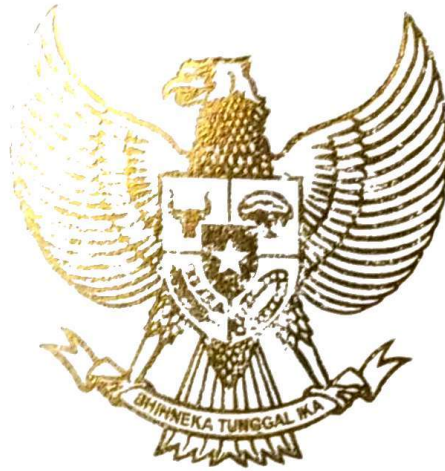




NOTARIS

I Putu Adi Mahendra Putra, S.H., M.Kn.

S.K. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA

NOMOR: AHU-00987.AH.02.01. TAHUN 2016

TANGGAL 28 SEPTEMBER 2016

SALINAN

Akta

: PERJANJIAN

Nomor

: 04

Tanggal

: 10 JUNI 2025

Pertokoan Bumi Dalung Permai Blok F No.22, Jl. Dalung Permai
Banjar Bhineka Nusa Kauh, Dalung, Kuta Utara, Badung, Bali
Email : notaris.adimahendra@gmail.com

- Tuan

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Keduanya untuk saat ini berada di Kabupaten Badung.--
 - Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya masing-masing selaku Direktur yang mewakili Direksi dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. TIARA ALAM ABADI**, berkedudukan di Kabupaten Badung, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 2, tertanggal 03-02-2010 (tiga Februari dua ribu sepuluh), dibuat dihadapan MEIDWARD NAINGGOLAN, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 25-02-2010 (dua puluh lima Februari dua ribu sepuluh), Nomor : AHU-10547.AH.01.01.Tahun 2010, selanjutnya telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Nomor : 34, tertanggal 28-02-2020 (dua puluh delapan Februari dua ribu dua puluh), dibuat dihadapan HJ. MERRY NURMARIYAH, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 05-03-2020 (lima Maret dua ribu dua puluh), Nomor : AHU-

0019314.AH.01.02.Tahun 2020, dan pemberitahuan perubahan datanya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan tertanggal 05-03-2020 (lima Maret dua ribu dua puluh), Nomor : AHU-AH.01.03-0124045, yang seluruh salinan resminya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini.-----

- Selaku Penjual, untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

- Tuan **PARAS SURESH PUNJABI**, lahir di Jakarta, pada tanggal 14-04-1995 (empat belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Perumahan Taman Mutiara Blok C Nomor 5A Denpasar, Kelurahan/Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3172021404950008.-----

- Untuk saat ini berada di Kabupaten Badung.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur yang mewakili Direksi dari dan oleh karena itu sah bertindak untuk dan

atas nama Perseroan Terbatas **PT. ELLE BEACH RESORT**, berkedudukan di Kabupaten Badung, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 12, tertanggal 03-06-2025 (tiga Juni dua ribu dua puluh lima), dibuat dihadapan RACHSERIA ISNENI HAKIM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Sukabumi, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 04-06-2025 (empat Juni dua ribu dua puluh lima), Nomor : AHU-0044977.AH.01.01.Tahun 2025, salinan resmi mana telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini.-----

- Adapun Perseroan Terbatas **PT. ELLE BEACH RESORT**, berkedudukan di Kabupaten Badung tersebut untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan, demikian berdasarkan Surat Persetujuan Dewan Komisaris, tertanggal 10-06-2025 (sepuluh Juni dua ribu dua puluh lima), yang dibuat secara dibawah tangan, bermeterai cukup, yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini.-----

- Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut : -----

-----**PIHAK KEDUA**-----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris berdasarkan Kartu Tanda Penduduk.-----
- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu : -----
- Bahwa Penghadap Pihak Pertama adalah sebagai pemegang hak atas:-----
 - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 270/Kelurahan Kerobokan Kelod, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-04-2012 (dua puluh empat April dua ribu dua belas), Nomor : 04969/Kerobokan Kelod/2012, seluas 6.612 m² (enam ribu enam ratus dua belas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.03.08.05.05689, terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama **PT. TIARA ALAM ABADI, berkedudukan di Kota Bandung.**-----
 - Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap.-----
 - Untuk selanjutnya disebut "**Tanah**".-----
- Bahwa Penghadap Pihak Pertama bermaksud untuk menjual **Tanah** tersebut kepada Penghadap Pihak Kedua yang

menyatakan dengan ini bermaksud untuk membeli **Tanah** tersebut dari Penghadap Pihak Pertama.-----

- Bahwa jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menandatangani Akta Jual Beli belum bisa dilaksanakan dikarenakan beberapa hal, antara lain :-

- Belum dilaksanakannya Uji Tuntas/Uji Kelayakan baik secara hukum maupun secara fisik terhadap **Tanah** tersebut, diantaranya pengecekan secara resmi terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah, pengecekan tata ruang tanah, pengecekan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan, legalitas akses jalan, pengecekan secara fisik bidang tanah dan akses jalan, termasuk pengecekan kelayakan atau kecocokan tanah terhadap proyek yang akan dilaksanakan oleh Pihak Kedua ;---

- Belum diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas **PT. TIARA ALAM ABADI**, Berkedudukan di Kabupaten Badung tersebut untuk penjualan aset sebagaimana ketentuan Pasal 102 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (apabila ternyata diperlukan) ;-----

- Pembayaran harga jual beli dilaksanakan secara bertahap.-----

- Bahwa dengan kondisi belum dilaksanakannya Uji Tuntas/Uji Kelayakan sebagaimana tersebut diatas, Penghadap Pihak Kedua tetap bermaksud untuk membeli bidang **Tanah** tersebut dari Penghadap Pihak Pertama.--

- Bahwa asli Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan untuk kepentingan pembuatan perjanjian ini, para pihak sepakat untuk menitipkan pada kantor saya, Notaris.--
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, para penghadap telah setuju dan semufakat untuk membuat pengikatan jual beli, dengan ketentuan dan syarat-syarat yang saling diterima baik oleh para penghadap sebagai berikut :-----

-----**Pasal 1**-----

-----**OBJEK JUAL BELI**-----

Pihak Pertama dengan ini mengikatkan diri untuk menjual atau mengalihkan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri untuk membeli atau menerima pengalihan dari Pihak Pertama atas objek berupa :-----

- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 270/Kelurahan Kerobokan Kelod, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-04-2012 (dua puluh empat April dua ribu dua belas), Nomor : 04969/Kerobokan Kelod/2012, seluas 6.612 m² (enam ribu enam ratus dua belas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.03.08.05.05689, terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara,

Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama **PT. TIARA ALAM ABADI**, berkedudukan di **Kota Bandung**.-----

- Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap.-----

- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut sebagai : "**Objek Jual Beli**".-----

-----**Pasal 2**-----

----- **UJI TUNTAS/UJI KELAYAKAN** -----

1. Pihak Pertama dengan ini memberikan kesempatan kepada Pihak Kedua untuk melakukan Uji Tuntas/Uji Kelayakan terhadap **Objek Jual Beli**.-----

2. Pihak Kedua berhak sepenuhnya menunjuk konsultan hukum untuk melakukan proses Uji Tuntas/Uji Kelayakan tersebut.-----

3. Konsultan hukum yang ditunjuk bertanggung jawab untuk melakukan Uji Tuntas/Uji Kelayakan terhadap **Objek Jual Beli** tersebut, baik pengecekan dari segi hukum, fisik maupun kelayakan fungsi bidang tanah maupun akses jalan.-----

4. Uji Tuntas/Uji Kelayakan tersebut dilaksanakan untuk jangka waktu maksimal 20 (dua) puluh hari kalender setelah tanggal penandatanganan akta ini, sehingga

wajib diselesaikan pada tanggal 30-06-2025 (tiga puluh Juni dua ribu dua puluh lima).-----

5. Untuk melakukan Uji Tuntas/Uji Kelayakan tersebut,

Pihak Pertama wajib menyediakan/menyerahkan kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua ("Perwakilan Pihak Kedua") berupa dokumen, data dan informasi sebagai berikut :-----

a. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah (dititipkan di Notaris yang ditunjuk) ;-----

b. Scan/Foto Asli identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli ;-----

c. Scan/Foto Asli Akta Pendirian dan Surat Keputusan (SK) Pendirian serta seluruh Akta perubahannya beserta Surat Keputusan (SK) dan/atau Surat Pemberitahuan (SP) perubahannya (apabila ada) ;---

d. Scan/Foto Asli Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Nomor Izin Berusaha (NIB) perusahaan ;-----

e. Scan/Foto bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga tahun terakhir ;-----

6. Bahwa ruang lingkup Uji Tuntas/Uji Kelayakan yang akan dilakukan oleh Pihak Kedua meliputi, termasuk namun tidak terbatas pada, hal-hal sebagai berikut :-----

a. Pengecekan resmi Sertipikat Hak Atas Tanah ;-----

b. Pengecekan tata ruang Tanah ;-----

- c. Pengecekan zona Tanah ;-----
- d. Permohonan Print Out Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;-----
- e. Pengecekan legalitas akses jalan baik secara formal maupun secara materiil/cek fisik ;-----
- f. Diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas **PT. TIARA ALAM ABADI** tersebut untuk penjualan aset sebagaimana ketentuan Pasal 102 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (apabila ternyata diperlukan);-

7. Konsultan hukum yang ditunjuk wajib memberikan laporan hasil Uji Tuntas/Uji Kelayakan kepada para pihak pada tanggal 30-06-2025 (tiga puluh Juni dua ribu dua puluh lima) tersebut dengan cara mengirimkan pemberitahuan (untuk selanjutnya disebut "**Tanggal Pemberitahuan**") secara resmi ke alamat email masing-masing pihak : -----

- Alamat email Pihak Pertama : -----

- eyanata@hotmail.com -----

- Alamat email Pihak Kedua : -----

- paras@trident-treehouse.co.id -----

8. Apabila hingga tanggal 30-06-2025 (tiga puluh Juni dua ribu dua puluh lima) tersebut, Uji Tuntas/Uji Kelayakan belum dapat diselesaikan sebagaimana mestinya, maka perjanjian ini batal demi hukum, tanpa diperlukan putusan atau akta pembatalan

- Kesepakatan untuk menitipkan **uang muka** tersebut dilakukan karena belum dilaksanakannya Uji Tuntas/Uji Kelayakan terhadap **Objek Jual Beli** tersebut, baik Uji Tuntas/Uji Kelayakan secara hukum maupun Uji Tuntas/Uji Kelayakan secara fisik bidang tanah dan akses jalan.-----

- Apabila hingga tanggal 13-06-2025 (tiga belas Juni dua ribu dua puluh lima), Pihak Kedua belum menitipkan uang muka tersebut di rekening Notaris yang ditunjuk, maka perjanjian ini batal demi hukum, tanpa diperlukan putusan atau akta pembatalan apapun, dan asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang mejadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan Pihak Kedua.-----

b. **Pembayaran Tahap Pertama** : -----

sebesar [REDACTED]

[REDACTED] sudah termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama 1 (satu) hari kalender setelah **Tanggal Pemberitahuan** atau pada tanggal 01-07-2025 (satu Juli dua ribu dua puluh lima), dengan syarat hasil dari Uji Tuntas/Uji Kelayakan terhadap **Objek Jual Beli** tersebut menunjukkan dalam keadaan bersih (*clean and clear*), dalam artian : -----

- tidak terdapat permasalahan hukum atau risiko hukum yang teridentifikasi atas tanah (tanah tidak disita, tidak terdapat blokir, tidak dijadikan sebagai jaminan hutang, tidak terdapat konflik/perkara, tidak terdapat tumpang tindih dengan bidang tanah lain dan/atau permasalahan hukum lainnya) ;-----
- tidak terdapat permasalahan hukum atau risiko hukum yang teridentifikasi atas akses jalan ;--
- tidak terdapat permasalahan fisik bidang tanah dan akses jalan ;-----
- terdapat kecocokan antara fungsi/tata ruang bidang tanah dengan rencana proyek yang akan dikerjakan oleh Pihak Kedua yaitu pembangunan hotel atau apartemen atau *beach club*.-----
- telah diperolehnya persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas **PT. TIARA ALAM ABADI** tersebut untuk penjualan aset sebagaimana ketentuan Pasal 102 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (apabila ternyata diperlukan).-----
- Apabila hasil dari Uji Tuntas/Uji Kelayakan menunjukan **Objek Jual Beli** tersebut dalam keadaan bersih (*clean and clear*), dan hingga melewati 1 (satu) hari kalender setelah **Tanggal Pemberitahuan** atau pada tanggal 01-07-2025 (satu Juli dua ribu

dua puluh lima), Pihak Kedua belum dapat melakukan **pembayaran tahap pertama** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender **tanpa denda**, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 16-07-2025 (enam belas Juli dua ribu dua puluh lima).-----

- Apabila hingga tanggal 16-07-2025 (enam belas Juli dua ribu dua puluh lima) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pembayaran tahap pertama** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 5% (lima persen)** dari jumlah jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 31-07-2025 (tiga puluh satu Juli dua ribu dua puluh lima).-----

- Apabila hingga tanggal 31-07-2025 (tiga puluh satu Juli dua ribu dua puluh lima) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pembayaran tahap pertama** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 10% (sepuluh persen)** dari jumlah

jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 30-08-2025 (tiga puluh Agustus dua ribu dua puluh lima).-----

- Dalam masa *grace period* 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut para pihak dapat melakukan diskusi dan negosiasi untuk menyelesaikan masalah pembayaran.-----

- Apabila hingga tanggal 30-08-2025 (tiga puluh Agustus dua ribu dua puluh lima) tersebut tidak ada kesepakatan yang diperoleh antara para pihak mengenai pembayaran, maka perjanjian ini batal demi hukum tanpa diperlukan putusan atau akta pembatalan apapun, dan **pokok uang muka** tersebut sebesar 85% (delapan puluh lima persen) menjadi hak dan milik Pihak Kedua sedangkan sisanya sebesar 15% (lima belas persen) menjadi hak dan milik Pihak Pertama, oleh karena itu Notaris berhak mentransfer **uang muka** tersebut ke rekening Pihak Pertama dan rekening Pihak Kedua, dan selanjutnya asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Kedua.-----

- Apabila hasil dari Uji Tuntas/Uji Kelayakan menunjukan **Objek Jual Beli** tersebut dalam keadaan

tidak bersih (*unclean and unclear*), maka Perjanjian ini batal demi hukum tanpa diperlukan putusan atau akta pembatalan apapun, dan pembayaran **uang muka** tersebut kembali menjadi hak dan milik Pihak Kedua sepenuhnya, oleh karena itu Notaris berhak mentransfer kembali **uang muka** tersebut ke rekening Pihak Kedua, selanjutnya asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan Pihak Kedua.-----

c. **Pembayaran Tahap Kedua** : -----

----- sudah termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 01-09-2025 (satu September dua ribu dua puluh lima) dengan toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender **tanpa denda**, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 16-09-2025 (enam belas September dua ribu dua puluh lima).-----

- Apabila hingga tanggal 16-09-2025 (enam belas September dua ribu dua puluh lima) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pembayaran tahap kedua** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua

diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 5% (lima persen)** dari jumlah jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 01-10-2025 (satu Oktober dua ribu dua puluh lima).-----

- Apabila hingga tanggal 01-10-2025 (satu Oktober dua ribu dua puluh lima) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pembayaran tahap kedua** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 10% (sepuluh persen)** dari jumlah jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 31-10-2025 (tiga puluh satu Oktober dua ribu dua puluh lima).-----

- Dalam masa *grace period* 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut para pihak dapat melakukan diskusi dan negosiasi untuk menyelesaikan masalah pembayaran.-----

- Apabila hingga tanggal 31-10-2025 (tiga puluh satu Oktober dua ribu dua puluh lima) tersebut tidak ada kesepakatan yang diperoleh antara para pihak mengenai pembayaran, maka perjanjian ini batal demi hukum tanpa diperlukan putusan atau akta

pembatalan apapun, dan **pokok uang muka** serta **pokok uang pembayaran tahap pertama** tersebut sebesar 85% (delapan puluh lima persen) menjadi hak dan milik Pihak Kedua sedangkan sisanya sebesar 15% (lima belas persen) menjadi hak dan milik Pihak Pertama. Selanjutnya asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Kedua dengan syarat menunjukkan bukti pengembalian uang kepada Pihak Kedua sebesar 85% (delapan puluh lima persen) tersebut.-----

d. **Pembayaran Tahap Ketiga** : -----

----- sudah termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 01-12-2025 (satu Desember dua ribu dua puluh lima) dengan toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender **tanpa denda**, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 16-12-2025 (enam belas Desember dua ribu dua puluh lima).-----

- Apabila hingga tanggal 16-12-2025 (enam belas Desember dua ribu dua puluh lima) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pembayaran tahap**

ketiga sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 5% (lima persen)** dari jumlah jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 31-12-2025 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua puluh lima).-----

- Apabila hingga tanggal 31-12-2025 (tiga puluh satu Desember dua ribu dua puluh lima) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pembayaran tahap ketiga** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 10% (sepuluh persen)** dari jumlah jatuh tempo pada **tahapan ini**, sehingga wajib dibayarkan pada tanggal 30-01-2026 (tiga puluh Januari dua ribu dua puluh enam).-----

- Dalam masa *grace period* 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut para pihak dapat melakukan diskusi dan negosiasi untuk menyelesaikan masalah pembayaran.-----

- Apabila hingga tanggal 30-01-2026 (tiga puluh Januari dua ribu dua puluh enam) tersebut tidak ada kesepakatan yang diperoleh antara para pihak

mengenai pembayaran, maka perjanjian ini batal demi hukum tanpa diperlukan putusan atau akta pembatalan apapun, dan **pokok uang muka, pokok uang pembayaran tahap pertama dan pokok uang pembayaran tahap kedua** tersebut sebesar 85% (delapan puluh lima persen) menjadi hak dan milik Pihak Kedua sedangkan sisanya sebesar 15% (lima belas persen) menjadi hak dan milik Pihak Pertama. Selanjutnya asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Kedua dengan syarat menunjukkan bukti pengembalian uang kepada Pihak Kedua sebesar 85% (delapan puluh lima persen) tersebut.-----

e. **Pelunasan** : -----

----- sudah termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 01-03-2026 (satu Maret dua ribu dua puluh enam) dengan toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender **tanpa denda**, sehingga wajib dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 16-03-2026 (enam belas Maret dua ribu dua puluh enam).-----

- Apabila hingga tanggal 16-03-2026 (enam belas Maret dua ribu dua puluh enam) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pelunasan pembayaran** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 15 (lima belas) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 5% (lima persen)** dari jumlah jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 31-03-2026 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua puluh enam).-----

- Apabila hingga tanggal 31-03-2026 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua puluh enam) tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melakukan **pelunasan** sebagaimana mestinya, maka Pihak Kedua diberikan kembali toleransi waktu keterlambatan (*grace period*) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dengan dikenakan **denda sebesar 10% (sepuluh persen)** dari jumlah jatuh tempo pada tahapan ini, sehingga wajib dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 30-04-2026 (tiga puluh April dua ribu dua puluh enam).-----

- Dalam masa *grace period* 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut para pihak dapat melakukan diskusi dan negosiasi untuk menyelesaikan masalah pembayaran.-----

- Apabila hingga tanggal 30-04-2026 (tiga puluh April dua ribu dua puluh enam) tersebut tidak ada kesepakatan yang diperoleh antara para pihak mengenai pembayaran, maka perjanjian ini batal demi hukum tanpa diperlukan putusan atau akta pembatalan apapun, dan **pokok uang muka, pokok uang pembayaran tahap pertama, pokok uang pembayaran tahap kedua dan pokok uang pembayaran tahap ketiga** tersebut sebesar 85% (delapan puluh lima persen) menjadi hak dan milik Pihak Kedua sedangkan sisanya sebesar 15% (lima belas persen) menjadi hak dan milik Pihak Pertama. Selanjutnya asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Kedua dengan syarat menunjukkan bukti pengembalian uang kepada Pihak Kedua sebesar 85% (delapan puluh lima persen) tersebut.-----

- Bersamaan dengan **pelunasan** pembayaran tersebut, akan dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli serta akta atau surat pendukung lainnya dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah guna terjadinya peralihan hak atas tanah dari pihak Pertama kepada Pihak Kedua.-----

f. Seluruh pembayaran kepada Pihak Pertama sebagaimana tersebut diatas dapat dilakukan dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Pertama sebagai berikut :---

- Nomor rekening : 7773569888 -----
- Nama pemilik rekening : PT. Tiara Alam Abadi --
- Bank : Bank Central Asia (BCA)
Cabang Dago, Kota -----
Bandung.-----

Bukti transfer bank diterima sebagai bukti pembayaran yang sah. Sedangkan apabila pembayaran tersebut dilakukan dengan menggunakan cek dan/atau bilyet giro, maka pembayaran tersebut baru dianggap sah apabila cek dan/atau bilyet giro tersebut dapat dicairkan dan/atau dipindahbukukan ke rekening Pihak Pertama.-----

-----Pasal 4-----

----- JAMINAN PIHAK PERTAMA -----

1. Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua apabila perlu bersedia menguatkan jaminan yang diberikan ini dibawah sumpah, bahwa :-----
- a. **Objek jual beli** tersebut tidak sedang dikenakan sesuatu sitaan ;-----
- b. **Objek jual beli** tersebut tidak sedang dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun, baik tentang batas-batasnya maupun tentang kepemilikannya atau tentang hal-hal apapun juga ;-----

c. **Objek jual beli** tersebut tidak sedang dijadikan objek kerjasama/sewa dengan pihak lain ;-----

d. **Objek jual beli** tersebut tidak sedang dijanjikan atau terikat untuk dialihkan kepada pihak lain ;--

e. **Objek jual beli** tersebut tidak sedang dijaminkan untuk suatu hutang apapun dan bebas dari segala macam ikatan/pembebanan yang tidak tercatat dalam Sertipikat ;-----

f. Pihak Kedua mendapatkan akses jalan keluar masuk dari dan menuju **Objek Jual beli** secara sah, bebas dan cuma-cuma melalui jalan umum sebagaimana tergambar dalam sertipikat dan akses jalan pribadi tanah Pihak Pertama yaitu pada tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 382/Kelurahan Kerobokan Kelod yang dibebankan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 4139/Kelurahan Kerobokan Kelod hingga tanggal 23-08-2032 (dua puluh tiga Agustus dua ribu tiga puluh dua).-----

g. Sertipikat (surat bukti hak) yang diperjualbelikan dalam akta ini adalah :-----

- satu-satunya yang sah ; -----

- tidak pernah dipalsukan ; -----

- tidak pernah diajukan permohonan kepada instansi

yang berwenang untuk pembuatan duplikat atau penggantinya ;-----

h. **Objek jual beli** hanya dapat dijual/dipindah tangankan oleh Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak menerima sepenuhnya uang hasil penjualan tersebut. Untuk itu Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya ;-----

i. Pihak Pertama telah memenuhi segala aspek yuridis formal perusahaan untuk membuat dan melaksanakan perjanjian ini dan segala syarat serta ketentuan di dalam perjanjian ini tidak/tidak akan melanggar segala ketentuan internal perusahaan Pihak Pertama.-----

2. Apabila hal yang dijaminakan itu tidak benar atau tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjian ini dapat dibatalkan oleh Pihak Kedua, dan dalam hal terjadi pembatalan, maka seluruh uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama wajib dikembalikan kepada Pihak Kedua secara sekaligus lunas dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak terjadinya pembatalan tersebut ke rekening milik Pihak Kedua, oleh karena itu para pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.---

3. Dengan adanya jaminan tersebut, Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk olehnya dengan ini

dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut di atas.-----

-----**Pasal 5**-----

--- **HAL YANG TIDAK BOLEH DILAKUKAN OLEH PIHAK PERTAMA** ---

1. Dengan telah diterimanya **uang muka** di rekening escrow Notaris, maka Pihak Pertama terhitung sejak tanggal akta ini ditandatangani tidak berhak lagi untuk : -----
 - Membuat dan menandatangani segala akta atau surat yang bertujuan untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan alasan apapun juga ; -----
 - Melakukan segala tindakan yang dapat menyebabkan perubahan material yang dapat merugikan tanah **Objek Jual Beli**. Perubahan material yang merugikan berarti keadaan, perkembangan, atau peristiwa apapun yang memiliki atau kemungkinan besar akan memberikan dampak merugikan yang material terhadap bisnis, asset, prospek, kewajiban, operasi (termasuk hasil operasi tanah) baik secara individu maupun agregat ;-----
 - Memulai, meminta, mendorong, atau memfasilitasi dengan cara atau dengan nama apapun setiap penyelidikan, proposal, penawaran, atau diskusi dengan pihak lain yang bertujuan untuk mengakuisisi Tanah **Objek Jual Beli** selain kepada Pihak Kedua ; -----

- Memberikan informasi apapun mengenai Tanah **Objek Jual Beli** (baik seluruhnya maupun sebagian demi sebagian) kepada pihak manapun untuk meminta akuisisi Tanah, selain daripada Pihak Kedua ;-----
- Menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga mengalihkan hak, melepaskan hak atas **Objek Jual Beli** tersebut atau memberatinya dengan beban-beban berupa apapun juga kepada orang/pihak lain ;-----

2. Pelanggaran atas ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini, menyebabkan segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama semacam itu adalah tidak sah dan batal demi hukum serta semuanya menjadi resiko Pihak Pertama sepenuhnya.---

-----**Pasal 6**-----

--- **HAL YANG TIDAK BOLEH DILAKUKAN OLEH PIHAK KEDUA** ---

1. Dengan telah diterimanya **uang muka** di rekening *escrow* Notaris, maka Pihak Kedua tidak berhak untuk membatalkan secara sepihak perjanjian ini, kecuali karena jaminan yang diberikan oleh Pihak Pertama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 akta ini tidak benar atau karena peristiwa batal demi hukum akibat hasil Uji Tuntas/Uji Kelayakan menunjukkan hasil tidak bersih (*unclean and unclear*).-----
2. Pelanggaran atas ketentuan sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini, menyebabkan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak

Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya, dan asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama di kantor saya, Notaris tanpa memerlukan persetujuan Pihak Kedua.-----

-----**Pasal 7**-----

-----**AKSES JALAN**-----

1. Pihak Kedua akan mendapatkan akses jalan keluar masuk yang sah, secara bebas dan cuma-cuma dari dan menuju **Objek Jual Beli** melalui jalan umum sebagaimana tergambar dalam sertipikat dan akses jalan pribadi tanah Pihak Pertama yaitu pada tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 382/Kelurahan Kerobokan Kelod yang dibebankan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 4139/Kelurahan Kerobokan Kelod hingga tanggal 23-08-2032 (dua puluh tiga Agustus dua ribu tiga puluh dua).-----
2. Perjanjian pemberian akses jalan akan dibuat dalam akta Notaris bersamaan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli. Oleh karena itu para pihak berjanji oleh karena itu mengikatkan diri sekarang dan untuk pada waktunya hadir atau menghadirkan pemilik akses jalan untuk membuat dan menandatangani Akta tersebut.-----

-----**Pasal 8**-----

-----**PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**-----

1. Pada saat pelunasan pembayaran atas **Objek Jual Beli**

tersebut, maka Pihak Pertama wajib menandatangani Akta Jual Beli, akta atau surat lainnya beserta segala dokumen pendukungnya dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang agar hak atas tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** serta Sertipikat Hak Atas Tanahnya dapat beralih dan diproses balik nama ke atas nama Pihak Kedua.-----

2. Setelah Pihak Kedua melaksanakan **pembayaran tahap ketiga** sebagaimana mestinya, Pihak Pertama memberikan izin kepada Pihak Kedua untuk memulai kegiatan awal konstruksi terbatas pada *ground breaking ceremony, land clearing*, serta kegiatan marketing.-----

-----**Pasal 9**-----

----- **KUASA** -----

Guna lebih menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 akta ini, yaitu dalam hal Pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran sedangkan Pihak Pertama berhalangan untuk hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang dan untuk pada waktunya memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari pengikatan ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa ini, maka

pengikatan ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak dan karenanya tidak akan batal atau berakhir disebabkan alasan-alasan yang dicantumkan dalam Pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia :-----

----- K H U S U S -----

- Untuk dan atas nama serta sah mewakili Pihak Pertama untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun, melepaskan hak, menyewakan ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun atas **Objek Jual Beli** tersebut.-----

- Baik sebagian demi sebagian maupun seluruhnya kepada siapa saja termasuk pada penerima kuasa sendiri dengan harga serta menurut syarat-syarat dan pengikatan-pengikatan yang dianggap baik dan disetujui oleh yang dikuasakan.-----

- ' Menunjuk Pihak Kedua yang akan bertindak untuk dan atas nama Pihak Pertama, sedang Pihak Pertama, sekarang ini untuk dikemudian hari memberikan persetujuan untuk itu, guna melangsungkan penjualan atau perbuatan-perbuatan hukum lain atas tanah tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak lain manapun dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada yang dikecualikan. -----

- Untuk keperluan tersebut Pihak Kedua berhak untuk menghadap dimana perlu, memberikan dan/atau meminta keterangan-keterangan, membuat atau menyuruh membuat dan menandatangani semua surat/akta yang diperlukan, membayar atau menerima pembayaran serta menerima atau memberikan kwitansinya, memilih domisili dan selanjutnya mengerjakan segala sesuatu yang dianggap perlu berguna serta diharuskan sehubungan dengan hal-hal tersebut tanpa pengecualian, kesemuanya itu dengan kesanggupan Pihak Pertama untuk menyetujui dan menguatkan segala tindakan dari Pihak Kedua dengan ikatan Undang-undang.-----

-----**Pasal 10**-----

-- **HAK PIHAK KEDUA UNTUK MENGALIHKAN OBJEK JUAL BELI** --

Pihak Kedua diberi hak untuk mengalihkan hak yang diperoleh berdasarkan perjanjian ini kepada pihak lain dan untuk itu Pihak Kedua diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk menandatangani perjanjian atau pengikatan dengan syarat dan ketentuan yang dipandang baik oleh Pihak Kedua sendiri dengan batasan pengalihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain hanya bisa dilakukan setelah pelunasan diterima oleh Pihak Pertama.-----

-----**Pasal 11**-----

----- **LUASAN OBJEK JUAL BELI** -----

Jual beli dilaksanakan sesuai dengan luasan tanah yang tercantum dalam Sertipikat, dan apabila dikemudian hari

dilakukan pengukuran ulang maka para pihak akan menerima dan tidak akan mempermasalahkan apabila terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi **Objek Jual Beli** ini, antara yang tercantum dalam sertipikat dengan hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan setempat baik berupa kekurangan maupun kelebihan luas, sehingga para pihak tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

-----**Pasal 12**-----

-----**KEADAAN MEMAKSA**-----

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan tidak dapat dilaksanakannya perjanjian ini sebagai akibat langsung dari semua kejadian di luar kemampuan salah satu atau para pihak untuk mengatasinya, termasuk tetapi tidak terbatas pada :-----
 - a. Kejadian atau peristiwa yang terjadi sebagai akibat dari hal-hal di luar kemampuan pihak yang bersangkutan yang tidak terduga, tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tidak diketahui penyebabnya.-----
 - b. Kerusuhan, huru-hara, pemberontakan, peperangan.-
 - c. Banjir, gempa bumi, tsunami atau bencana alam lainnya serta pandemi berdasarkan keterangan resmi, keputusan atau ketetapan dari yang berwenang.-----

- semuanya yang berakibat langsung terhadap kemampuan pihak yang bersangkutan untuk memenuhi perjanjian.--
2. Masing-masing pihak tidak bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut ganti rugi kepada pihak lainnya atas kegagalan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, apabila atas kegagalan tersebut disebabkan oleh terjadinya keadaan memaksa sebagaimana maksud dalam ayat (1) dan pihak tersebut telah menggunakan segala upaya terbaik untuk menanggulangi penyebab atau peristiwa tersebut.-----
3. Pihak yang mengalami keadaan memaksa harus segera memberitahukan pihak lainnya secara lisan dalam waktu 2 (dua) hari kalender, diikuti dengan pemberitahuan tertulis paling lambat 5 (lima) hari kalender setelah kejadian keadaan memaksa tersebut disertai dengan bukti atau keterangan resmi instansi yang berwenang dan perkiraan atau upaya-upaya yang akan atau telah dilakukan untuk mengatasi keadaan memaksa tersebut.-----
4. Pihak yang menerima pemberitahuan keadaan memaksa dapat menolak atau menyetujuinya paling lambat 3 (tiga) hari setelah menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini.-----
5. Apabila keadaan memaksa ditolak oleh pihak yang menerima pemberitahuan keadaan memaksa, maka para pihak akan meneruskan kewajiban sesuai dengan

ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini dan jika keadaan memaksa disetujui, maka para pihak akan merundingkan kembali ketentuan perjanjian ini.

-----**Pasal 13**-----

-----**KEBERLAKUAN PERJANJIAN**-----

Perjanjian ini berlaku mengikat para pihak, ahli waris, pengganti atau penerima hak masing-masing, serta pihak lain yang terkait.-----

-----**Pasal 14**-----

-----**BIAYA DAN PAJAK**-----

1. Biaya akta ini dan biaya akta jual beli ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masih terutang sampai hari pelaksanaan pelunasan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama.-----
3. Biaya-biaya terkait dengan perizinan, pertimbangan teknis pertanahan, penerbitan zona nilai tanah, pengecekan sertifikat, validasi perpajakan dan alih media sertifikat ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
4. Biaya balik nama sertifikat ke atas nama Pihak Kedua ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
5. PPh (Pajak Penghasilan) untuk pengalihan atas tanah tersebut menurut ketentuan yang berlaku ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama.-----

6. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) menurut ketentuan yang berlaku ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----

7. PPN (Pajak Pertambahan Nilai) menurut ketentuan yang berlaku ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua yang sudah termasuk dalam harga jual beli.-----

-----**Pasal 15**-----

----- **DOMISILI HUKUM** -----

Akhirnya mengenai pengikatan dalam akta ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya para pihak memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar.-----

-----**Pasal 16**-----

----- **PERNYATAAN PARA PIHAK** -----

Para pihak menyatakan dengan ini bahwa :-----

- menjamin akan kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris yang isinya dicantumkan/disebutkan dalam akta ini serta bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut ;-----

- para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----

- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Badung, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti yang

disebutkan pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh :-----

1. Tuan I GUSTI BAGUS BUDASTRA, lahir di Denpasar, pada tanggal 19-06-1991 (sembilan belas Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----

2. Nyonya NI KADEK RITA PUSPITADEWI, lahir di Denpasar, pada tanggal 07-01-1996 (tujuh Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----

- Keduanya pegawai kantor Notaris ini dan telah saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi.-----

- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

- Dilangsungkan dengan perubahan berupa 3 (tiga) coretan dengan gantian dan 3 (tiga) coretan tanpa gantian.-----

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----



Notaris di Badung

~~10 JUN 2025~~

I PUTU ADI MAHENDRA PUTRA, S.H., M.Kn.