

# SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI

No. 031/SPJB/EG/VIII/2024

Pada hari ini, Minggu, Tanggal 25 Agustus 2024, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : IR Lie Sun Jue  
Alamat : Jl. Palatehan I/28 RT/RW 002/001, Kel. Melawai, Kec.Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
No. KTP : 3174072306470001

Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA/PENJUAL**

2. Nama : Andry Yunanto  
Alamat : Jl. Tuntang I No. 06, RT/RW. 004/016, Kel. Bencongan, Kec. Kelapa Dua, Tangerang  
No. KTP : 3603282306860002

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA/PEMBELI**

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Kesepakatan Jual Beli sebagai berikut :

## DATA PROPERTI

**Lokasi** : Taman Barcelona No 70, Panunggangan Barat, Cibodas, Tangerang  
**Luas Tanah/Bangunan** : 96 / ± 95 m<sup>2</sup>  
**Fasilitas** : Listrik : 2.200 Watt, Air : PAM  
**Status Tanah** : Sertifikat Hak Milik No. 4029  
**Kelurahan** : Panunggangan Barat  
**Kecamatan** : Cibodas  
**Wilayah** : Tangerang  
**Tercatat atas nama** : Ir. Lie Sun Jue  
**Harga Transaksi** : **Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah)**

Properti yang menjadi objek kesepakatan jual beli ini telah dilihat dan disetujui oleh Pihak Kedua.

## KESEPAKATAN CARA PEMBAYARAN

- Uang tanda jadi sebesar **Rp. 10.000.000,-** dibayar tanggal **25 Agustus 2024** dan Pihak Pertama menyetujui uang dititipkan di rekening ERA GRAHA atas nama PT. ERA DUTAGRAHA INDAH, Bank Mandiri 101.001.284.3114.
- Pelunasan **Rp. 940.000.000,-** dibayarkan pada saat penandatanganan Akad Kredit Bank dan Akte Jual Beli di hadapan Notaris.

## KESEPAKATAN BIAYA-BIAYA YANG TIMBUL DARI JUAL BELI

### **Pihak Penjual**

- a. PPh pasal 4 (2) / Pajak Penghasilan + e-validasi
- b. Biaya Akte Jual Beli 50%
- c. Biaya Pengecekan Sertipikat dan plotting
- d. Biaya PBB sampai dengan tahun 2024
- e. Biaya listrik/PAM dan luran Keamanan & Kebersihan sampai dengan masa pengosongan
- f. Jasa Pemasaran Perantara

### **Pihak Pembeli**

- a. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) + validasi
- b. Biaya Akte Jual Beli 50%
- c. Biaya Balik Nama
- d. Biaya Penghasilan Negara Bukan Pajak (PNBP)
- e. Biaya KPR

### **KESEPAKATAN DENDA YANG TIMBUL AKIBAT PEMBATALAN**

1. a. Bila setelah lewatnya waktu tanggal **31 Oktober 2024** dimana Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya atas pembayaran yang harus dilakukan, maka Kesepakatan ini batal dengan sendirinya dan Member Broker ERA Indonesia dapat memasarkan tanah/bangunan tersebut kepada Pihak lain dan **uang muka yang telah diberikan sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) menjadi milik Pihak Pertama dan Member Broker ERA masing-masing 50%.** *Kecuali apabila instansi yang berwenang menyatakan adanya kekurangan atau ketidakbenaran atas isi dan atau dokumen-dokumen yang bersangkutan, maka uang muka yang telah diberikan akan dikembalikan tanpa adanya potongan dalam bentuk apapun juga.*  
  
b. Khusus untuk pembatalan yang diakibatkan oleh Pengajuan Kredit ke Bank oleh Pihak Kedua diberikan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Apabila sampai dengan tanggal **31 Oktober 2024** KPR yang diajukan ke Bank oleh Pihak kedua tidak disetujui, maka uang muka yang telah dibayarkan sejumlah **Rp. 10.000.000,-** akan menjadi milik Pihak Pertama dan Member Broker ERA masing-masing 50%.  
  
2. Dengan terjadinya kesepakatan jual beli ini, maka Pihak Pertama tidak dapat membatalkan transaksi. Apabila hal ini terpaksa harus dilakukan, maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang muka yang telah diberikan dan membayar ganti rugi/denda sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)** kepada Pihak Kedua dan jasa pemasaran Member Broker ERA yang dapat ditagih seketika dan sekaligus.

**SERAH TERIMA KUNCI DILAKSANAKAN PADA SAAT pada tanggal Pelunasan Pembayaran masuk ke Rekening Pihak Pertama / Penjual.**

Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum perjanjian ini berakhir, maka para ahli waris yang sah tetap terikat pada kewajiban masing-masing sebagaimana tercantum dalam surat pengikatan ini.

Hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam Surat Kesepakatan Jual Beli ini, akan diputuskan secara musyawarah antara kedua belah pihak untuk mencapai mufakat dan hasil mufakat ini dituangkan sebagai addendum serta ditandatangani oleh para pihak.

Para Pihak tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, menerangkan memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah di **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang.**

Surat Kesepakatan Jual Beli ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing diantaranya bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK PERTAMA  
PENJUAL**

IR. Lie Sun Jue

SAKSI,  
ERA GRAHA

Venny Tjahjono  
Member Broker

Farah Abidin,drg

**PIHAK KEDUA  
PEMBELI**



Andry Yunanto

Wirawan Hadi Suyoto