

## SURAT PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

Surat Perjanjian Jual Beli ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini 2 Januari 2018 oleh :

I.

Nama : Riesky Hidayat

No. KTP : 1398928828288

Alamat : Jl Kecubung 13, Jagakarsa, Jakarta Selatan

Status Perkawinan : Menikah

Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA;

II.

Nama : Heru Purnama

No. KTP : 121112334323

Alamat : Jl Semilir 121, Cinere, Jakarta Selatan

Status Perkawinan : Menikah

Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;

Untuk selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut dengan "PARA PIHAK" dan secara sendiri-sendiri disebut dengan 'PIHAK'.

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- PIHAK PERTAMA menyatakan adalah pemilik atau yang dikuasakan oleh pemilik yang berhak atas tanah dengan surat kepemilikan rumah seluas tanah 75 meter persegi berikut bangunan seluas 150 meter persegi yang berdiri di atas tanah tersebut, terletak dan bertempat dengan alamat: Jl. Bunga Rampai 100 No. 17. Perumnas Klender, Kelurahan Malaka Jaya, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Untuk selanjutnya akan disebut "Objek Kesepakatan"

- PIHAK PERTAMA hendak melakukan penjualan terhadap Objek Kesepakatan tersebut dan menggunakan jasa Shinta Property selaku Agen Penjualan untuk memasarkannya dan dengan ini memberikan wewenang kepada Shinta Property untuk menerima titipan pembayaran tanda jadi atau titipan uang muka dari PIHAK KEDUA;
- PIHAK KEDUA adalah pihak yang bermaksud melakukan pembelian terhadap Objek Kesepakatan dari PIHAK PERTAMA;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk mengadakan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah ini dengan syarat-syarat sebagai berikut:

## PASAL 1

### Objek Kesepakatan dan Harga Transaksi

1. PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA Objek Kesepakatan seperti dalam Kesepakatan ini dengan harga transaksi yang disepakati sebesar Rp1.000.000.000 (Satu miliar).
2. Para Pihak sepakat bahwa Harga Transaksi yang tersebut pada PASAL 1 ayat (1) tidak termasuk dengan:
  - a. Pajak penghasilan (PPh) Penjual yang merupakan kewajiban PIHAK PERTAMA; dan
  - b. Pelunasan semua tunggakan rekening telepon, listrik, dan air sampai dengan saat pelunasan merupakan tanggung jawab PIHAK PERTAMA; dan
  - c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan dan iuran kebersihan serta keamanan (bila ada) yang merupakan tanggung jawab PIHAK PERTAMA; dan
  - d. Biaya administrasi pengalihan hak dari pengembang Developer (bila ada) merupakan kewajiban PIHAK PERTAMA; dan
  - e. Biaya-biaya lain yang wajib dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA menurut pengembang (Developer) merupakan kewajiban PIHAK PERTAMA; dan
  - f. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual-Beli (AJB) rumah dan Biaya Balik Nama merupakan kewajiban PIHAK KEDUA;

## PASAL 2

### Jangka Waktu Kesepakatan dan Tata Cara Transaksi

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa Kesepakatan ini wajib diselesaikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak kesepakatan ini ditandatangani (Jangka Waktu Kesepakatan).
2. PIHAK KEDUA akan melakukan transaksi terhadap Objek Kesepakatan melalui pembayaran uang muka Rp50.000.000 (Lima puluh juta) dan setelah Kesepakatan ini ditandatangani sebesar Rp 50.000.000 (Lima puluh juta) ("Uang Muka"). Sisanya sebesar Rp900.000.000 (Sembilan ratus juta) ("Pelunasan") akan dibayar lunas pada saat penandatanganan Akta Jual Beli rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) {atau PPJB di hadapan notaris atau Pengalihan Hak di hadapan Pihak Pengembang (*Developer*)}.
3. Uang Muka tersebut disepakati oleh PARA PIHAK untuk dititipkan kepada Shinta Property selambat-lambatnya 1 (satu) hari sejak Kesepakatan ini ditandatangani PARA PIHAK. Uang Muka dapat diserahkan kepada PIHAK PERTAMA setelah hasil pemeriksaan sertipikat dinyatakan tidak bermasalah oleh notaris/PPAT terkait yang diikuti konfirmasi mengenai penyerahan Uang Muka tersebut kepada PIHAK KEDUA.
4. PIHAK KEDUA wajib untuk menyerahkan Uang Muka tersebut selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak Kesepakatan ini ditandatangani oleh PARA PIHAK.
5. PIHAK PERTAMA wajib menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, antara lain:
  - a. Asli Sertipikat sesuai dengan Objek Kesepakatan; dan
  - b. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
  - c. Asli SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5–10 tahun terakhir; dan
  - d. Asli bukti pembayaran rekening air dan listrik 3-6 bulan terakhir; dan
  - e. Fotocopy KTP (suami dan istri), Kartu Keluarga, NPWP, dan Akta Nikah. Untuk selanjutnya disebut dengan "Dokumen Kelengkapan"

6. Penyerahan Dokumen Kelengkapan tersebut wajib diserahkan kepada Notaris yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA atau yang disepakati bersama oleh PARA PIHAK selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah Kesepakatan ini ditandatangani.
7. Asli Dokumen Kelengkapan termaksud akan dikembalikan kepada PIHAK PERTAMA apabila setelah pemeriksaan sertipikat ditemukan sertipikat tersebut ternyata bermasalah. PIHAK KEDUA tidak dapat menerima asli Dokumen Kelengkapan tersebut dengan alasan apapun kecuali telah dilakukan Pelunasan.
8. Terhadap pengembalian asli Dokumen Kelengkapan tersebut, Uang Muka yang dititipkan kepada Shinta Property wajib dikembalikan sebelumnya kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum asli Dokumen Kelengkapan dikembalikan kepada PIHAK PERTAMA.

### **PASAL 3**

#### **Tanggung Jawab Para Pihak**

1. PIHAK PERTAMA wajib menyediakan dan menyerahkan Dokumen Kelengkapan yang sesuai dengan Objek Kesepakatan dan ketentuan seperti termaksud dalam Kesepakatan ini.
2. PIHAK PERTAMA wajib menyampaikan segala kondisi mengenai Objek Kesepakatan yang telah diketahuinya yang tidak tercantum dalam Dokumen Kelengkapan kepada PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA wajib untuk melakukan pembayaran Uang Muka dan Pelunasan sesuai dengan ketentuan termaksud dalam Kesepakatan ini apabila PIHAK KEDUA tidak menemukan hal-hal lain yang menyimpang dari apa yang telah disampaikan mengenai Objek Kesepakatan oleh PIHAK PERTAMA.
4. PARA PIHAK wajib untuk melakukan segala hal yang diperlukan guna melaksanakan hal-hal termaksud dalam Kesepakatan ini, sehingga setiap tindakan salah satu PIHAK yang berpotensi dan/atau dapat menghambat pelaksanaan Kesepakatan sampai dengan lewatnya Jangka Waktu Kesepakatan akan dianggap sebagai tindakan untuk mengakhiri secara sepihak Kesepakatan ini.
5. Sehubungan dengan hal termaksud pada PASAL 4 ayat (4) Kesepakatan ini, maka ketentuan pada PASAL 4 ayat (3) Kesepakatan ini berlaku sebagaimana adanya.

### **PASAL 4**

#### **Pengakhiran Kesepakatan Secara Sepihak Dan Sanksi**

1. Bila Jangka Waktu Kesepakatan seperti termaksud dalam Kesepakatan ini telah terlewati, PIHAK KEDUA tidak dan/atau belum melakukan Pelunasan tetapi bukan karena hal-hal yang disebabkan oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dianggap bermaksud untuk mengakhiri Kesepakatan ini secara sepihak dan dengan demikian ketentuan termaksud dalam PASAL 4 ayat (6) berlaku terhadap PIHAK KEDUA kecuali apabila terjadi *Force Majeure* yang menyebabkan PIHAK KEDUA tidak dapat melunasi sisa pembayaran dengan catatan *Force Majeure* tersebut harus dapat dibuktikan oleh PIHAK KEDUA.
2. Apabila terjadi *Force Majeure* seperti termaksud pada PASAL 4 ayat (1) Kesepakatan ini, PARA PIHAK akan mencapai kesepakatan bersama secara tertulis yang wajib disepakati PARA PIHAK.
3. Segala tindakan yang dilakukan oleh salah satu PIHAK yang bertujuan untuk menghambat, menghalangi, dan/ atau menyebabkan Jangka Waktu Kesepakatan terlewati sebelum pelaksanaan transaksi terhadap Objek Kesepakatan diselesaikan dengan baik dianggap sebagai upaya salah satu PIHAK untuk mengakhiri Kesepakatan ini secara sepihak dan dengan demikian ketentuan termaksud dalam PASAL 4 ayat (4), (5), dan (6) Kesepakatan ini berlaku terhadapnya.
4. Bila PIHAK PERTAMA setelah penandatanganan Kesepakatan ini, menyatakan mengakhiri secara sepihak Kesepakatan ini dengan alasan apapun, maka PIHAK PERTAMA harus mengembalikan semua

uang yang sudah dibayar oleh PIHAK KEDUA ditambah denda sebesar 100 % yang harus dibayar lunas oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 6 (enam) hari kerja terhitung sejak tanggal pernyataan pengakhiran secara sepihak Kesepakatan ini.

5. PIHAK PERTAMA tidak berhak menerima kembali dan/ atau meminta pengembalian Dokumen Kelengkapan sebelum PIHAK PERTAMA mengembalikan semua uang yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA beserta denda sebesar 100% sesuai dengan ketentuan di atas.
6. Apabila PIHAK KEDUA mengakhiri secara sepihak Kesepakatan ini dengan alasan apapun, PIHAK KEDUA tidak berhak meminta kembali semua uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA maupun ditiptkan kepada Shinta Property.

## **PASAL 5**

### **Pelaksanaan Serah Terima Objek Kesepakatan**

1. PIHAK PERTAMA dapat meminta waktu pengosongan selama 14 hari setelah penandatanganan Akta Jual-Beli rumah {atau PPJB atau Pengalihan Hak}. Maka untuk pengosongan berjangka ini, PIHAK KEDUA akan menahan sebagian uang pelunasan sebesar Rp100.000.000 yang telah disepakati oleh PIHAK PERTAMA. Uang yang ditahan tersebut akan diserahkan seluruhnya kepada PIHAK PERTAMA pada saat PIHAK PERTAMA telah mengosongkan dan menyerahkan Objek Kesepakatan yang dimaksud kepada PIHAK KEDUA.
2. PIHAK PERTAMA menyerahkan dan PIHAK KEDUA menerima sejumlah barang yang terdapat dan/ atau menempel pada Objek Kesepakatan, antara lain:
  - a. Kitchen Set
  - b. 3 AC
  - c. 1 Lemari Kayu
  - d. Water Heater

## **PASAL 6**

### **Jaminan Para Pihak**

1. Dengan ini PIHAK PERTAMA menjamin kepada PIHAK KEDUA bahwa apa yang menjadi Objek Kesepakatan ini adalah benar milik PIHAK PERTAMA yang mempunyai hak penuh untuk mengalihkan kepemilikannya, tidak dalam keadaan sengketa, belum pernah dijual terlebih dahulu kepada pihak lain, dan memiliki kelengkapan dokumen-dokumen properti yang diperlukan untuk transaksi jual-beli rumah.
2. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa terhadap Objek Kesepakatan tidak ada masalah yang melekat kepadanya, sehingga dengan demikian membebaskan PIHAK KEDUA dari tuntutan pidana maupun perdata dari pihak lain terhadap keberatan yang menyangkut Objek Kesepakatan tersebut.
3. PARA PIHAK menjamin bahwa segala dokumen mengenai PARA PIHAK adalah benar dan lengkap sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, sehingga apabila ditemukan bahwa dokumen mengenai salah satu PIHAK adalah tidak benar dan/ atau tidak tepat, hal tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK tersebut.
4. PARA PIHAK menyatakan bahwa telah mengetahui dengan jelas dan benar mengenai lokasi dan keadaan Objek Kesepakatan.
5. PARA PIHAK menyatakan bahwa Shinta Property hanya bertanggung jawab mencarikan pembeli atau penjual atau penyewa terhadap suatu tanah dan/ atau bangunan, sehingga segala kesepakatan dan keputusan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepenuhnya merupakan hal yang disepakati PARA PIHAK dan hanya mengikat serta memiliki kekuatan hukum bagi PARA PIHAK.

6. PARA PIHAK menyatakan telah membaca dan mendapat pemahaman menyeluruh mengenai Kesepakatan ini, sehingga PARA PIHAK tidak dapat mengatakan tidak memahami Kesepakatan ini apabila timbul masalah di kemudian hari.
7. Apabila terjadi sengketa menyangkut Kesepakatan ini, PARA PIHAK akan terlebih dahulu mengupayakan musyawarah untuk mencapai keputusan yang dapat disetujui PARA PIHAK.
8. Apabila hal seperti termaksud di atas tidak dapat dilakukan, PARA PIHAK memilih domisili hukum tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Demikian Surat Perjanjian Jual Beli Rumah ini dibuat, segala hal yang belum dimaksudkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah ini akan dituangkan dalam addendum yang harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Kesepakatan ini.

PIHAK PERTAMA,

PIHAK KEDUA,

Riesky Hidayat

Heru Purnama

SAKSI

Shinta Asikin

Agen Shinta Property