peraturan Tatib.
2. PIHAK KEDUA wajib secara aktif mengikuti dan menerima perkembangan dari hasil perubahan-perubahan Peraturan Tatib tersebut.
3. PIHAK KEDUA wajib memberitahukan kepada Pihak Ketiga dan/atau Penghuni baru mengenai Kontrak Tatib berikut Peraturan Tatib yang berlaku di Gedung tersebut. Apabila terjadi peralihan hak kepemilikan maupun penghuni dari PIHAK KEDUA kepada pihak lainnya, maka segala kewajiban dan hak PIHAK KEDUA dalam Kontrak Tatib ini beralih dan diteruskan oleh Pihak Ketiga dan/atau Penghuni baru tersebut.
4. PIHAK KEDUA bersedia menerima sanksi dan membayar ganti rugi yang ditetapkan dan diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA, apabila PIHAK KEDUA tidak menaati, melanggar Kontrak Tatib dan Peraturan Tatib tersebut.
5. PIHAK KEDUA dapat mengajukan usulan dan masukan-masukan kepada PIHAK PERTAMA untuk meningkatkan dan memperbaiki kualitas Peraturan Tatib yang diberlakukan di Kawasan.

#### PASAL 5 PENGAWASAN

Untuk mengawasi operasional sehari-hari atas kegiatan PIHAK KEDUA terhadap Kontrak Tatib berikut Peraturan Tatib tersebut, PIHAK PERTAMA berhak menunjuk pihak lainnya sebagai Badan Pengelola, termasuk hak untuk mengganti, meminta pertanggung jawaban, merubah dengan menambah, mengurangi Peraturan Tatib dan Addendum Peraturan Tatib tersebut. Untuk itu PIHAK PERTAMA adalah satu-satunya yang berhak menunjuk dan menentukan Badan Pengelola, dengan syarat-syarat dan kondisi yang wajib ditaati oleh Perhimpunan Penghuni yang nantinya terbentuk dan dengan Kontrak Tatib ini PIHAK KEDUA tidak berhak melepaskan hak untuk menentukan Badan Pengelola maupun melalui Perhimpunan Penghuni. Untuk pertama kali, PIHAK PERTAMA menunjuk PT. SURYA TANAH ABANG JAYA sebagai Badan Pengelola.

Ditandatangani



#### PASAL 6 FORCE MAJEURE

Keterlambatan atau kegagalan memenuhi kewajiban yang tercantum dalam Kontrak Tatib ini oleh Para Pihak yang disebabkan kejadian di luar kemampuan manusia (force majeure), seperti huru-hara, peperangan, kebakaran, bencana alam, maka keterlambatan atau kegagalan tersebut tidak boleh dianggap sebagai kesalahan dari Para Pihak tersebut.

#### PASAL 7 PERUBAHAN ALAMAT

Apabila terjadi perubahan-perubahan alamat korespondensi sebagaimana tersebut dalam Kontrak Tatib ini, maka pihak yang alamatnya berubah wajib memberitahukan secara tertulis perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah perubahan tersebut dilaksanakan. Bilamana Para Pihak lalai untuk memberitahukan alamat barunya tersebut, maka segala akibat yang mungkin timbul dan merugikan ditanggung oleh pihak yang melakukan kelalaian tersebut.

#### PASAL 8 PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat diantara Para Pihak yang mungkin timbul sehubungan dengan isi maupun pelaksanaan dari Kontrak Tatib ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan putusan dari BANI adalah bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat para pihak.

#### PASAL 9 LAIN-LAIN

1. Hal-hal lain yang belum atau belum cukup diatur dalam Kontrak Tatib ini akan diatur kemudian dalam suatu perjanjian tambahan / addendum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Kontrak Tatib ini.
2. Kontrak Tatib ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian dan kata-kata yang dicetak tebal dalam Kontrak Tatib berikut lampirannya mempunyai pengertian seperti yang tercantum dalam Daftar Istilah pada lampiran Perjanjian.
3. Dengan ditandatanganinya Kontrak Tatib ini, maka Para Pihak dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mentaati Kontrak Tatib ini berikut seluruh lampirannya.
4. Kontrak Tatib ini tidak dapat berakhir dan mengikat kapanpun dan kepada siapapun juga yang menggantikan kedudukan PIHAK KEDUA, sekalipun sudah dilakukan AKB dan terbentuk Perhimpunan Penghuni Tetap.
5. PIHAK PERTAMA berhak mengalihkan Kontrak Tatib ini, dengan cara cukup memberitahukan pengalihan tersebut kepada PIHAK KEDUA dan atau Penghuni.

Paraf .....

Halaman ke- lima

No.

Cetakan 1	Tgl.	It
PGMTA	Feb 2004	01

Kontrak Tatib  
Halaman 5 dari 5

Demikian Kontrak Tatib ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta oleh Para Pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebut pada awal Kontrak Tatib ini, dalam rangkap 2 (dua) yang sama isinya dan berneterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA,  
PT. ROINTA EKA JAYA



PIHAK KEDUA,

~~Handwritten signature and name of the second party, which is heavily obscured by a thick black scribble.~~

## PERATURAN TATA TERTIB HUNIAN (PERATURAN TATIB)

1. KERAPIHAN, KEBERSIHAN, KEINDAHAN
  - a. PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni wajib menjaga dan memelihara kerapihan, kebersihan serta keindahan Satuan Kios/Kios, walaupun Satuan Kios/Kios tersebut belum dihuni, dengan beban dan biaya sendiri. Dan turut serta menjaga dan memelihara lingkungan sekitarnya maupun fasilitas umum lainnya seperti toilet, kamar mandi dan sebagainya.
  - b. Sampah harus dibuang pada tempat dan/ atau lokasi yang telah disediakan/ ditentukan oleh Badan Pengelola, bila tidak ditempatkan pada tempat yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola, PIIAK KEDUA wajib membersihkan dan membuang sendiri keluar dari Gedung.
  - c. PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni dilarang menaruh barang-barang melewati dari area yang menjadi miliknya, seperti area umum sekitar / di depan Satuan Kios/Kios. Bila tidak ditaati oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni, maka Satuan Kios/Kios akan disita dan menjadi milik Badan Pengelola.
  - d. Khusus untuk Satuan Kios/Kios yang dipakai untuk usaha restoran/ rumah makan atau usaha-usaha lain yang sejenis (salon) wajib untuk menyediakan tempat penampungan untuk mengalih air limbah sisa makanan sebelum di alirkan ke saluran pembuangan air kotor. Desain dari perlengkapan-perengkapan tersebut harus mendapat persetujuan dari PIIAK PERTAMA dan atau Badan Pengelola. Memasang alat penghisap asap dengan kekuatan yang cukup sehingga tidak menyebarkan asap kesekitarnya. Bila terjadi pelanggaran pada saat diperiksa oleh Badan Pengelola, maka usaha PIIAK KEDUA akan dihentikan/ disegel sampai dengan ditaatinya kembali.
2. FUNGSI SATUAN KIOS/KIOS
  - a. Setiap Satuan Kios/Kios harus digunakan sesuai peruntukannya/ fungsinya, dan tidak diperkenankan untuk dipergunakan sebagai tempat judi, mabuk-mabukan, perbuatan asusila, atau segala macam perbuatan yang melanggar hukum dan/ atau peraturan pemerintah atau kesusilaan pada umumnya.
3. BANGUNAN, SATUAN KIOS/KIOS
  - a. Apabila setelah serah terima PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni hendak merubah bagian dalam bangunan Satuan Kios/Kios yang bersifat tidak mengganggu struktur dan utilitas bangunan, termasuk pembuatan interior, hal ini hanya dapat dilakukan setelah terlebih dahulu mendapat ijin tertulis dari Badan Pengelola dan pihak lain yang berkepentingan/ berwenang. PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni harus membayarkan uang jaminan yang tidak berbunga kepada Badan Pengelola, dimana uang jaminan tersebut akan dikembalikan setelah selesai merubah bagian dalam bangunan Satuan Kios/Kios dan perhitungan uang jaminan berdasarkan luas Satuan Kios/Kios. Badan Pengelola akan membantu pengurusan perijinan yang melanggar hukum dan/ atau peraturan pemerintah atau kesusilaan pada umumnya.
  - b. Satuan Kios/Kios tidak diperkenankan untuk digunakan sebagai tempat penyimpanan barang-barang (gudang) atau tempat penyimpanan bahan-bahan yang mudah terbakar dan meledak, seperti petasan, bensin, minyak tanah, oli / pelumas, gas dan lain-lain.
  - c. Badan Pengelola berhak masuk kedalam Satuan Kios/Kios dengan atau tanpa izin atau pemberitahuan terlebih dahulu dari PIIAK KEDUA dan atau Penghuni baik pada jam operasional maupun diluar jam operasional, jika terjadi keadaan darurat.
  - d. Apabila PIIAK KEDUA dan atau Penghuni membuka usaha tertentu yang membutuhkan spesifikasi khusus, maka PIIAK KEDUA dan atau Penghuni wajib memberitahukan kepada Badan Pengelola terlebih dahulu, sehingga dapat disediakan perlengkapan tambahan dengan beban biaya ditanggung sepenuhnya oleh PIIAK KEDUA dan atau Penghuni sendiri.
  - e. Perubahan jenis usaha harus mendapat ijin dari Badan Pengelola.
  - f. Badan Pengelola berhak menetapkan jam operasi untuk ditanti.

Paraf: .....



No.

Cetakan I	Tgl.	R
KYMTA	Feb 2008	0

Lampiran - Kontrak Talib  
Halaman 2 dari 6

- diperlukan dengan biaya ditanggung oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni.
- Kontraktor dan/ atau tukang-tukang yang melaksanakan pekerjaan perubahan/ renovasi bagian dalam bangunan Satuan Kios/Kios hanya diperkenankan untuk bekerja sesuai yang ditetapkan oleh Badan Pengelola. Tukang tidak diperbolehkan untuk tinggal/ menginap pada Satuan Kios/Kios.
  - Tanpa izin tertulis dari Badan Pengelola, kendaraan yang memasok bahan bangunan dengan bobot melebihi 8 (delapan) ton tidak diperkenankan memasuki lokasi Gedung.
  - Segala macam bentuk sampah, puing, barang-barang bekas lainnya, serta bahan (material) yang dihasilkan dan dipergunakan untuk pekerjaan perubahan bagian dalam bangunan Satuan Kios/Kios harus segera dibersihkan dan dirapikan setiap hari selesai bekerja. Segala bentuk sampah, puing dan barang-barang bekas lainnya harus dibuang oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni dan/ atau kontraktor yang ditunjuk oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni yang mengerjakannya diluar wilayah Gedung dan atas tanggungan biaya PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni dan/ atau kontraktor yang ditunjuk oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni. Apabila peraturan ini tidak ditaati, maka Badan Pengelola berhak memindahkan segala bentuk sampah, puing-puing dan barang-barang bekas lainnya dan biaya tersebut ditanggung oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni, dengan memotong dari uang jaminan, bila masih tidak mencukupi, maka akan ditagih kepada PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni.
  - Kontraktor yang ditunjuk oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni untuk melakukan renovasi, baik pekerjaan sipil, mekanikal, elektrikal, harus memiliki ijin dan pengalaman dari pihak yang berwenang. Jika dipandang perlu Badan Pengelola dapat meminta ganti, yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan Badan Pengelola.
  - Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PIIAK PERTAMA berhak menetapkan tata cara dan prosedur lebih lanjut mengenai renovasi bangunan Satuan Kios/Kios.

- Lantai dan dinding hanya boleh ditambahkan finishing tanpa melobangi, membor dan merusak beton dari lantai serta merubah atau mengganggu sambungan gempa pada dinding (dilatasi).
- Pekerjaan plafon hanya boleh ditambah finishing dan tidak boleh merusak instalasi yang ada di plafon, AC, penadahan kebakaran.

#### 4. REKLAMEPAPAN NAMA

- Badan Pengelola menyediakan tempat untuk papan nama untuk nama Satuan Kios/Kios, dan PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni wajib untuk memasang papan nama tersebut sesuai dengan ukuran dan bentuk yang disetujui oleh Badan Pengelola serta dipasang pada tempat yang telah ditentukan/disetujui oleh Badan Pengelola.
- Atas biaya sendiri PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni membuat dan memasang sendiri papan nama sesuai ketentuan yang berlaku.
- Pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan pemasangan reklame menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni.
- Ijin-ijin yang diperlukan untuk pemasangan papan nama wajib dirurus dan atas biaya sendiri oleh PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni.
- Pemasangan reklame, spanduk, umbul-umbul dll. diluar batas Satuan Kios/Kios yang dimiliki adalah dilarang.
- Dilarang mengedarkan flayer, brosur atau barang promosi lainnya, tanpa persetujuan dari Badan Pengelola. Badan Pengelola berhak menentukan tentang format, bahan-bahan, isi serta biaya-biaya untuk pengedaran flayer, brosur atau barang promosi tersebut.
- Dilarang mengizinkan karyawan atau tenaga penjualan dari PIIAK KEDUA dan/ atau Penghuni keluar dari batas Satuan Kios/Kios untuk menawarkan dagangannya.

Paraf .....



- b. Semua reklame yang out door, antara lain: signage, spanduk, umbul-umbul dll, hanya bisa dilakukan sesuai dengan program yang dilakukan Badan Pengelola.

#### 5. IURAN PENGELOLAAN DAN SINKING FUND

- a. Setiap bulan PHIAK KEDUA dan/ atau Penghuni wajib membayar biaya Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola.
- b. Pembayaran Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund dimaksud pada butir 5.a di atas mulai dihitung sejak Tanggal Undangan Serah Terima.
- c. Pembayaran Iuran Pengelolaan, Sinking Fund, tidak termasuk perbaikan biaya kerusakan yang disebabkan oleh PHIAK KEDUA dan/ atau Penghuni, juga tidak termasuk pemasangan utilitas tambahan atas Satuan Kios/Kios yang dimiliki PHIAK KEDUA dan/atau Penghuni, pemasangan utilitas lain dan iuran serta biaya-biaya lainnya (bilamana ada) atas Satuan Kios/Kios tersebut menjadi beban PHIAK KEDUA dan/atau Penghuni.
- d. Biaya-biaya (rekening) pemakaian listrik, telepon, air dan pemakaian jasa lain yang tersedia, dibayarkan langsung kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN), PT Telkom dan perusahaan/pihak lain yang menyediakan jasa tersebut, kecuali PHIAK PERTAMA dan atau Badan Pengelola sudah melakukan koordinasi pengelolaan dengan perusahaan dan atau instansi-institusi tersebut dan Badan Pengelola setiap saat dapat melakukan pemeriksaan atas jaringan maupun meter yang terpasang didalam Satuan Kios/Kios.
- e. Badan Pengelola diberi hak dan wewenang penuh oleh PHIAK KEDUA dan/ atau Penghuni untuk mereview, menentukan dan menilai besarnya biaya Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund disesuaikan dengan perubahan komponen biaya, seperti adanya kenaikan upah, terjadi inflasi dan hal-hal lain yang dapat mempengaruhi perubahan besarnya biaya Iuran Pengelolaan dan Sinking Fund, juga diberi wewenang untuk menetapkan tanggal penagihan, tanggal jatuh

tempo pembayaran dan denda keterlambatan pembayaran.

#### C. KEAMANAN DAN KESELAMATAN

- a. Badan Pengelola menyediakan petugas-petugas keamanan yang bertugas selama 24 (dua puluh empat) jam, dengan sistem pengamanan lingkungan terpadu untuk seluruh Gedung.
- b. Untuk menghindari segala kemungkinan lain yang tidak dikehendaki atas Satuan Kios/Kios maupun segala isinya, pada malam hari, atau Satuan Kios/Kios tidak beroperasi, maka pintu-pintu harus dalam keadaan terkunci.
- c. Badan Pengelola sama sekali tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan, kerusakan atau musnahnya benda-benda milik PHIAK KEDUA dan/atau Penghuni.
- d. Memeriksa seluruh keadaan Satuan Kios/Kios sebelum meninggalkan/menutup Satuan Kios (lampu, api dan segala sesuatu yang menimbulkan panas harus dipadamkan).
- e. Melaporkan kepada Badan Pengelola jika terjadi kecurian atau hal-hal yang mencurigakan didalam Satuan Kios/Kios.
- f. PHIAK KEDUA dan/atau Penghuni wajib menyediakan alat pemadam api ringan (APAR) type A-B-CC dengan volume 3 - 5 kg dalam jumlah yang cukup dan penempatan harus dilakukan sesuai dengan peraturan keselamatan serta memperhatikan masa berlakunya.
- g. Dilarang menutup dan memindahkan fire hydrant, tabung alat-alat pemadam kebakaran, spinkler (bilamana ada), meter listrik/nir/gas (bilamana ada), perlengkapan AC, baik dengan barang dagangan, lemari dll.
- h. Kantin/restoran/cafeteria wajib memilih bahan bakar dan perlengkapan memasak yang aman dan wajib dimintakan persetujuan Badan Pengelola.

Paraf \_\_\_\_\_

i. Petugas keamanan diberi hak untuk melakukan pemeriksaan barang dalam jumlah besar dan menghentikannya bila dipandang perlu untuk proses lebih lanjut.

**7. KERIBUTAN DAN GANGGUAN LAINNYA**

a. PIHAK KEDUA dan atau Penghuni tidak diperkenankan melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan terhadap Penghuni lainnya, antara lain mengadakan aktivitas perbaikan/renovasi yang dapat menimbulkan suara bising dan getaran di lingkungan sekitarnya. Setiap kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari lingkungan sekitarnya dan Badan Pengelola.

b. Untuk tidak mengganggu keamanan pengunjung, Badan Pengelola berhak menentukan jam pengiriman barang dagangan masuk kedalam Satuan Kios/Kios, maupun pengeluaran barang dagangan dari Gedung.

c. Apabila Penghuni lainnya merasa terganggu dengan adanya kegiatan-kegiatan sebagaimana dimaksud pada butir 7.a tersebut di atas, maka dipersilakan untuk melaporkannya kepada petugas keamanan dari Badan Pengelola.

**8. TOLERANSI SESAMA PENGHUNI**

a. Apabila timbul masalah antar Penghuni, maka hendaknya diusahakan untuk diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan semaksimal mungkin. Bilamana masalah tersebut tidak dapat diatasi oleh pihak-pihak yang bermasalah, maka dapat disampaikan kepada petugas keamanan Badan Pengelola.

b. Apabila musyawarah tidak tercapai, keputusan Badan Pengelola harus diterima tanpa syarat diantara pihak yang bertikai.

c. Dilarang menyapa petugas Badan Pengelola dan petugas sub kontraktor yang ditunjuk Badan Pengelola dengan maksud mendapatkan perlakuan khusus untuk merugikan Penghuni lain.

d. Volume suara sound system (audio, video dll) harus dikontrol sehingga tidak mengganggu pengunjung atau Penghuni lainnya.

e. Atas pelanggaran butir B. b, c dan d, Badan Pengelola akan melakukan tegoran baik secara lisan maupun tertulis, bahkan apabila diperlukan akan memberikan sanksi lainnya yang tidak diatur dalam Peraturan Tatib ini.

**9. SARAN DAN KELUHAN**

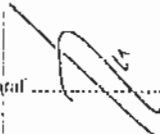
Penghuni mempunyai hak dan kewajiban yang sama dan seimbang untuk menjaga nama baik Gedung yang diidami-idamkan sebagai Gedung yang aman, ramah, indah dan bersih. Setiap saran, kritik, maupun keluhan dari Penghuni yang dapat membantu terpeliharanya citra Gedung tersebut sangat diharapkan. Untuk maksud tersebut Penghuni dapat menyampaikan saran, kritik, atau keluhan baik lisan maupun tertulis kepada Badan Pengelola.

**10. KEADAAN DARURAT**

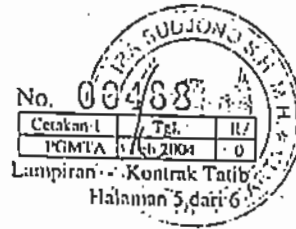
a. Dalam keadaan darurat Badan Pengelola atau petugas-petugas yang bekerja untuk Badan Pengelola dapat memasuki Satuan Kios/Kios tanpa izin ataupun pemberitahuan terlebih dahulu, baik Satuan Kios/Kios tersebut dalam keadaan berpenghuni atau ditinggalkan dalam keadaan kosong oleh PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni.

b. Yang dimaksud dengan keadaan darurat adalah bilamana terdapat kebakaran api (kebakaran) atau bencana alam, terjadi keributan/perkelahian, perbuatan tindak kejahatan / pidana, atau terdapat kejadian-kejadian lain yang dicurigai sebagai perbuatan tindak pidana / kejahatan.

c. Dalam keadaan darurat tertentu, misalnya terjadi kebakaran, petugas-petugas pertolongan dapat memasuki Satuan Kios/Kios yang bersebelahan.

Pasal 





### 11. PERBAIKAN

- a. Apabila terjadi kerusakan pada benda bersama, bagian bersama yang disebabkan kelalaian/ kesengajaan PIHAK KEDUA dan/ atau Penghuni, maka PIHAK KEDUA dan/ atau Penghuni wajib membiayai perbaikan atas kerusakan tersebut.
- b. Untuk pemeliharaan, pemeriksaan dan perbaikan Bagian Bersama dari Satuan Kios/Kios, yang mana Badan Pengelola atau petugas-petugas yang bekerja untuk Badan Pengelola harus memasuki Satuan Kios/Kios, maka PIHAK KEDUA dan /atau Penghuni harus mengijinkannya memasuki Satuan Kios/Kios tersebut untuk setiap waktu atau waktu-waktu tertentu (berkala) dan atas dasar pemberitahuan yang diberikan sebelumnya pada jam-jam kerja (kecuali dalam hal/keadaan darurat dimana pemberitahuan tidak disyaratkan).

### 12. KEHILANGAN DAN BENCANA

- a. PIHAK PERTAMA dan atau Badan Pengelola tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan, atau kerusakan, atau musnahnya benda-benda milik PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni yang disebabkan oleh kelakaran, kecurian, perampokan, atau bencana alam lainnya.
- b. PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni wajib untuk mengasuransikan bangunan dan seluruh benda miliknya untuk jenis asuransi kebakaran ataupun kehilangan / kerusakan, hal itu dapat memberikan rasa tenang dan akan dapat menutup biaya ganti rugi bilamana terjadi kebakaran atas bangunan maupun kehilangan/ kerusakan benda-benda milik PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni.

### 13. PERUBAHAN DAN PENGALIHAN

- a. PIHAK PERTAMA dan atau Badan Pengelola berhak menjual (menyahkan dan / atau mengurangi) untuk memperbaiki, menyempurnakan Peraturan Tatib ini. Setiap perubahan akan diberitahukan oleh Badan Pengelola kepada PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni secara tertulis selambat-

lambatnya 1 (satu) bulan sebelum dinyatakan efektif berlaku.

- b. Apabila PIHAK PERTAMA mengganti Badan Pengelola, maka penggantian tersebut akan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni.

### 14. PERLENGKAPAN KHUSUS

Lemari besi/brankas atau barang berat lainnya tidak boleh ditempatkan disembarang tempat, harus dikonsultasikan terlebih dahulu dengan Badan Pengelola. Lemari besi/brankas tidak bisa ditempatkan, bila membahayakan struktur Gedung.

### 15. BUKA USAHA DAN PETUGAS

- a. PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni wajib melaporkan kepada Badan Pengelola, jenis usaha, kapan mulai operasi, penanggung jawab operasi, dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh Badan Pengelola.
- b. Mengelola karyawan dengan diberi identitas dan pada saat jam istirahat tidak mengganggu keamanan pengunjung, menjaga dan memelihara keindahan serta kerapian Gedung.
- c. Segera memberhentikan karyawan yang mengganggu ketertiban dan keamanan Gedung, seperti ; mabuk-mabukan, memakai obat-obatan terlarang dan hal-hal lain yang mengganggu hukum umum.
- d. Untuk kelengkapan usaha, bila PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni memerlukan ijin domisili, dapat diminta pada Badan Pengelola dengan persyaratan yang ditetapkan.

### 16. BONGKAR MUAT BARANG

- a. Dilakukan pada lokasi yang telah ditentukan Badan Pengelola.
- b. Mengikuti peraturan yang ditetapkan Badan Pengelola, antara lain ; waktu, jadwal dll.

Paraf .....

No. \_\_\_\_\_

Cetakan 1	Tgl.	R
1 PGMTA	14 2004	0

Lampiran - Kontrak Tatib  
Halaman 6 dari 6

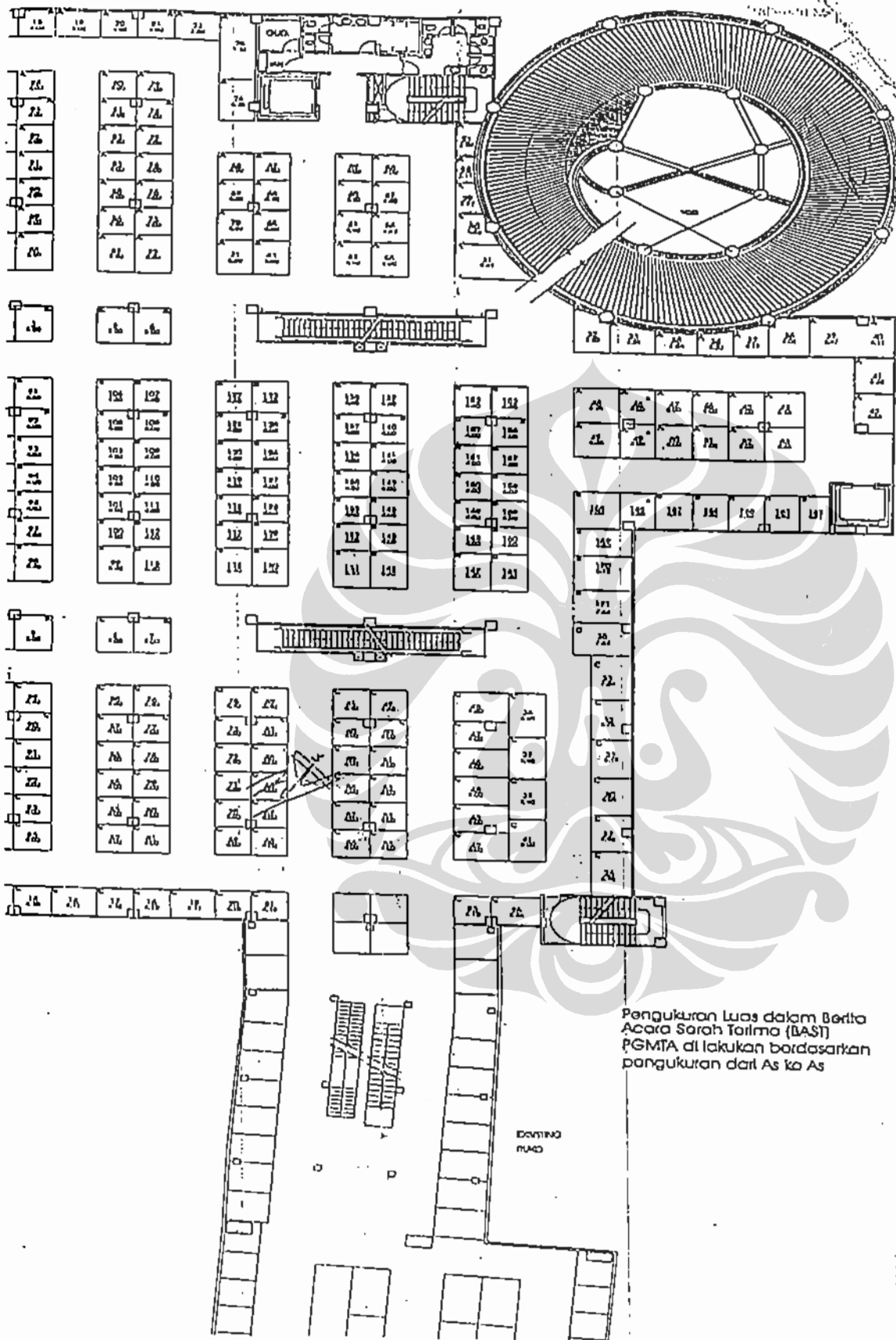
- e. Bila menggunakan trolly dalam Gedung, harus memakai trolly, yang rodanya dilapisi karet dan dalam kondisi yang bagus.

### 17. KORESPONDENSI

Setiap berita atau pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA dan atau Penghuni akan disampaikan oleh Badan Pengelola pada alamat korespondensi yang tercantum dalam Perjanjian, sedangkan untuk Satuan Kios/Kios yang telah dibuni akan disampaikan pada alamat Satuan Kios/Kios yang ada di Gedung, kecuali Badan Pengelola menerima pemberitahuan tertulis secara khusus mengenai alamat korespondensi lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA dan atau Penghuni. Apabila terjadi peralihan hak, maka pihak yang mengalihkan dan yang menerima peralihan atas Satuan Kios/Kios tersebut, wajib melapor kepada Badan Pengelola mengenai peralihan hak tersebut.

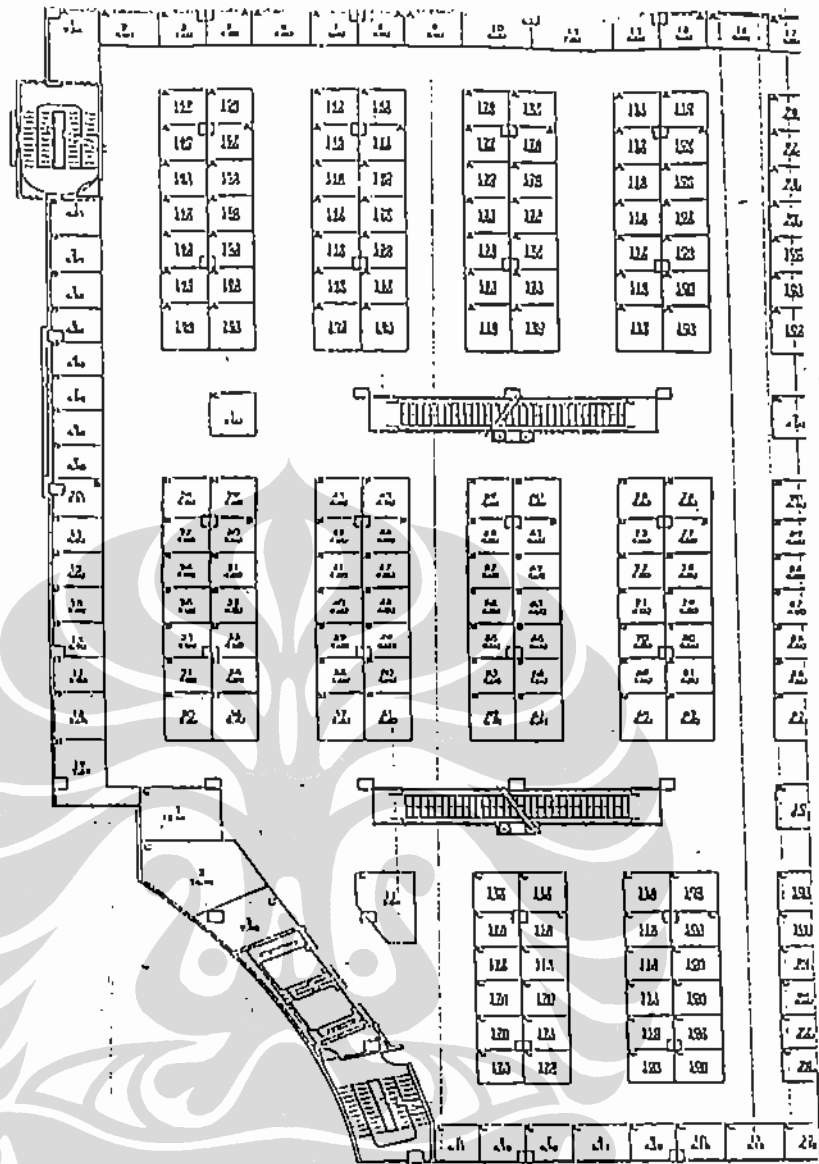
----- 1800 -----

Paraf: \_\_\_\_\_



Pengukuran Luas dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) PGMTA di lakukan berdasarkan pengukuran dari As ke As

Plan dan Gambar Denah



DENAH LANTAI (1/100)

## PERINCIAN PEMBAYARAN

Unit : ██████████

ANGSURAN	JUMLAH	TANGGAL
DP 1	20.735.000	15/10/03
DP 2	20.735.000	15/11/03
DP 3	20.735.000	15/12/03
DP 4	20.735.000	15/01/04
DP 5	20.735.000	15/02/04
DP 6	20.735.000	15/03/04
DP 7	20.735.000	15/04/04
DP 8	20.735.000	15/05/04
DP 9	20.735.000	15/06/04
DP 10	20.735.000	15/07/04
CASH	135.322.000	
<b>TOTAL</b>	<b>342.672.000</b>	

Cetakan I	Pengalihan	R
PGMTA	Agst 2004	0

**PERJANJIAN PENGALIHAN SATUAN KIOS/KIOS**  
 Nomor REJ/PGMTA

Perjanjian Pengalihan Satuan Kios/Kios (selanjutnya disebut "Perjanjian") ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun dua ribu \_\_\_\_\_, oleh dan antara :

I. Nama  
 Pekerjaan  
 Alamat KTP

No. KTP  
 Alamat koresponden

No. Telp/HP/Fax :  
 No. Unit :  
 Selanjutnya disebut "Pihak Pertama".

II. Nama  
 Pekerjaan  
 Alamat KTP

No. KTP :  
 Alamat Koresponden :

No. Telp/HP/Fax :  
 Selanjutnya di sebut "Pihak Kedua".

III. PT. ROINTA EKA JAYA, berkedudukan dan berkantor di Jalan Fachruddin Nomor 151, Kampung Bali, Jakarta Pusat.  
 Selanjutnya disebut "Pihak Ketiga"

Para pihak tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu:

- Bahwa Pihak Pertama adalah benar telah membeli dan karenanya telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios Pusat Grosir Metro Tanah Abang No. \_\_\_\_\_/PPJB/PGMTA, tanggal \_\_\_\_\_ dengan Pihak Ketiga sebagai pengembang dari Pusat Grosir Metro Tanah Abang, berikut Perjanjian-Perjanjian lainnya (selanjutnya disebut "PPJB dan Perjanjian-perjanjian lainnya").
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk mengalihkan segala hak dan kewajibannya sebagai pembeli sebagaimana dimaksudkan dalam PPJB dan Perjanjian-perjanjian lainnya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini Pihak Kedua bermaksud untuk menerima pengalihan segala hak dan kewajiban yang dimaksud.
- Bahwa Pihak Ketiga menyetujui permohonan dari Pihak Pertama untuk melakukan pengalihan kepada Pihak Kedua.

Selanjutnya para pihak setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian ini dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

#### PASAL 1

Pihak Pertama dengan ini menyatakan melepaskan dan seterusnya menyerahkan segala hak dan kewajiban yang dimiliki dan menjadi beban dari Pihak Pertama atas unit Satuan Kios/Kios Lantai 4 (empat) Nomor                    kepada Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerima pelepasan dan seterusnya mengikatkan diri menerima penyerahan atas segala hak dan kewajiban tersebut, sehingga selanjutnya segala hak dan kewajiban dari Pihak Pertama berkaitan dengan unit satuan kios/kios tersebut menjadi hak dan kewajiban dari Pihak Kedua.

#### PASAL 2

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa untuk terselenggaranya pelepasan dan penyerahan segala hak dan kewajiban tersebut diantara Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah dilakukan segala pemberesan, penyelesaian, dengan sebaiknya, dan selanjutnya menyatakan pula membebaskan Pihak Ketiga dari segala tuntutan hukum dan gugatan dalam bentuk dan dasar apapun juga.

#### PASAL 3

Untuk selanjutnya bahwa Pihak Kedua dengan ini menyatakan sepakat tunduk dan terikat pada setiap dan seluruh ketentuan yang berlaku dalam PPJB dan Perjanjian-perjanjian lainnya, yang telah ditandatangani oleh Pihak Pertama dengan Pihak Ketiga. Bahwa dengan ditandatangani Perjanjian ini, maka seluruh hak dan kewajiban dari Pihak Pertama yang tercantum dalam PPJB dan Perjanjian-perjanjian lainnya adalah menjadi hak dan kewajiban Pihak Kedua. Untuk selanjutnya maka penyebutan pihak pembeli dari satuan kios/kios atau penyebutan pihak kedua yang tercantum dalam PPJB dan Perjanjian-perjanjian lainnya adalah dimaksudkan Pihak Kedua. Pihak Kedua dengan ini menyatakan mengetahui, dan mengikatkan diri serta karenanya tunduk, mematuhi, dan terikat dengan segala ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian-perjanjian lainnya, tidak terkecuali.

#### PASAL 4

Segala pajak dan biaya yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini, menjadi beban dan tanggung jawab yang wajib dibayar oleh Pihak Pertama.

#### PASAL 5

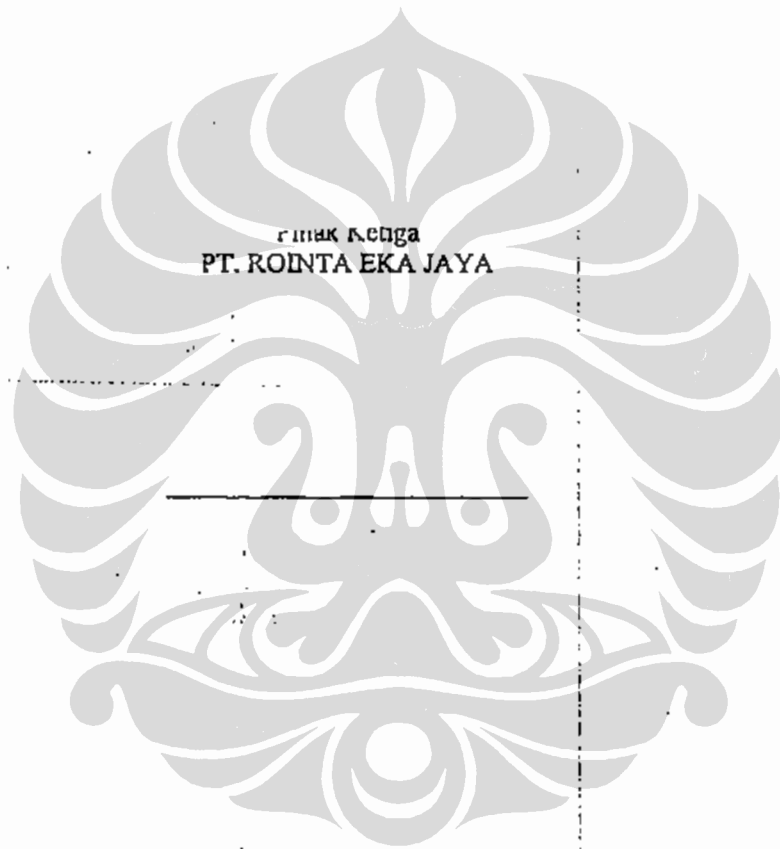
Semua bukti-bukti penerimaan pembayaran maupun surat pengikatan, surat-surat lain yang pernah dikeluarkan oleh Pihak Ketiga sehubungan dengan satuan kios/kios dinyatakan tidak berlaku lagi terhadap Pihak Pertama, tetapi berlaku untuk Pihak Kedua.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani para pihak pada hari dan tanggal...  
sebagaimana disebut pada awal Perjanjian ini, dalam rangkap 3 (tiga) yang sama isinya dan  
bermeterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pihak Pertama

Persetujuan Suami/Isteri

Pihak Kedua





**PENGALIHAN HAK KIOS PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG**

00312

bertanda tangan di bawah ini :

mat

KTP

perjaan : \_\_\_\_\_  
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

na :

mat :

KTP :

perjaan : \_\_\_\_\_  
selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Dengan ini kedua belah pihak menerangkan bahwa PIHAK PERTAMA, mengalihkan kepada PIHAK KEDUA yang menyatakan, telah menerima pengalihan hak dari PIHAK PERTAMA, hak penggunaan atas sebuah Kios, yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang, Lantai 4 No. 11-11 Jl. Wahid Hasyim, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

yang dimiliki oleh PIHAK PERTAMA berdasarkan :

1. Tanda Bukti Pemesanan (TBP) No. \_\_\_\_\_ /TBP / PGMTA, tanggal \_\_\_\_\_

2. Surat Pernyataan tanggal \_\_\_\_\_ mengenai \_\_\_\_\_

3. Pengikatan Pengalihan Hak Penggunaan Kios No. \_\_\_\_\_ / PGMTA/PPSM/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, tanggal \_\_\_\_\_ antara PIHAK PERTAMA dengan PT ROINTA EKA JAYA.

Selanjutnya kedua belah pihak setuju untuk melaksanakan pengalihan hak atas Kios di atas dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

- 1. PIHAK PERTAMA telah terlebih dahulu melunasi biaya administrasi pengalihan hak di atas kepada PT ROINTA EKA JAYA.
- 2. Pengalihan hak ini terjadi sejak tanggal ditandatanganinya surat perjanjian pengalihan hak ini yaitu tanggal \_\_\_\_\_ sehingga sejak saat ini segala keuntungan maupun kerugian yang akan timbul berkaitan dengan pengalihan hak ini menjadi hak dan kewajiban PIHAK KEDUA.
- 3. Untuk selanjutnya PIHAK KEDUA wajib menandatangani Pengikatan Pengalihan Hak Penggunaan Kios dan Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana ditentukan oleh PT ROINTA EKA JAYA.
- 4. Dengan adanya pengalihan hak ini, maka PIHAK PERTAMA wajib menandatangani pembatalan dengan PT ROINTA EKA JAYA.

Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani pada hari ini, \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Yang menerima pengalihan hak,  
PIHAK KEDUA

Jakarta, \_\_\_\_\_  
Yang mengalihkan hak,  
PIHAK PERTAMA (Suami & Istri)

Mengetahui dan menyetujui,

**PERJANJIAN KREDIT MULTIGUNA USAHA**  
**Nomor : RCO.JTH/052/PK-KMU/2008**

Perjanjian Kredit Multiguna Usaha ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada tanggal 03 Maret 2008, oleh dan antara : -----

I. -----  
----- kedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, yang anggaran dasar perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 4 Desember 1998 Nomor 97 tambahan Nomor 6859 yang selanjutnya atas Berita Negara Republik Indonesia telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 07 Juni 2005 Nomor 45 tambahan Nomor 522, dan atas anggaran dasar sebagaimana dimaksud telah diubah kembali terakhir dengan Akta tertanggal 31 Januari 2007 Nomor : 24 yang dibuat dihadapan ----- Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister Notaris di Jakarta, terhadap perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan keputusan Menteri Nomor W7.HT.01.04-1741 tanggal 13 Pebruari 2007, dalam hal ini diwakili oleh : -----

----- bertempat tinggal di Jakarta, beralamat di Jalan Tulodong Atas I Nomor 7, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 003, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : ----- yang bertindak dalam jabatannya tersebut diatas berdasarkan Surat Kuasa Direksi ----- Tbk., sebagaimana termaktub dalam Akta Nomor 242 tanggal 29 Desember 2005 yang dibuat dihadapan ----- Sarjana Hukum, selaku pengganti dari ----- Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili ----- berkedudukan di Jakarta, sebagai pihak Pertama, yang untuk selanjutnya disebut : -----

-----**BANK**-----

II. ----- bertempat tinggal di Jakarta, beralamat di Taman Villa Meruya Blok B 1/12 A, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 010, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ----- berlaku 21 Oktober 2012, yang untuk melakukan tindakan hukum dalam perjanjian kredit ini telah mendapat persetujuan dari ----- berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 90/90/II/2005 tanggal 27 Januari 2005 diterbitkan oleh Kantor urusan Agama Kecamatan Kembangan bertempat tinggal di Jakarta, beralamat Jalan Taman Villa Meruya Blok B 1/12 A, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 010, Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ----- berlaku hingga 30 November 2012, yang turut hadir serta menanda tangani Perjanjian Kredit ini, sebagai Pihak Kedua, yang untuk selanjutnya disebut: -----

-----**DEBITUR**-----

Para pihak bertindak dalam kedudukannya masing-masing seperti tersebut di atas dengan menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut : -----

1. Atas permohonan DEBITUR sesuai dengan Aplikasi Formulir Permohonan Fasilitas Kredit Multiguna Usaha tanggal 27 Desember 2007, BANK telah menyetujui untuk memberikan Kredit Multiguna Usaha (untuk selanjutnya disebut "Kredit") sebagaimana

Paraf: \_\_\_\_\_

Halaman 1 dari 11

tercantum dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 4.SP.JFD.SBB/SPPK/030/2008 tanggal 14 Januari 2008, -----

2. Bahwa Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) tersebut dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit **BANK** telah diserahkan kepada dan diterima baik serta disetujui maksud dan isinya oleh **DEBITUR**, terbukti dengan telah ditandatanganinya tindasan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit **BANK** tersebut, dan telah diserahkan kepada dan diterima kembali oleh **BANK**, yang kesemuanya tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini. -----
3. Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh **DEBITUR** sebelum Perjanjian Kredit ini ditandatangani sebagaimana dimaksudkan dalam "Syarat-syarat Penandatanganan Perjanjian Kredit" dari Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dengan rincian sebagai berikut : -----
  - a. Telah mengembalikan tindasan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit **BANK** yang telah ditandatangani diatas meterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) oleh **DEBITUR** beserta suami.-----
  - b. Telah Membayar/menyediakan dana yang akan dipergunakan untuk biaya provisi, biaya notaris untuk pengikatan, biaya asuransi dan biaya lainnya sehubungan dengan fasilitas kredit yang diterima dari **BANK**.-----
  - c. -----
  - d. Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan agunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ----- tanggal 20 Desember 2005 atas nama ----- sekaligus dilakukan balik nama atas nama ----- atau minimal covernote dari Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah rekanan **BANK** yang menyatakan bahwa proses balik nama sedang dalam pengurusan dan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor ----- tidak dalam masalah.-----
  - e. Menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisir Nomor -----
  - f. Menyerahkan Surat Persetujuan / Pernyataan diatas meterai Rp.6.000,- dari pemilik agunan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 4016/V/C atas ----- menyatakan -----
    - Menyetujui untuk menjaminkan harta miliknya yaitu Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun nomor 4016/V/C atas nama ----- di PGMTA, lantai 4 Blok C Nomor 132 Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat kepada **BANK** untuk menjadi jaminan kredit atas nama **DEBITUR** sampai dengan kredit dinyatakan lunas, termasuk perpanjangan kredit, perubahan limit kredit limit dan perubahan syarat-syarat kredit.-----
    - Mengetahui dan memahami risiko atas penyerahan asetnya sebagai jaminan kredit.-----
    - Tidak akan mengajukan tuntutan apapun ke **BANK**.-----
  - g. Telah menyerahkan copy perijinan atas nama **DEBITUR** yang masih berlaku, yaitu Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) yang sudah dibuktikan keasliannya dengan cara menunjukkan aslinya atau minimal covernote dari instansi terkait jika perijinan masih dalam pengurusan-----
  - h. Telah menyerahkan copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) **DEBITUR** dan suami, copy Kartu Keluarga yang terbaru (dengan menunjukkan asli kepada **BANK**) dengan rincian anggota keluarga yang lengkap (kepala keluarga, istri dan anak) dan pasfoto **DEBITUR** dan suami yang terbaru ukuran 4 x 6 cm masing-masing 2 (dua) lembar dan ditekatkan pada selembaar kertas.-----

Paraf: \_\_\_\_\_

Halaman 2 dari 10

- i. Menyerahkan surat Pernyataan diatas melerai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) yang menyatakan :-----
- Bersedia membuka rekening giro atas nama DEBITUR di BANK dan bersedia menyalurkan aktivitas keuangan usaha melalui rekening Giro di BANK serta akan mengoptimalkan penggunaan fasilitas kredit di BANK.-----
  - Bersedia melakukan penilaian ulang jaminan secara berkala setiap 1 (satu) tahun sekali yang dilaksanakan oleh perusahaan penilai rekanan BANK dan biaya yang timbul menjadi beban DEBITUR. -----
  - Selama kredit belum lunas, terhadap stock barang dagangan debitur bersedia menutup asuransinya sebesar limit kredit kepada perusahaan asuransi rekanan BANK dengan syarat bankers Clause BANK dan klausula tambahan RSMD (Riot, Strike, Malicious and Damage) dan biaya penutupan asuransi menjadi beban DEBITUR. -----
  - Apabila dikemudian dari dalam rangka pelaksanaan balik nama dan pengikatan agunan kredit atau tindakan lain dalam rangka pelaksanaan penjaminan kredit mengalami kendala maka debitur bersedia mengganti barang agunan dengan barang agunan klain yang nilainya minimal sama dan dapat diikat secara yuridis sempurna sesuai ketentuan dan perundang – undang yang berlaku

Kesemuanya telah dipenuhi oleh DEBITUR sebagaimana mestinya. -----

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, dengan ini para pihak sepakat untuk membuat Perjanjian Kredit Multiguna Usaha dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut (Perjanjian Kredit Multiguna Usaha ini, beserta semua lampirannya, sebagaimana sewaktu-waktu diubah, diperpanjang, ditambah atau diperbaharui selanjutnya akan disebut "Perjanjian Kredit").-----

#### Pasal 1 Penggunaan Syarat-Syarat Umum

1. BANK dan DEBITUR telah mufakat bahwa terhadap Perjanjian Kredit ini berlaku juga ketentuan umum sebagaimana termaktub dalam "Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit [REDACTED] yang disebutkan dalam premises butir 2 di atas (selanjutnya disebut "Syarat-Syarat Umum"), yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini.-----
2. Apabila di dalam Perjanjian Kredit ini beserta addendum-addendumnya terdapat ketentuan-ketentuan yang berlainan dari dan atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan di dalam Syarat-Syarat Umum dan atau SPPK tersebut, maka ketentuan-ketentuan khusus di dalam Perjanjian Kredit beserta addendum-addendumnya yang berlaku.-----
3. Jika tidak dengan tegas dinyatakan lain dalam Perjanjian Kredit ini, kata-kata yang dimulai dengan huruf besar dalam Perjanjian Kredit ini mempunyai arti yang sama sebagaimana didefinisikan dalam Syarat-Syarat Umum.-----

#### Pasal 2 Limit, Tujuan, Sifat Kredit, Jangka Waktu Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit

1. Limit Kredit.-----  
Berdasarkan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Kredit ini, BANK setuju untuk memberikan Kredit kepada DEBITUR untuk jumlah yang tidak melebihi Limit Kredit sebesar [REDACTED].-----

Paraf: \_\_\_\_\_

Halaman 3 dari 10

Dengan tidak mengurangi hak BANK berdasarkan pasal 13 Syarat-Syarat Umum, BANK berhak untuk mengubah besarnya Limit Kredit sewaktu-waktu atas pertimbangan BANK sendiri termasuk akan tetapi tidak terbatas karena keadaan DEBITUR sendiri dan atau karena perubahan nilai Agunan dengan membuat addendum Perjanjian Kredit ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini. -----

2. Tujuan Penggunaan Kredit.-----

DEBITUR wajib menggunakan Kredit yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit ini semata-mata untuk tujuan: **Modal Kerja Usaha Perdagangan Pakalan Jadi.**-----

3. Sifat kredit -----

Facilitas Kredit dalam Perjanjian ini bersifat **Revolving.**-----

4. Jangka waktu kredit-----

Persetujuan BANK untuk memberikan Kredit yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit ini kepada DEBITUR hanya berlaku untuk jangka waktu [REDACTED] bulan terhitung mulai tanggal [REDACTED] sampai dengan tanggal [REDACTED].-----

Setelah berakhirnya jangka waktu kredit, namun Kredit masih dibutuhkan untuk jangka waktu yang sama atau jangka waktu lain, maka atas permohonan tertulis DEBITUR yang harus telah disampaikan dan diterima BANK selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya jangka waktu kredit dengan dilampiri data pendukung selengkapnya, BANK dapat mempertimbangkan untuk memperpanjang jangka waktu Kredit. -----

Jika BANK menyetujui permohonan DEBITUR untuk memperpanjang jangka waktu Kredit, maka BANK dan DEBITUR harus membuat dan menandatangani addendum Perjanjian Kredit ini.-----

Jika BANK tidak menyetujui perpanjangan jangka waktu Kredit, maka DEBITUR secara seketika dan sekaligus wajib untuk melunasi Jumlah Terhutang dan BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum demi mengamankan kepentingan BANK, baik terhadap Agunan Utama dan Agunan Tambahan maupun terhadap harta kekayaan lainnya milik DEBITUR.-----

**Pasal 3  
Penarikan Kredit**

1. Kredit dapat ditarik/dicairkan apabila DEBITUR telah memenuhi persyaratan sebagai berikut : -----

- a. Perjanjian Kredit telah ditandatangani diatas meterai oleh DEBITUR beserta suami. -----
- b. Telah menyerahkan bukti pengikatan agunan sesuai ketentuan yang berlaku atau minimal menyerahkan covernote dari Notaris rekanan BANK yang menyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan sedang dalam proses di instansi yang berwenang dan tidak bermasalah dan akan diserahkan kepada BANK paling lambat 3 (tiga) bulan dari tanggal covernote. Nilai pengikatan sebesar [REDACTED].-----
- c. Telah menyerahkan bukti penutupan asuransi stock barang dagangan dengan nilai pertanggungan sebesar limit kredit kepada perusahaan asuransi rekanan BANK dengan syarat Banker's Clause BANK dan klausula tambahan RSMD (Riot, Strike, Malicious and Damage).-----
- d. Menyerahkan Surat Keterangan dari Pengelola Gedung bahwa seluruh bangunan gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) telah dilakukan penutupan asuransinya dan dalam hal terjadi kebakaran maka Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) akan membangun kembali toko/kios tersebut dan DEBITUR mempunyai hak penggantian.-----

Paraf : \_\_\_\_\_ 

Halaman 4 dari 10

2. Penarikan kredit dilakukan oleh DEBITUR dengan cara sesuai kebutuhan riil Usaha.--
3. Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak ditandatanganinya Perjanjian kredit ini, salah satu syarat Penarikan Kredit sebagaimana tersebut dalam ayat 1 di atas tidak dipenuhi oleh DEBITUR dengan cara yang dapat diterima baik oleh BANK, maka BANK berhak membatalkan pemberian Kredit dan mengakhiri Perjanjian Kredit ini dengan cara memberitahukan secara tertulis mengenai hal tersebut kepada DEBITUR dan karenanya ketentuan ayat 6 dan ayat 8 pasal 5 dan ayat 11 pasal 26 Syarat-Syarat Umum berlaku. -----  
Jika DEBITUR telah memenuhi seluruh syarat-syarat penarikan Kredit sebagaimana mestinya namun DEBITUR tidak melakukan penarikan sesuai tata cara penarikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 2 Perjanjian Kredit tanpa alasan yang dapat diterima oleh BANK, maka BANK berhak membatalkan pemberian Kredit dan mengakhiri Perjanjian Kredit ini dengan cara memberitahukan secara tertulis mengenai hal tersebut kepada DEBITUR. -----

#### Pasal 4 Bunga dan Biaya-Biaya Lainnya

1. Bunga. -----
  - a. DEBITUR wajib membayar Bunga atas Baki Debet Pokok kepada BANK sebesar 12 % (dua belas persen) per tahun, yang dihitung dari saldo debit harian rekening DEBITUR; -----
  - b. Bunga harus dilunasi oleh DEBITUR pada tanggal 23 setiap bulannya dengan ketentuan perhitungan bunga sebagai berikut : -----
    - i. Untuk pencairan kredit yang dilakukan sebelum akhir periode perhitungan bunga kredit, maka bunga kredit dihitung sejak tanggal pencairan kredit sampai dengan tanggal 22 pada bulan tersebut. -----
    - ii. Untuk pencairan kredit yang dilakukan pada saat atau setelah akhir periode perhitungan bunga kredit, maka bunga kredit dihitung sejak tanggal pencairan kredit sampai dengan tanggal 22 bulan berikutnya. -----  
Bunga yang belum dilunasi oleh DEBITUR pada waktu yang telah ditetapkan oleh BANK akan menambah Jumlah Terhutang. -----
2. Biaya.-----
  - a. Sehubungan dengan persetujuan pemberian Kredit oleh BANK kepada DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ini, DEBITUR wajib membayar : -----
    - i. Provisi Kredit sebesar 0,50 % (nol koma lima puluh persen) per tahun dari Limit Kredit; -----
    - ii. Biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan pemberian Kredit antara lain biaya administrasi, biaya meterai, biaya notaris, biaya pengikatan Agunan dan premi asuransi sebagaimana ditetapkan oleh BANK yang tercantum di dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK). -----  
Yang harus dibayar oleh DEBITUR kepada BANK selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit. -----
  - b. Selain biaya-biaya yang disebutkan di atas, segala biaya dan pengeluaran yang dibuat oleh dan untuk BANK atau DEBITUR berkenaan dengan Perjanjian Kredit, sebagaimana disebutkan dalam pasal 9 Syarat-Syarat Umum (jika ada) harus ditanggung dan dibayar oleh DEBITUR atas permintaan BANK. -----
  - c. Jika dianggap perlu, BANK dapat mempertimbangkan untuk terlebih dahulu membayar biaya-biaya tersebut pada ayat 2 bulir b pasal ini dengan dikenakan bunga 2% (dua persen) per tahun diatas suku bunga kredit yang dikenakan kepada DEBITUR yang diperhitungkan dari jumlah yang telah dibayar dahulu/ditalangi oleh

Paraf : \_\_\_\_\_

Halaman 5 dari 10

BANK tersebut. Biaya dan bunga tersebut harus telah dibayar kembali selambat-lambatnya pada akhir bulan berikutnya saat Biaya tersebut dibayar oleh BANK. -----

Biaya-biaya yang telah dibayarkan oleh DEBITUR kepada BANK tidak dapat ditarik kembali oleh DEBITUR karena sebab pembatalan atau oleh sebab apapun juga.-----

3. **Besarnya Suku Bunga dan Biaya-Biaya Lainnya:** -----

Besarnya suku bunga dan biaya-biaya lainnya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BANK. Perubahan tersebut berlaku mengikat DEBITUR dan Penanggung/ Penjamin (jika ada) cukup dengan pemberitahuan tertulis dari BANK kepada DEBITUR (atau melalui pengumuman tertulis pada kantor-kantor BANK) dan perubahan tersebut akan mulai berlaku terhitung sejak tanggal yang disebutkan dalam pemberitahuan tersebut. -----

**Pasal 5  
Pembiayaan Sendiri**

Dalam hal terjadi pelampauan kebutuhan modal kerja, maka pelampauan tersebut menjadi tanggung jawab DEBITUR dan atau pemegang saham DEBITUR sepenuhnya sebagaimana diatur dalam ayat 2 pasal 5 Syarat-Syarat Umum -----

**Pasal 6  
Pembayaran Kembali**

1. DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang selambat-lambatnya pada : -----
  - a. Tanggal yang disebutkan dalam ayat 4 pasal 2 Perjanjian Kredit ini. -----
  - b. Setiap saat yang ditentukan oleh BANK apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya Kejadian Kelalaian sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 Syarat-Syarat Umum. -----
2. Semua pembayaran Jumlah Terhutang harus dilakukan di kantor cabang BANK yang memberikan Kredit atau ditempat lain dan dengan cara yang dapat diterima BANK. ----

**Pasal 7  
Pengawasan Kredit**

1. BANK berhak untuk mengadakan pengawasan atas penggunaan Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR. -----  
Sehubungan dengan hal tersebut, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan pengawasan termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk mengadakan pemeriksaan atas segala pembukuan, buku-buku korespondensi dan surat-surat lain, baik oleh BANK sendiri maupun oleh pihak yang ditunjuk oleh BANK. -----
2. Berkaitan dengan tindakan pengawasan atas penggunaan Kredit oleh BANK tersebut, DEBITUR wajib memberikan segala bantuan dan keterangan yang dianggap perlu atau yang dikehendaki oleh BANK agar tujuan pengawasan dapat terlaksana dengan baik. -----

**Pasal 8  
Denda**

Apabila DEBITUR melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah yang wajib dibayar oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ini, yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut, DEBITUR dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) per tahun diatas suku

Paraf : \_\_\_\_\_

Halaman 6 dari 10

bunga kredit yang dikenakan kepada DEBITUR per tahun di atas suku bunga sebagaimana diatur pada ayat 1 pasal 4 Perjanjian Kredit ini, yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh DEBITUR .....

#### Pasal 9

##### Pernyataan dan Jaminan DEBITUR

DEBITUR dengan ini menyatakan dan menjamin BANK, bahwa pernyataan dan jaminan DEBITUR sebagaimana diuraikan dalam ayat 1 pasal 19 Syarat-Syarat Umum adalah sepenuhnya benar .....

#### Pasal 10

##### Kesanggupan DEBITUR

DEBITUR dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada BANK untuk melakukan hal-hal yang disebutkan dalam pasal 18 Syarat-Syarat Umum.....

#### Pasal 11

##### Agunan dan Asuransi

1. Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran kembali Jumlah Terhutang dengan tertib dan sebagaimana mestinya, DEBITUR dengan ini setuju untuk : .....
  - a. Menandatangani Dokumen Agunan yang disyaratkan oleh BANK berkaitan dengan pemberian dan pengikatan untuk kepentingan BANK, dan .....
  - b. Memastikan bahwa Penanggung/Penjamin memberikan Jaminan Perorangan/ Pribadi dan atau Jaminan Perusahaan untuk kepentingan BANK, dan .....
  - c. Memastikan bahwa Pemilik Barang Agunan selain DEBITUR untuk mengagunkan Barang Agunan miliknya untuk kepentingan BANK .....
  - d. Menyerahkan Jaminan kepada BANK yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan kios yang berdiri di atasnya, yang terletak di Rusun Non Hunian Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Lantai 4 Blok C Nomor. 132, Jalan K.H. Wahid Hasyim No. 159, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Atasuan Rumah Susun Nomor 4016/V/C tanggal penerbitan 20 Desember 2005 terdaftar atas nama Hariyati ( Hak Atas Tanah Bersama HGB Nomor 1414) berlaku sampai dengan tanggal 11 Oktober 2023, yang diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) .....
2. DEBITUR wajib mengasuransikan Agunan yang dapat diasuransikan (insurable) atas segala risiko dan dengan kondisi polis serta nilai pertanggungan yang dianggap baik oleh BANK, kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh BANK dengan menggunakan syarat Banker's Clause untuk kepentingan BANK, namun preminya menjadi beban dan wajib dibayar oleh DEBITUR.....
3. Dalam hal BANK karena sebab apapun dan atas pertimbangannya sendiri melakukan eksekusi atas agunan yang telah diserahkan baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang berdasarkan Perjanjian Kredit ini maupun perubahannya, DEBITUR dengan ini berlanggung jawab dan membebaskan BANK dari segala tuntutan maupun gugatan yang timbul dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan eksekusi tersebut dan untuk itu, apabila diperlukan DEBITUR dengan ini memberikan kuasa kepada BANK untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang diperlukan untuk mempertahankan haknya. Pemberian kuasa ini tidak menghapuskan

Paraf : \_\_\_\_\_

Halaman 7 dari 10



kewajiban dan tanggung jawab DEBITUR untuk melindungi hak dan kepentingan BANK dari tuntutan maupun gugatan tersebut.-----

### Pasal 12

#### Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh DEBITUR

Selama seluruh kewajiban DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau perjanjian-perjanjian lain yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit belum dibayar lunas, DEBITUR dengan alasan dan keadaan apapun tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut: -----

1. Menggunakan fasilitas kredit diluar jenis dan tujuan penggunaan fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 Perjanjian Kredit;-----
  2. Mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran hutang.-----
- Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam pasal ini termasuk ke dalam Kejadian Kelalaian.-----

### Pasal 13

#### Kejadian Kelalaian dan Akibatnya

1. DEBITUR dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih Kejadian Kelalaian tersebut pada ayat 1 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum. -----
  2. Sebagai akibat terjadinya Kelalaian, BANK berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum. -----
  3. Berdasarkan pertimbangan BANK, BANK berhak untuk membatalkan secara otomatis seluruh jumlah Fasilitas Kredit yang belum ditarik oleh DEBITUR dalam hal terjadi penunggakan atas kewajiban yang telah jatuh tempo berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Dalam jangka waktu maksimum selama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal terjadinya tunggakan atas kewajiban dimaksud DEBITUR belum juga menyelesaikan tunggakan atas kewajiban dimaksud maka BANK berdasarkan kuasa yang DEBITUR berikan akan melakukan eksekusi/pelelangan atas agunan yang DEBITUR serahkan dan hasilnya akan digunakan untuk membayar kewajiban yang tertunggak beserta seluruh denda yang timbul karenanya. -----
- Pembatalan semacam ini tidak mengurangi hak-hak BANK berdasarkan Syarat-syarat Umum dan Perjanjian Kredit. -----

### Pasal 14

#### Perhitungan dan Bukti Jumlah Terhutang

1. BANK akan membuat catatan sesuai dengan cara dan ketentuan yang berlaku pada BANK, baik dalam rekening (-rekening) DEBITUR maupun dalam catatan-catatan lainnya dari waktu ke waktu mengenai Jumlah Terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit ini.-----
2. Dalam hal terjadi tuntutan hukum atau perkara yang timbul dari dan atau diakibatkan oleh Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan, maka semua catatan yang dibuat menurut ayat 1 pasal ini serta suatu keterangan tertulis dari BANK merupakan bukti nyata dan sempurna dari Jumlah Terhutang DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan dan dokumen lainnya yang terkait. -----

### Pasal 15

#### Kuasa-kuasa

1. DEBITUR dengan ini memberikan kuasa kepada BANK untuk pada waktunya dan jika dianggap perlu oleh BANK; -----

Paraf: \_\_\_\_\_

Halaman 8 dari 10

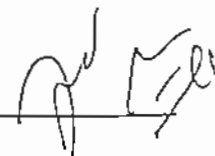
- a. Menetapkan sendiri besarnya Jumlah Terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau perjanjian-perjanjian lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini, atas dasar pembukuan, rekening koran dan catatan-catatan yang diselenggarakan oleh BANK;
- b. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- c. Mendebet rekening pinjaman dan atau rekening-rekening lainnya atas nama DEBITUR yang ada pada BANK guna membayar kewajiban yang masih terhutang oleh DEBITUR kepada BANK, baik hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang berkenaan dengan fasilitas Kredit sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit ini. -----
2. Dalam hal diperlukan kuasa khusus bagi BANK untuk melaksanakan hal-hal tersebut pada pasal ini, maka DEBITUR dengan ini menyatakan bahwa kuasa tersebut kata demi kata haruslah dianggap telah tercantum dalam Perjanjian Kredit ini. -----

**Pasal 16**  
**Syarat-Syarat Lain**

1. Tidak diperkenankan menunggak bunga. Kewajiban bunga Kredit Modal Kerja (KMK) dibayar paling lambat tanggal 23 setiap bulan.-----
2. Selama kredit belum lunas, DEBITUR wajib untuk : -----  
 - Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit semula.-----  
 - Mengizinkan BANK atau pihak lain yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan usaha dan aktivitas keuangan DEBITUR -----
3. Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari BANK terlebih dahulu DEBITUR tidak diperkenankan : -----  
 - Memindahtangankan barang agunan.-----  
 - Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak ketiga, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar.-----  
 - Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.-----  
 - Menyewakan abjek agunan kredit. -----  
 - Mengubah bentuk dan tata susunan objek agunan kredit.-----  
 - Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain.-----
3. Apabila fasilitas kredit masih diperlukan, maka surat permohonan perpanjangan jangka waktu kredit harus sudah diajukan 2 (dua) bulan sebelum masa laku kredit berakhir.----
4. Syarat lainnya sesuai Syarat –Syarat Umum Perjanjian Kredit BANK.-----

**Pasal 17**  
**Komunikasi**

1. Segala komunikasi mengenai dan atau yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini harus dilakukan secara tertulis dan harus dianggap telah diterima jika disampaikan secara langsung atau dikirimkan dengan kurir dengan memperoleh tanda terima atau dengan surat tercatat atau faksimili telex atau e-mail, kepada alamat-alamat sebagai berikut : -----

Paraf : \_\_\_\_\_ 

Halaman 9 dari 10

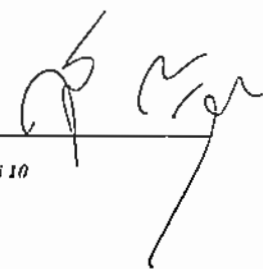
DEBITUR : [REDACTED]

BANK : [REDACTED]

2. Setiap perubahan alamat DEBITUR, DEBITUR harus memberitahukan kepada BANK sedikitnya 7 (tujuh) Hari Kerja sebelumnya, sesuai dengan tala cara yang sama sebagaimana disebutkan dalam ayat 1 pasal ini.
3. Setiap pemberitahuan yang disampaikan secara langsung atau dikirimkan dengan kurir dengan mendapat tanda terima atau dikirim melalui faksimili atau telex atau e-mail (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos udara tercatat) dianggap telah diterima pada tanggal pengiriman, atau jika dikirimkan dengan surat tercatat harus dianggap telah diterima 5 (lima) Hari Kerja setelah tanggal pengiriman.
4. Para pihak berhak menggunakan alamat yang tercatat di atas, atau alamat yang diubah dengan cara tersebut pada ayat 2., untuk maksud pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan Perjanjian Kredit ini dan Dokumen Agunan.
5. Semua komunikasi yang disampaikan pada alamat demikian harus dianggap telah disampaikan dengan sah.

**Pasal 18**  
**Aneka Ketentuan dan Tempat Kedudukan Hukum**

1. BANK berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BANK untuk menjaminkan atau mengagunkan, menjual dan atau mengalihkan seluruh atau sebagian atas hak tagih (baik pokok maupun bunga) BANK berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk sendiri oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas dalam rangka sekuritisasi.
2. DEBITUR dengan ini mengkonfirmasi bahwa DEBITUR mengetahui dan menyetujui penjualan dan pemindahan oleh BANK atas seluruh atau sebagian hak tagih baik pokok maupun bunga BANK terhadap DEBITUR yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit dan berjanji bahwa kecuali ditentukan lain secara tertulis oleh BANK, DEBITUR tetap akan memenuhi semua kewajibannya kepada BANK tanpa terpengaruh oleh adanya penjualan dan atau pengalihan tersebut dalam rangka sekuritisasi serta berjanji tidak akan mengubah dan atau menarik kembali konfirmasi-konfirmasi ini.
3. Apabila kondisi keuangan dan atau likuiditas BANK terganggu, baik oleh sebab intern BANK sendiri ataupun oleh sebab sebab ekstern, maka BANK berhak untuk sewaktu-waktu mempertimbangkan kembali kredit yang diberikan kepada DEBITUR.
4. Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan secara umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri yang wewenangnya meliputi wilayah tempat kantor BANK yang memberi pinjaman.
5. Dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan yang berlaku, BANK berhak untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap DEBITUR melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia

Paraf : 

Halaman 10 dari 10

Demikianlah Perjanjian Kredit ini ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas bermeterai cukup pada tempat dan tanggal sebagaimana disebutkan di awal Perjanjian Kredit ini dan dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.-----

Untuk dan atas nama ..

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]

[Redacted name area]

Kepala Cabang

DEBITUR,

[Handwritten signature]

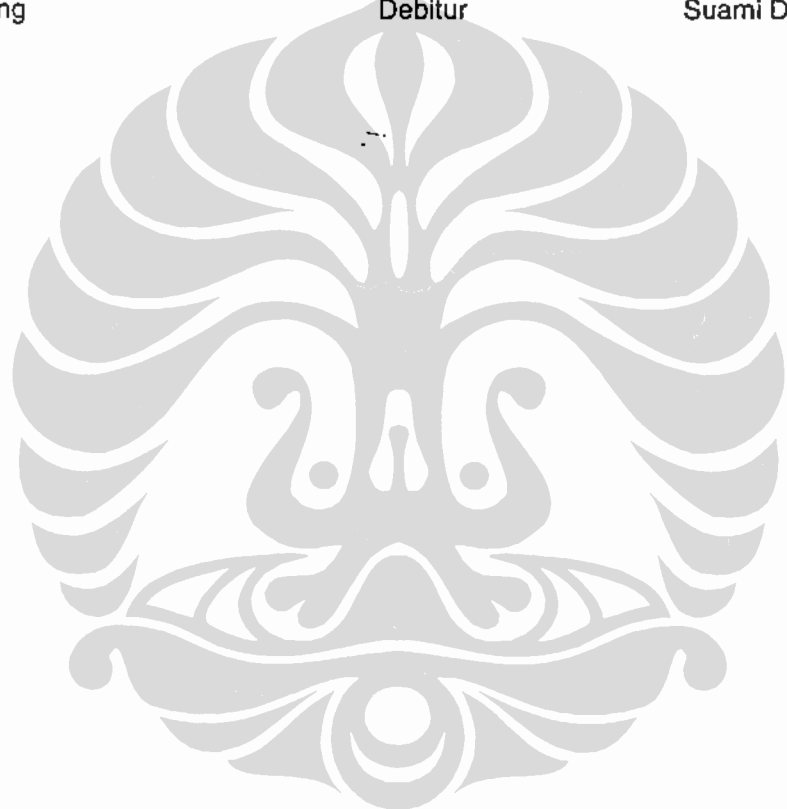
[Redacted name area]

Debitur

[Handwritten signature]

[Redacted name area]

Suami Debitur



Paraf: \_\_\_\_\_

[Handwritten signature]

Halaman 11 dari 10