



CV. YAMANARA SUKSES JAYA

Platform Lelang Properti & Tanah Digital

Jl. Raya Bogor Km. 32, Ciracas, Jakarta Timur 13740

WhatsApp: 0831-7143-6474 | Email: info@yamanara.com | Website: www.yamanara.com

SURAT PERJANJIAN KERJASAMA PENJUALAN PROPERTI/TANAH MELALUI PLATFORM LELANG DIGITAL

Nomor: YMN/MOU/OWNER/VIII/2026

Yang bertanda tangan di bawah ini, para pihak yang mengadakan perjanjian kerjasama, dalam keadaan sehat akal pikiran, tidak berada di bawah paksaan, dan mampu bertindak hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia:

PIHAK PERTAMA (PLATFORM):

Nama Perusahaan : **CV. YAMANARA SUKSES JAYA**
Bentuk Badan Usaha : Persekutuan Komanditer (CV)
Alamat Kantor : Ciracas, Jakarta Timur
Dalam hal ini diwakili oleh : **Yan Mahyudin Natsir Rasad, SE**
Jabatan : Pimpinan / Direktur Utama
Nomor WhatsApp : 0831-7143-6474

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**" atau "**PLATFORM**".

PIHAK KEDUA (OWNER):

Nama Lengkap :
Nomor KTP / NIK :
Alamat Lengkap :
Nomor WhatsApp :
Pekerjaan :

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**" atau "**OWNER**".

MENIMBANG:

- a. Bahwa Pihak Pertama adalah penyelenggara platform lelang digital properti dan tanah yang bergerak di bidang pemasaran dan penjualan properti melalui sistem lelang online yang profesional dan transparan;
- b. Bahwa Pihak Kedua adalah pemilik sah atas properti/tanah yang akan ditawarkan melalui sistem lelang yang diselenggarakan oleh Pihak Pertama;
- c. Bahwa Pihak Kedua bermaksud menunjuk Pihak Pertama untuk memasarkan, mempromosikan, dan melelang properti/tanah miliknya melalui platform digital Pihak Pertama;
- d. Bahwa Pihak Pertama bersedia menerima penunjukan tersebut dengan syarat dan ketentuan yang disepakati bersama dalam perjanjian ini;
- e. Bahwa para pihak sepakat untuk mengatur hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing dalam suatu perjanjian tertulis agar tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi kedua belah pihak.

MEMUTUSKAN:

Para pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian kerjasama penjualan properti/tanah melalui platform lelang digital dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

DEFINISI DAN PENAFSIRAN

1. Dalam perjanjian ini, kecuali ditentukan lain secara tegas, istilah-istilah di bawah ini memiliki arti sebagai berikut:
 - **Platform** : Sistem aplikasi dan website lelang digital milik CV. Yamanara Sukses Jaya yang menyediakan fasilitas pemasaran dan penjualan properti/tanah melalui mekanisme lelang online.
 - **Owner** : Pihak Kedua dalam perjanjian ini, yaitu pemilik sah atas properti/tanah yang dilelang.
 - **Bidder** : Peserta lelang yang terdaftar di Platform dan melakukan penawaran terhadap properti/tanah yang dilelang.
 - **Bidding** : Proses penawaran harga yang dilakukan oleh Bidder terhadap properti/tanah yang dilelang melalui Platform.
 - **Harga Dasar** : Harga awal yang ditetapkan bersama sebagai titik awal lelang.
 - **Harga Tertinggi / Harga Pemenang** : Harga penawaran tertinggi yang diterima pada saat lelang berakhir dan dinyatakan sah sebagai harga transaksi.
 - **Pemenang Lelang** : Bidder yang menawarkan harga tertinggi pada saat lelang berakhir dan memenuhi syarat serta ketentuan yang berlaku.
 - **Komisi** : Imbalan jasa yang berhak diterima oleh Pihak Pertama atas terselenggaranya transaksi lelang.
 - **Hari Kerja** : Hari-hari dimana instansi pemerintah dan perbankan di Indonesia beroperasi normal, tidak termasuk hari Sabtu, Minggu, dan hari libur nasional.
 - **Force Majeure** : Kejadian di luar kendali dan kemampuan para pihak yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian ini, antara lain namun tidak terbatas pada: bencana alam, perang, kerusakan, wabah pandemi, perubahan peraturan perundang-undangan, atau gangguan sistem teknologi yang tidak dapat dihindari.

PASAL 2
MAKSUD DAN TUJUAN

1. Pihak Kedua dengan ini secara sah dan resmi menunjuk Pihak Pertama sebagai pihak yang memasarkan, mempromosikan, dan menyelenggarakan lelang atas properti/tanah milik Pihak Kedua melalui Platform digital Pihak Pertama.
2. Penunjukan ini bertujuan untuk memperluas jangkauan pemasaran, meningkatkan nilai jual melalui mekanisme lelang yang transparan, dan memfasilitasi terjadinya transaksi jual beli yang sah antara Pihak Kedua dengan Pemenang Lelang.
3. Pihak Pertama dengan ini menerima penunjukan tersebut dan bersedia menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 3
DATA OBJEK LELANG

1. Objek yang akan dilelang dalam kerjasama ini adalah properti/tanah milik Pihak Kedua dengan data sebagai berikut:

Jenis Unit	☐ Properti (Rumah, Ruko, Apartemen, Gedung, dll) ☐ Tanah Kavling / Tanah Kosong
Nama / Judul Properti	
Alamat Lengkap Lokasi	
Provinsi / Kota / Kecamatan	
Luas Tanah	 m ²
Luas Bangunan (jika properti)	 m ²
Jenis Sertifikat	☐ SHM ☐ SHGB ☐ AJB ☐ Girik ☐ Lainnya:
Nomor Sertifikat	
Harga Dasar Lelang	Rp
Harga Harapan	Rp
Kelipatan Bidding	Rp
Periode Lelang	Mulai: s/d Selesai:

2. Pihak Kedua menjamin dengan sungguh-sungguh bahwa data di atas adalah benar, akurat, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

PASAL 4
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA (PLATFORM)

1. HAK PIHAK PERTAMA:

- a. Berhak menerima komisi sebesar **3% (tiga persen)** dari **Harga Tertinggi / Harga Pemenang** lelang sebagai imbalan jasa pemasaran dan penyelenggaraan lelang;
- b. Berhak melakukan verifikasi data dan dokumen properti/tanah milik Pihak Kedua sebelum properti tersebut ditampilkan di Platform;
- c. Berhak menolak atau menunda penayangan properti jika data tidak lengkap, tidak valid, atau patut dicurigai;
- d. Berhak **menangguhkan (suspend) akun Pihak Kedua** di Platform jika menerima laporan yang sah dari Bidder atau pihak ketiga mengenai ketidaksesuaian data, indikasi penipuan, sengketa, atau pelanggaran ketentuan perjanjian ini;
- e. Berhak mengambil langkah hukum yang diperlukan jika Pihak Kedua melakukan wanprestasi atau merugikan Pihak Pertama;
- f. Berhak menggunakan data dan gambar properti untuk keperluan pemasaran dan promosi selama masa kerjasama berlangsung.

2. KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA:

- a. Menayangkan properti/tanah Pihak Kedua di Platform dengan data dan informasi yang telah diverifikasi;
- b. Menyelenggarakan proses lelang secara transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. Memberikan informasi kepada Pihak Kedua mengenai perkembangan bidding secara berkala melalui fitur "Daftar Properti Saya" di Platform;
- d. Memfasilitasi pertemuan dan proses survey antara Pihak Kedua dengan Pemenang Lelang;
- e. Menjaga kerahasiaan data pribadi Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perlindungan data pribadi;

- f. Memberikan laporan hasil akhir lelang kepada Pihak Kedua secara tertulis.

PASAL 5
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA (OWNER)

1. HAK PIHAK KEDUA:

- a. Berhak memantau status properti dan proses bidding secara real-time melalui akun di Platform;
- b. Berhak menerima informasi mengenai harga tertinggi saat ini, jumlah peserta bidding, dan waktu tersisa lelang;
- c. Berhak menerima hasil penjualan properti setelah dikurangi komisi Pihak Pertama dan biaya-biaya lain yang telah disepakati;
- d. Berhak mendapatkan pendampingan dari Pihak Pertama dalam proses transaksi dengan Pemenang Lelang.

2. KEWAJIBAN PIHAK KEDUA:

- a. Menyediakan data dan dokumen properti/tanah yang **lengkap, benar, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum**;
- b. **Menjamin dengan sungguh-sungguh bahwa properti/tanah yang dilelang adalah milik sah Pihak Kedua**, bebas dari segala bentuk sengketa, sitaan, hak tanggungan, atau beban hukum lainnya;
- c. Bersedia dan siap melakukan proses **balik nama sertifikat** kepada Pemenang Lelang setelah transaksi sah terjadi;
- d. **Seluruh pajak yang timbul dari transaksi penjualan** (antara lain namun tidak terbatas pada: Pajak Penghasilan/PPh, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB, Pajak Pertambahan Nilai/PPN jika berlaku, Pajak Bumi dan Bangunan/PBB) **menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Kedua**;
- e. **Seluruh biaya dan proses legalitas properti serta balik nama sertifikat** menjadi tanggung jawab dan beban sepenuhnya Pihak Kedua;
- f. Tidak melakukan transaksi di luar sistem Platform dengan peserta lelang selama masa kerjasama berlangsung dan selama 6 (enam) bulan setelah lelang berakhir;

- g. Bersedia menghadiri dan mendampingi Pemenang Lelang pada saat survey lokasi sesuai jadwal yang ditentukan;
- h. Segera memberitahukan kepada Pihak Pertama jika terdapat perubahan data atau kondisi properti;
- i. Mematuhi seluruh ketentuan dan peraturan yang berlaku di Platform serta perjanjian ini.

PASAL 6

KOMISI DAN MEKANISME PEMBAYARAN

Komisi Pihak Pertama ditetapkan sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Tertinggi / Harga Pemenang lelang.

1. Komisi sebesar 3% (tiga persen) tersebut merupakan imbalan jasa atas pemasaran, promosi, penyelenggaraan sistem lelang digital, pendampingan transaksi, dan penggunaan teknologi Platform.
2. Komisi dibayarkan dengan cara dipotong langsung dari dana hasil penjualan yang diterima Pihak Pertama dari Pemenang Lelang, sebelum diserahkan kepada Pihak Kedua.
3. Jika transaksi batal atau gagal karena kesalahan atau kelalaian Pihak Kedua, maka Pihak Kedua tetap berkewajiban membayar komisi kepada Pihak Pertama sebesar 3% dari harga yang telah disepakati atau harga tertinggi lelang.
4. Jika Pihak Kedua melakukan transaksi di luar sistem Platform dengan peserta lelang yang telah melihat atau mengikuti lelang properti tersebut, maka Pihak Kedua wajib membayar denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi kepada Pihak Pertama sebagai ganti rugi.
5. **PEMBAGIAN SELISIH HARGA HARAPAN:**
 - a. Jika pada akhir lelang **Harga Tertinggi / Harga Pemenang melebihi Harga Harapan** yang telah ditetapkan oleh Pihak Kedua, maka **selisih harga tersebut akan dibagi dua secara sama rata (50% : 50%)**;
 - b. Perhitungan selisih: **Selisih = Harga Tertinggi - Harga Harapan**;
 - c. **50% dari selisih menjadi hak Pihak Kedua (Owner)**;
 - d. **50% dari selisih menjadi hak Pihak Pertama (Platform)**;
 - e. **PENTING:** Pembagian selisih harga harapan ini **BELUM TERMASUK** dan terpisah dari komisi 3% (tiga persen) yang telah menjadi hak mutlak Pihak

Pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) perjanjian ini. Artinya, Pihak Pertama berhak menerima kedua hak tersebut secara terpisah dan penuh;

- f. Mekanisme pembayaran: Komisi 3% dan bagian selisih harga Pihak Pertama dipotong langsung dari dana hasil penjualan sebelum diserahkan kepada Pihak Kedua.

PASAL 7
PAJAK, LEGALITAS, DAN BALIK NAMA

Seluruh pajak, biaya legalitas, dan proses balik nama sertifikat adalah TANGGUNG JAWAB PENUH PIHAK KEDUA (OWNER).

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa seluruh pajak yang timbul akibat transaksi penjualan properti/tanah ini, antara lain:
 - a. Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari penjualan properti;
 - b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - c. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) jika dan sepanjang berlaku menurut ketentuan perundang-undangan;
 - d. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masih terutang sampai dengan tanggal penyerahan properti;
 - e. Segala jenis pajak lain yang timbul menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;adalah tanggung jawab dan kewajiban Pihak Kedua sepenuhnya.
2. Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan keabsahan seluruh dokumen legalitas properti/tanah, termasuk namun tidak terbatas pada sertifikat hak atas tanah, IMB/PBG, AJB, dan dokumen pendukung lainnya.
3. Pihak Kedua wajib memproses dan menyelesaikan seluruh administrasi balik nama sertifikat dari nama Pihak Kedua kepada nama Pemenang Lelang, dengan seluruh biaya yang timbul dari proses tersebut menjadi beban Pihak Kedua.
4. Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas sengketa perpajakan, sengketa legalitas, atau masalah hukum lainnya yang timbul akibat kelalaian atau kesalahan Pihak Kedua dalam memenuhi kewajibannya menurut pasal ini.

PASAL 8
SUSPENSI AKUN DAN PENANGGUHAN LELANG

1. Pihak Pertama berhak melakukan **penangguhan (suspend) akun Pihak Kedua** di Platform apabila:
 - a. Platform menerima laporan yang sah dan patut dipercaya dari Bidder atau pihak ketiga mengenai ketidaksesuaian data properti, indikasi penipuan, atau pelanggaran ketentuan perjanjian;
 - b. Terdapat indikasi kuat bahwa properti yang dilelang terlibat sengketa atau masalah hukum;
 - c. Pihak Kedua tidak menanggapi atau tidak kooperatif terhadap permintaan klarifikasi dari Pihak Pertama dalam jangka waktu 3x24 jam;
 - d. Pihak Kedua terbukti melanggar ketentuan perjanjian ini atau peraturan Platform;
 - e. Pihak Kedua terbukti melakukan tindakan yang merugikan reputasi Pihak Pertama atau Platform.
2. Selama masa suspensi, properti Pihak Kedua akan ditarik dari tampilan Platform dan proses lelang dapat ditunda atau dibatalkan.
3. Pihak Pertama akan melakukan investigasi atas laporan yang diterima. Jika laporan terbukti tidak benar, akun Pihak Kedua akan dikembalikan ke status aktif. Jika laporan terbukti benar, Pihak Pertama berhak mengakhiri perjanjian ini secara sepihak.

PASAL 9

MASA BERLAKU DAN PENGHABISAN PERJANJIAN

1. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh kedua belah pihak dan berakhir pada saat:
 - a. Transaksi penjualan properti telah selesai dilaksanakan dengan sah dan seluruh hak serta kewajiban para pihak telah dipenuhi; ATAU
 - b. Berakhirnya waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penandatanganan, jika dalam kurun waktu tersebut belum terjadi transaksi; ATAU
 - c. Terjadi kesepakatan tertulis dari kedua belah pihak untuk mengakhiri perjanjian; ATAU
 - d. Salah satu pihak melakukan wanprestasi berat dan tidak memperbaiki dalam jangka waktu yang ditentukan.
2. Pengakhiran perjanjian tidak menghilangkan kewajiban Pihak Kedua untuk membayar komisi atau denda yang telah timbul sebelum tanggal pengakhiran.

PASAL 10
WANPRESTASI DAN GANTI RUGI

1. Salah satu pihak dianggap melakukan **wanprestasi** jika tidak memenuhi atau melalaikan salah satu atau seluruh kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian ini.
2. Jika Pihak Kedua melakukan wanprestasi, antara lain namun tidak terbatas pada:
 - a. Data properti tidak benar atau palsu;
 - b. Properti terbukti bukan milik sah atau terlibat sengketa;
 - c. Menolak melanjutkan transaksi setelah ada Pemenang Lelang;
 - d. Melakukan transaksi di luar sistem Platform;
 - e. Tidak mau memproses balik nama sertifikat;
 - f. Tidak membayar komisi yang menjadi hak Pihak Pertama;

maka Pihak Kedua wajib:

1. Membayar komisi sebesar 3% dari Harga Tertinggi atau nilai transaksi;
 2. Membayar denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai transaksi sebagai ganti rugi;
 3. Mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Pihak Pertama dan/atau Pemenang Lelang akibat wanprestasi tersebut.
3. **Para pihak sepakat bahwa perjanjian ini merupakan dokumen yang mengandung kekuatan hukum penuh** dan dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan jika diperlukan untuk melakukan tuntutan hukum akibat wanprestasi.
4. Jika terjadi wanprestasi dan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 11
KEKERAHASIAN

1. Para pihak sepakat untuk menjaga kerahasiaan seluruh informasi dan data yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan perjanjian ini, kecuali informasi yang:
 - a. Sudah menjadi pengetahuan umum;
 - b. Diwajibkan untuk diungkapkan menurut ketentuan perundang-undangan atau perintah pengadilan;
 - c. Diperlukan untuk kepentingan pelaksanaan transaksi yang sah.
2. Kewajiban kerahasiaan ini tetap berlaku meskipun perjanjian ini telah berakhir.

PASAL 12
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

1. Jika salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena Force Majeure, maka pihak tersebut harus segera memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain selambat-lambatnya 3x24 jam sejak terjadinya kejadian tersebut.
2. Keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan kewajiban akibat Force Majeure tidak dianggap sebagai wanprestasi dan tidak menimbulkan kewajiban untuk membayar ganti rugi.
3. Setelah keadaan Force Majeure berakhir, para pihak sepakat untuk segera melanjutkan pelaksanaan kewajiban masing-masing.

PASAL 13
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Segala perselisihan yang timbul dari atau berkaitan dengan perjanjian ini akan diselesaikan terlebih dahulu melalui **musyawarah untuk mufakat** secara kekeluargaan.
2. Jika perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dimulainya musyawarah, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui **mediasi** yang ditunjuk bersama.
3. Jika mediasi juga tidak menghasilkan kesepakatan, maka perselisihan akan diselesaikan melalui **jalur hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Timur**, dan para pihak dengan ini menyatakan tunduk dan patuh pada yurisdiksi pengadilan tersebut.

PASAL 14
KETENTUAN PENUTUP

1. Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup, masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama, dan disimpan oleh masing-masing pihak.
2. Perjanjian ini memuat keseluruhan kesepakatan antara para pihak dan menggantikan seluruh perjanjian atau kesepakatan sebelumnya, baik lisan maupun tertulis, yang berkaitan dengan hal yang sama.
3. Perubahan atau penambahan terhadap perjanjian ini hanya sah dan mengikat jika dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
4. Jika salah satu atau beberapa ketentuan dalam perjanjian ini menjadi tidak berlaku atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum, maka ketentuan lainnya tetap berlaku sepenuhnya.
5. Para pihak dengan ini menyatakan bahwa telah membaca, memahami, dan menyetujui seluruh isi perjanjian ini secara sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun.

Sebagai bukti kesepakatan, para pihak menandatangani perjanjian ini di atas materai cukup:

Dibuat di : **Ciracas, Jakarta Timur**
Pada tanggal : **20 Agustus 2026**

Dibuat di :
Pada tanggal :

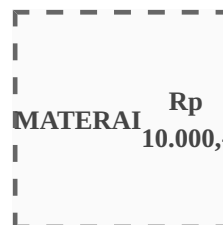
PIHAK PERTAMA

CV. Yamanara Sukses Jaya
Platform Lelang Properti Digital



PIHAK KEDUA

Owner Properti / Tanah



.....
Nama Jelas & Tanda Tangan Owner

YAN MAHYUDIN NATSIR RASAD,

SE

Pimpinan / Direktur Utama

CATATAN PENTING: Dokumen ini adalah perjanjian hukum yang sah antara para pihak dan dibuat berdasarkan itikad baik serta ketentuan perundang-undangan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pelanggaran terhadap isi perjanjian ini dapat menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan ganti rugi dan

sanksi hukum lainnya. Sebelum menandatangani, pastikan Anda telah membaca, memahami, dan menyetujui seluruh pasal dalam perjanjian ini tanpa paksaan dari pihak manapun.