

- Terletak di :
- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bandung
- Kecamatan : Katapang
- Desa : Sukamukti

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam SPJB ini disebut "Objek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk mengadakan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Perjanjian tersebut, dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :-----

Pasal 1

Jual Beli Objek Perjanjian tersebut dilakukan dan diterima dengan harga keseluruhan sebesar **Rp. 235.000.000 ,- (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)** -----

Harga tersebut sudah termasuk : -----

- Biaya Notaris/PPAT, Pajak Penjual, Biaya Splitsing, Balik Nama, dan Kelebihan Tanah. -----

Pasal 2

Pihak pertama dan Pihak Kedua telah sama - sama mengetahui tentang lokasi, keadaan fisik, serta peruntukan tanah yang menjadi objek jual beli dalam SPJB ini, penyerahan tanah dan bangunan akan dilakukan sebagaimana mestinya dari penjual kepada pembeli setelah Pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran kepada Pihak pertama .-----

Pasal 3

Spesifikasi Teknis Objek Perjanjian terlampir sebagaimana berikut :-----

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| 1) Pondasi | : Batu Belah ----- |
| 2) Struktur | : Beton Bertulang ----- |
| 3) Dinding | : Bata Ringan, Finishing Cat ----- |
| 4) Lantai | : Semi Granit ----- |
| 5) Rangka Atap | : BAJARINGAN ----- |
| 6) Genteng | : Spandek Pasir / Aspal ----- |
| 7) Kusen | : Alumunium----- |

CLUSTER CIPTA ASRI (CCA)

Cluster Cipta Asri, Jl. Cicangkudu RT 003/ RW 012, Desa Sukamukti
Kecamatan Katapang, Kabupaten Bandung

SURAT PERJANJIAN JUAL – BELI

Nomor : 013-CCA-2024 S-8 KANAN
Tanggal : 17 OKTOBER 2024
Atas Nama : PRAMESTI RAMADHANI

8) Plafond	: Drop Silink -----
9) Tinggi Plafond Depan	: 3,5 meter -----
10) Sanitary	: Closet Duduk - <i>longkok</i> -----
11) Dinding WC	: Keramik ukuran 30x60 ----- Shower -----
12) Instalasi Listrik	: Listrik Token 1300 Watt -----
13) Air	: Sumur Sibel -----
14) Free	: Rumah Singgah -----

Pasal 4

Tata cara penyelesaian pembayaran terlampir sebagai berikut :-----

Sifat pembayaran bersifat **cash keras**, yaitu total harga yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak sebesar **Rp. 235.000.000 (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

1. Pembayaran Booking Fee sebesar **Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)** telah dibayarkan pada tanggal 06 September 2024.-----
2. Pelunasan pembayaran sebesar **Rp. 230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah)** dibayarkan pada tanggal 17 Oktober 2024 atau saat penandatanganan SPJB. -----

Pasal 5

- (1) Pihak Pertama berkewajiban menyerahkan tanah dan bangunan unit rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini kepada Pihak Kedua disertai Berita Acara Serah Terima Unit Rumah selambat-lambatnya 5 (lima) bulan atau 150 (seratus lima puluh) hari kerja sejak ditandatangani SPJB ini atau Pihak Kedua melunasi semua pembayaran pembelian rumah.-----
- (2) Pihak Kedua tidak boleh merubah design/tampak muka bangunan sejak serah terima kunci dan bangunan.-----
- (3) Pihak Kedua tidak boleh memasang pagar kecuali atas ijin Pihak Pertama / Developer dan warga cluster.-----

Pasal 6

- (1) Pihak Kedua berhak menempati dan atau menduduki tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut setelah adanya Berita Acara Serah Terima Rumah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini .-----

**CLUSTER CIPTA ASRI
(CCA)**

Jl. Cicangkudu, RT 003/ RW 012, Desa Sukamukti,
Kecamatan Katapang, Kabupaten Bandung

SURAT PERJANJIAN JUAL - BELI

Pada hari ini Kamis, tanggal 17-10-2024 (Tujuh Belas Oktober Dua Ribu Dua Puluh Empat), yang bertanda tangan di bawah ini, masing-masing : -----

I. **Tuan SUCIPTA TEJA GUNAWAN, SH**, bertindak sebagai dan atas nama **Direktur Utama PT. Cipta Raksa Sajiwa**, lahir di Bandung, pada tanggal 01-01-1995, (satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Wiraswasta, berdomisili di Kota Bandung, Gg. Plamboyan V No. 85, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 008, Kelurahan Sukabungah, Kecamatan Sukajadi, pemegang Kartu Tanda Penduduk, Nomor : 3273070101950003 -----

- Selaku Penjual, Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;

II. **Nyonya PRAMESTI RAMADHANI**, lahir di Palembang, pada tanggal 15-01-1998 (Lima Belas Januari Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan) berdomisili di Jl. H. Bardan I-A No.18, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Kujangsari, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, pemegang Kartu Tanda Penduduk, Nomor: 3273215501980001 -----

- Selaku Pembeli, Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**;

Pihak Pertama dengan ini menjual kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini membeli dari Pihak Pertama:-----

- Luas Tanah : ^{95 - 1/4} ~~97~~ m² (sembilan puluh ^{LIMA.} ~~tujuh~~ meter persegi) ----- *h*
- Luas Bangunan : 45 m² (empat puluh lima meter persegi) -----
- Blok : S -----
- No Blok : 8 kanan -----

h h

PT. CIPTA RAKSA SAJIWA
Kemp. Bumi Cipta Asri
Cicangkudu No. 234 Kab. Bandung

KWITANSI
NO. 01125

dari : Pramesti Ramadhani
: dua juta rupiah Cipta asri



PT. CIPTA RAKSA SAJIWA
Kemp. Bumi Cipta Asri
Jl. Cicangkudu No. 234 Kab. Bandung

KWITANSI
NO. 01143

Sudah terima dari : Pramesti Ramadhani
Nama :
Jumlah : dua belas juta delapan ratus ribu rupiah
Keterangan : Pembayaran penambahan celcor ayam + tiang,
kanopi belakan + wc

Bandung. 21-NOV-2024

Rp. 12.800.000.-

Pramesti R.



Nb: Mengetahui P Tejo
TF Rek P. Tejo

PT. CIPTA RAKSA SAJIWA



BUKTI PEMINDAHAN DANA ANTAR REKENING BCA
8105146T 513 777501710133054 1252 7751534551 PRAMESTI RAMADHANI

3370204526 SUCIPTA TEJA GUNAWAN
0.00 DENGAN PIN
BEBAS BIAYA ADM

230,000,000.00

Waktu : 17/10/2024 13:28:36
Cabang : BCA YOPD BINGUL
Jenis Rekening Debet : TAHAPAN XPRESI
Nomor Rekening Debet : 7751534551
Nama Rekening Debet : PRAMESTI RAMADHANI
Jumlah : IDR 230,000,000.00
Berkas : Pembelian 1 unit 1 rumah tipe 45 / 45 blok S-8
No. Referensi : 7240398252
Jenis Rekening Penerima : TAHAPAN
Nomor Rekening Penerima : 3370204526
Nama Rekening Penerima : SUCIPTA TEJA GUNAWAN
Biaya : IDR 0.00

Teller

Pramesti Ramadhani
Penerima

CATATAN :
Pemindahan dana ini telah divalidasi dan ditandatangani Teller

081944213815

IDB 0291/C/2023 RA.18/18/181

Pasal 10

Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diatur berdasarkan kesepakatan bersama secara tertulis oleh kedua belah pihak di kemudian hari, yang merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dengan perjanjian ini.-----

Demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat dan di tandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan saksi-saksi, dalam rangkap dua dipegang oleh masing-masing pihak yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, dibuat dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dengan penuh kesadaran tanpa adanya unsur paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun juga.---

Pihak Pertama



10000
TERAI
2423ALX18423390
SA SJIWA

SUCIPTA TEJA GUNAWAN

Direktur Utama

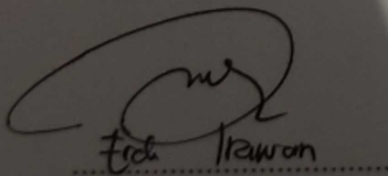
Pihak Kedua



PRAMESTI RAMADHANI

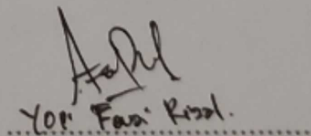
Saksi-Saksi :

Pihak Pertama



Fidi Irawan

Pihak Kedua



Yon Fari Rival.

- Terletak di :
- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bandung
- Kecamatan : Katapang
- Desa : Sukamukti

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam SPJB ini disebut "Objek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk mengadakan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Perjanjian tersebut, dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :-----

Pasal 1

Jual Beli Objek Perjanjian tersebut dilakukan dan diterima dengan harga keseluruhan sebesar **Rp. 235.000.000 ,- (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)** -----

Harga tersebut sudah termasuk : -----

- Biaya Notaris/PPAT, Pajak Penjual, Biaya Splitsing, Balik Nama, dan Kelebihan Tanah. -----

Pasal 2

Pihak pertama dan Pihak Kedua telah sama - sama mengetahui tentang lokasi, keadaan fisik, serta peruntukan tanah yang menjadi objek jual beli dalam SPJB ini, penyerahan tanah dan bangunan akan dilakukan sebagaimana mestinya dari penjual kepada pembeli setelah Pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran kepada Pihak pertama .-----

Pasal 3

Spesifikasi Teknis Objek Perjanjian terlampir sebagaimana berikut :-----

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| 1) Pondasi | : Batu Belah ----- |
| 2) Struktur | : Beton Bertulang ----- |
| 3) Dinding | : Bata Ringan, Finishing Cat ----- |
| 4) Lantai | : Semi Granit ----- |
| 5) Rangka Atap | : BAJARINGAN ----- |
| 6) Genteng | : Spandek Pasir / Aspal ----- |
| 7) Kusen | : Alumunium----- |

8) Plafond	: Drop Silink -----
9) Tinggi Plafond Depan	: 3,5 meter -----
10) Sanitary	: Closet Duduk - <i>longkok</i> -----
11) Dinding WC	: Keramik ukuran 30x60 ----- Shower -----
12) Instalasi Listrik	: Listrik Token 1300 Watt -----
13) Air	: Sumur Sibel -----
14) Free	: Rumah Singgah -----

Pasal 4

Tata cara penyelesaian pembayaran terlampir sebagai berikut :-----

Sifat pembayaran bersifat **cash keras**, yaitu total harga yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak sebesar **Rp. 235.000.000 (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan rincian sebagai berikut :

1. Pembayaran Booking Fee sebesar **Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)** telah dibayarkan pada tanggal 06 September 2024.-----
2. Pelunasan pembayaran sebesar **Rp. 230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah)** dibayarkan pada tanggal 17 Oktober 2024 atau saat penandatanganan SPJB. -----

Pasal 5

- (1) Pihak Pertama berkewajiban menyerahkan tanah dan bangunan unit rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini kepada Pihak Kedua disertai Berita Acara Serah Terima Unit Rumah selambat-lambatnya 5 (lima) bulan atau 150 (seratus lima puluh) hari kerja sejak ditandatangani SPJB ini atau Pihak Kedua melunasi semua pembayaran pembelian rumah.-----
- (2) Pihak Kedua tidak boleh merubah design/tampak muka bangunan sejak serah terima kunci dan bangunan.-----
- (3) Pihak Kedua tidak boleh memasang pagar kecuali atas ijin Pihak Pertama / Developer dan warga cluster.-----

Pasal 6

- (1) Pihak Kedua berhak menempati dan atau menduduki tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut setelah adanya Berita Acara Serah Terima Rumah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini .-----

- (2) Pihak Kedua berhak atas legalitas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu berupa Akta Jual Beli (AJB) unit rumah.-----

Pasal 7

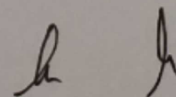
Pihak Kedua tidak diperkenankan menjual, mengalihkan, memindahtangankan hak kepemilikan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan cara dan alasan apapun kepada Pihak Ketiga atau Pihak lainnya sebelum perjanjian berakhir dan atau sebelum dinyatakan lunas oleh Pihak Pertama. -----

Pasal 8

- (1) Semua pembayaran tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini harus dilakukan di tempat kedudukan Pihak Pertama baik melalui rekening PT. Cipta Raksa Sajiwa atau rekening owner maupun Tunai. -----
- (2) Pihak Kedua dapat melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening sebagai berikut :-----
- 1. 1300021071389 Bank Mandiri atas nama PT. Cipta Raksa Sajiwa**
 - 2. 1300022730561 Bank mandiri atas nama Sucipta Teja Gunawan**
 - 3. 3370204526 Bank BCA atas nama Sucipta Teja Gunawan**
- (3) Apabila Pihak Kedua melakukan pembayaran selain yang tercantum dalam point ke-2 maka dinyatakan tidak sah.-----
- (4) Apabila Pihak Kedua membatalkan perjanjian pembelian tanah berikut bangunan rumah tersebut secara sepihak maka akan dikenakan denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari uang muka atau uang yang sudah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.-----

Pasal 9

Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau secara musyawarah untuk mufakat, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara hukum dan untuk itu memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Baleendah Kabupaten Bandung.-----



PT. CIPTA RAKSA SAJIWA
Kemp. Bumi Cipta Asri
Cicangkudu No. 234 Kab. Bandung

KWITANSI
NO. 01125

dari : Pramesti Ramadhani
: dua juta rupiah Cipta asri



PT. CIPTA RAKSA SAJIWA
Kemp. Bumi Cipta Asri
Jl. Cicangkudu No. 234 Kab. Bandung

KWITANSI
NO. 01143

Sudah terima dari : Pramesti Ramadhani
Nama :
Jumlah : dua belas juta delapan ratus ribu rupiah
Keterangan : Pembayaran penambahan celcor ayam + tiang,
kanopi belakan + wc

Bandung. 21-NOV-2024

Rp. 12.800.000.-

Pramesti R.



Nb: Mengetahui P Tejo
TF Rek P. Tejo

PT. CIPTA RAKSA SAJIWA



BUKTI PEMINDAHAN DANA ANTAR REKENING BCA
8105146T 513 777501710133054 1252 7751534551 PRAMESTI RAMADHANI

3370204526 SUCIPTA TEJA GUNAWAN
0.00 DENGAN PIN
BEBAS BIAYA ADM

230,000,000.00

Waktu : 17/10/2024 13:28:36
Cabang : BCA YOPD BINGUL
Jenis Rekening Debet : TAHAPAN XPRESI
Nomor Rekening Debet : 7751534551
Nama Rekening Debet : PRAMESTI RAMADHANI
Jumlah : IDR 230,000,000.00
Berkas : Pembelian 1 unit 1 rumah tipe 45 / 45 blok S-8
No. Referensi : 7240398252
Jenis Rekening Penerima : TAHAPAN
Nomor Rekening Penerima : 3370204526
Nama Rekening Penerima : SUCIPTA TEJA GUNAWAN
Biaya : IDR 0.00

Teller

Pramesti Ramadhani
Penerima

CATATAN :
Pemindahan dana ini telah divalidasi dan ditandatangani Teller

081944213815

IDR 0291/C/2023 RA.18/18/181



Cluster
CIPTA ASRI
SUKAMUKTI - KATAPANG

GRAND LAUNCHING
DP 60JT + CICILAN FLAT TANPA
BUNGA

GARANSI UANG
KEMBALI
JIKA TIDAK
SESUAI

