

**LAPORAN  
PENDAPAT KEWAJARAN  
PT JANU PUTRA SEJAHTERA Tbk  
("JPS")**

**LOKASI DI :**

**Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta**

**NO. FILE : 00134/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023**

No. File : 00134/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023

Jakarta, 23 Oktober 2023

Kepada Yth.  
**PT JANU PUTRA SEJAHTERA Tbk**  
Ruko Casa Grande no 35  
Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok  
Sleman, Yogyakarta

Dengan hormat,

**KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYS")** telah ditunjuk oleh **PT JANU PUTRA SEJAHTERA Tbk ("JPS")** berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No. PR.DYS-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0388 tanggal 02 Oktober 2023 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi dan Material penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah.

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP YANUAR BEY DAN REKAN) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan.

Selanjutnya DYS telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi dengan Laporan Nomor 00134/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023, tanggal 23 Oktober 2023.

### 1. Status Penilai

Penilai adalah partner dari Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN ("DYS") dengan kualifikasi sebagai berikut :

Nama Penilai	:	Ivan T Khristian, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
Ijin Penilai Publik	:	B.1-14.00384
STTD Penunjang Pasar Modal	:	STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
STTD IKNB	:	086/NB.122/STTD-P/2017
MAPPI	:	10-S-02664
Klasifikasi Izin	:	Penilaian Bisnis (B)

DYS adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian ini. Dalam mempersiapkan Laporan Penilaian ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Obyek Penilaian ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan pemberi tugas dan obyek penilaian. DYS juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

### Head Office

Business & Property Appraisal (PB) :

The Manhattan Square - Mid Tower

15th Floor Unit D

Jl. TB. Simatupang Kav.1S

Cilandak Timur, Jakarta Selatan, 12560

T : +62-21 2780 8586 (Hunting)

E : info@dyr.co.id

www.dyr.co.id

*Trusted Appraisal Services*

### Branch Office :

Jakarta (P), Semarang (PB), Medan (P), Surabaya (P), Denpasar (P), Bandung (P), Pekanbaru (P)  
Lampung (P), Surakarta (PS), Banyumas (PS), Sleman (PS), Balikpapan (PS), Manado (PS)



Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

## 2. Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan	:	PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

## 3. Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan	:	PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

## 4. Tanggal Penilaian dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal penilaian adalah per **31 Mei 2023** dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Sehingga masa berlaku laporan pendapat kewajaran ini berakhir pada tanggal **30 November 2023**.

## 5. Obyek Pendapat Kewajaran

Bahwa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Rencana Transaksi Afiliasi dan Material atas rencana penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah oleh JPS.

## 6. Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Dalam penugasan ini nilai Rencana Transaksi dinyatakan dalam mata uang Rupiah.



## 7. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi dan Material penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah. Rencana transaksi tersebut mengandung unsur transaksi material. Rencana pembelian aset tetap berupa tanah yang selanjutnya disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal.

## 8. Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini DYR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan JPS ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan JPS. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Berdasarkan Penawaran No. PR.DYR-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0388 tanggal 02 Oktober 2023 penugasan DYR adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi.

## 9. Tanggung Jawab Penilai

Dalam batas kemampuan dan keyakinan DYR sebagai penilai, DYR menyatakan bahwa semua perhitungan dan analisis yang dibuat dalam penyusunan Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan DYR bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran yang diterbitkan.

## 10. Uraian Mengenai Ada atau Tidaknya Benturan Kepentingan atas Transaksi yang Akan Dilakukan

Transaksi melibatkan beberapa pihak yang menunjukkan hubungan afiliasi, manajemen menyatakan secara kepentingan ekonomis dari masing-masing pihak maupun pihak afiliasi lain tidak terdapat benturan kepentingan. Berdasarkan pernyataan Manajemen JPS, diketahui tidak ada benturan kepentingan atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan. Manajemen menilai Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak ada unsur benturan kepentingan atau adanya pihak pengambil keputusan yang diuntungkan atas Rencana Transaksi ini.

## 11. Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan OJK (“POJK”)

### Unsur Transaksi Material dalam Rencana Transaksi

Berdasarkan atas Laporan Keuangan Audit JPS per 31 Mei 2023 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Aset antara pihak JPS dengan Fransiskus Xaverius Suharno pada tanggal 20 Maret 2023 dan Singgih Januratmoko pada tanggal 21 Maret 2023. Nilai Rencana Transaksi yang akan dilakukan JPS terhadap aset tetap adalah sebagai berikut :



#### Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah)

Rencana Transaksi	Jumlah Ekuitas JPS 31 Mei 2023	Nilai Rencana Transaksi	Ekuitas terhadap Rencana Transaksi
Pembelian Aset Tetap	Rp 120.145.736.288	Rp 40.820.437.000	33,98%

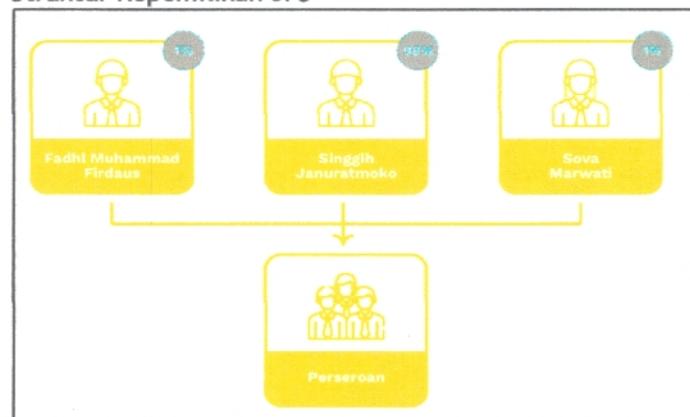
Sumber : Laporan Keuangan Audit dan PPJB Aset

Total ekuitas JPS per tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp120.145.736.288. Dari data diatas, diketahui bahwa nilai Rencana transaksi pembelian aset tetap sebesar Rp40.820.437.000. Sesuai dengan penjelasan dari peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pada pasal 3 mengenai batasan nilai transaksi material yaitu "Suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Berdasarkan Rencana Transaksi terhadap ekuitas JPS memenuhi unsur transaksi material yang mana persentase yang ditransaksikan lebih dari 20%.

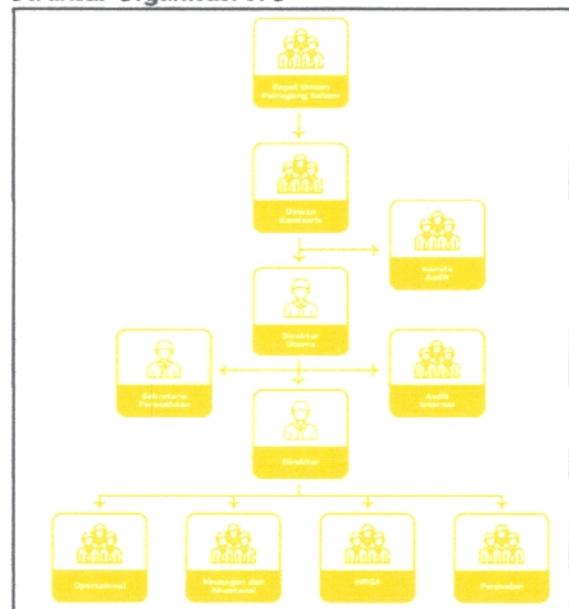
#### Unsur Transaksi Afiliasi dalam Rencana Transaksi

Transaksi antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi menunjukkan adanya hubungan afiliasi apabila dilihat dari struktur kepemilikan dan struktur organisasi.

#### Struktur Kepemilikan JPS



#### Struktur Organisasi JPS





Pada struktur kepemilikan, Singgih Januratmoko yang merupakan pihak penjual tanah atau pihak pertama merupakan pemilik saham JPS sebesar 98,00%. Pada struktur organisasi, Singgih Januratmoko merupakan Dewan Komisaris JPS. Selain itu, pihak bertransaksi lainnya yaitu Fransiskus Xaverius Suharno yang merupakan penjual tanah kedua atau pihak kedua merupakan Paman dari Singgih Januratmoko.

Berdasarkan struktur organisasi yang berkaitan dengan rencana transaksi yang akan dilakukan oleh JPS, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur transaksi afiliasi yang mengacu kepada pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

## 12. Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam Pendapat Kewajaran ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai di antaranya dengan melakukan wawancara melalui media elektronik dan inspeksi. Berikut adalah pihak yang diwawancara dalam hubungannya dengan Objek Pendapat Kewajaran, yaitu :

No. Surat Tugas : ST-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0388  
Tanggal : 05 Oktober 2023

### Pihak Yang Diwawancara

Pihak Yang Diwawancara	Jabatan	Entitas
Fadhl Muhammad Firdaus	Direktur	PT Janu Putra Sejahtera Tbk

Berikut hasil diskusi dengan pihak manajemen JPS :

1. *Cut off date* : 31 Mei 2023,
2. JPS akan melakukan penawaran umum perdana, yang mana nantinya akan digunakan untuk membeli aset tetap lahan tanah.

## 13. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Dalam melakukan penilaian ini, DYS juga menggunakan informasi yang beberapa sumber informasi relevan yang handal tanpa perlu melakukan verifikasi :

- Laporan Keuangan *in house* JPS per 31 Desember 2018;
- Laporan Keuangan *in house* JPS per 31 Desember 2019;
- Laporan Keuangan Audit JPS per 31 Maret 2023, 31 Desember 2022, 31 Desember 2021, dan 31 Desember 2020 yang diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan Nomor Laporan No. 00073/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/VI/2023 tanggal 22 Juni 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi;
- Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023 yang telah direview oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023;
- Proyeksi Keuangan JPS per 2023 hingga 2027 yang telah disediakan oleh Manajemen JPS;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara JPS dan Fransiskus Xaverius Suharno pada tanggal 20 Maret 2023 dan Singgih Januratmoko pada tanggal 21 Maret 2023;
- Proyeksi Keuangan periode 2023 hingga 2027 yang telah disediakan oleh manajemen;
- Laporan Keuangan Proforma JPS yang disediakan oleh manajemen;



KJPP

DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN

Business &amp; Property Appraisers

LICENCE NO : 2.09.0041

AREA SERVED: INDONESIA &amp; WORLD WIDE

- Laporan Penilaian Properti oleh KJPP Andi Tiffani dan Rekan oleh Penilai Properti Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ed.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Izin Penilaian Properti P.1-16.00446 dengan nomor 00385/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023
- Diskusi dengan pihak manajemen baik pemberi tugas maupun Diskusi dengan pihak manajemen baik pemberi tugas maupun obyek pendapat kewajaran;
- Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait seperti Bank Indonesia;
- Data statistik dari Badan Pusat Statistik;
- Data finansial terkait dengan obyek pendapat kewajaran.

#### 14. Penjelasan Mengenai Kejadian Penting Setelah Tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*)

Sampai dengan diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*) yang diketahui dan diinformasikan kepada DYR.

#### 15. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi dan asumsi khusus yang digunakan dalam penugasan merupakan asumsi dan asumsi khusus yang wajar dan relevan dengan memperhatikan tujuan dimana penilaian diperlukan.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari fakta yang sebenarnya pada tanggal penilaian atau hal yang tidak dibuat oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam suatu transaksi pada tanggal penilaian. Asumsi khusus sering digunakan untuk menggambarkan efek dari suatu situasi yang akan mempengaruhi nilai.

Dalam pelaksanaan penugasan, Penilai menggunakan asumsi yang wajar untuk diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan penilaian tanpa penyelidikan tertentu atau verifikasi.

#### 16. Persyaratan atas Persetujuan Publikasi

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan permintaan dari JPS yang dipakai semata-mata untuk membantu JPS dalam memberikan gambaran mengenai Rencana Transaksi yang memerlukan pendapat dari pihak independen, pendapat tertulis yang akan diserahkan ke OJK dan akan diumumkan kepada masyarakat, dan tidak dapat digunakan untuk tujuan lainnya.

Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan Pendapat Kewajaran ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan Laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup Penugasan Laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari KJPP DASA'AT YUDISTIRA DAN REKAN serta Pemberi Tugas.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap DYR yang resmi merupakan syarat mutlak Laporan Penilaian yang dihasilkan.

#### 17. Konfirmasi Bahwa Pendapat Kewajaran Dilakukan Berdasarkan OJK

Maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan serta POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang penilaian dan penyajian laporan penilaian bisnis di pasar modal terkait dengan penggunaan dana hasil IPO berupa pembelian aset tetap tanah oleh JPS.

#### 18. Pendapat Mengenai Kewajaran Rencana Transaksi

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah wajar.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada JPS maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

Demikian hasil penilaian yang kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar penilaian dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,  
**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**

  
Ivan Teguh Khristian, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)  
Partner

Ijin Penilai : No. B.1-14.00384  
STTD Penunjang Pasar Modal : No. STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023  
MAPPI : No. 10-S-02664

## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda-tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

1. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek pendapat kewajaran pada tanggal Penilaian dan dilakukan secara independen;
2. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai;
3. Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisis telah diungkapkan;
4. Penugasan Pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan terhadap Obyek Pendapat Kewajaran pada tanggal penilaian (*cut off date*) 31 Mei 2023;
5. Analisa dan lingkup penugasan telah dilakukan untuk tujuan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
6. Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundungan yang berlaku;
7. Opini pendapat kewajaran yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai opini pendapat kewajaran;
8. Kesimpulan opini pendapat kewajaran telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
9. Data ekonomi dan industri dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini Penilai Usaha dapat dipertanggungjawabkan;
10. Selanjutnya laporan ini menjelaskan semua syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini;
11. Penilai bertanggungjawab atas laporan Pendapat Kewajaran ini;
12. Laporan ini tidak lepas dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 serta SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 serta SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

Jakarta, 23 Oktober 2023



Ivan Teguh Khristian, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Penilai Publik

No. Izin Penilai : B.1-14.00384  
No. MAPPI : 10-S-02664  
No. RMK : RMK-2017.00343



I Gusti Ngurah Asmara, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Reviewer

No. MAPPI : 11-S-03060  
No. RMK : RMK-2017.00532



H. Andi Noviastoko, S.E., M.Ec.Dev. - Quality Assurance

No. MAPPI : 12-T-03566  
No. RMK : RMK-2017.00837



**KJPP**  
**DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
Business & Property Appraisers

LICENCE NO : 2.09.0841

AREA SERVED: INDONESIA & WORLD WIDE

**Suhada, S.T., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) - Penilai**

No. MAPPI : 15-S-05968  
No. RMK : RMK -2017.00578

**Lieke Herianto, B.Comm. - Penilai**

No. MAPPI : 18-T-08709  
No. RMK : RMK-2021.03771

## DAFTAR ISI

Halaman

### SERTIFIKAT PENILAIAN

### PERNYATAAN PENILAI

### DAFTAR ISI

### DAFTAR FIGUR

1	PENDAHULUAN .....	1
1.1	Latar Belakang Penugasan.....	1
1.2	Nomor dan Tanggal Laporan Pendapat Kewajaran .....	1
1.3	Identitas Penilai .....	1
1.4	Identitas Pemberi Tugas .....	2
1.5	Identitas Pengguna Laporan .....	2
1.6	Obyek Pendapat Kewajaran.....	2
1.7	Jenis Mata Uang Yang Digunakan .....	2
1.8	Maksud Dan Tujuan Pendapat Kewajaran .....	3
1.9	Uraian Mengenai Ada atau Tidaknya Benturan Kepentingan atas Transaksi yang Akan Dilakukan .....	3
1.10	Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan OJK .....	3
1.10.1	Unsur Transaksi Material dalam Rencana Transaksi.....	3
1.10.2	Unsur Transaksi Afiliasi dan Unsur Benturan Kepentingan dalam Rencana Transaksi .....	4
1.11	Penugasan Penilaian Profesional.....	5
1.12	Pernyataan Penilai.....	5
1.13	Data, Informasi dan Prosedur .....	6
1.13.1	Data Dan Informasi Rencana Transaksi .....	6
1.13.2	Prosedur yang Digunakan Manajemen .....	6
1.14	Tingkat Kedalaman Investigasi .....	7
1.15	Penjelasan Mengenai Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian ( <i>Subsequent Event</i> ) .....	7
1.16	Ruang Lingkup .....	8
1.17	Asumsi dan Kondisi Pembatas .....	8
2	TINJAUAN DAN ANALISIS RENCANA TRANSAKSI .....	10
2.1	Latar Belakang Rencana Transaksi.....	10
2.2	Bentuk dan Besarnya Dana Rencana Transaksi.....	10
2.3	Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen JPS.....	10
2.4	Obyek Rencana Transaksi .....	10
2.4.1	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset Tetap antara JPS dengan FX Suharno dan Singgih Januratmoko .....	11
2.5	Pihak-Pihak dalam Rencana Transaksi .....	11
2.5.1	Pihak Pembeli .....	11
2.5.2	Pihak Penjual.....	15
2.6	Informasi Material Lainnya yang Diungkapkan .....	15
3	ANALISIS KUALITATIF DAN KUANTITATIF .....	16
3.1	Analisis Kualitatif .....	16
3.1.1	Riwayat Perusahaan .....	16
3.1.2	Sifat Kegiatan Usaha .....	16
3.1.3	Struktur Organisasi .....	16
3.2	Analisis Makro Indonesia.....	17
3.3	Gambaran Umum Industri Peternakan Unggas .....	21
3.4	Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan.....	25
3.4.1	Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif atas Rencana Transaksi .....	30

	Halaman
3.4.2 Analisis Manfaat dan Risiko.....	30
<b>3.5 Analisis Kuantitatif .....</b>	<b>31</b>
3.5.1 Kinerja Historis.....	31
3.5.2 Kewajaran Atas Proyeksi Keuangan .....	37
3.5.3 Analisis Rasio Keuangan Atas Proyeksi Keuangan .....	42
3.5.4 Analisis Laporan Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi (Proforma) .....	43
3.5.5 Analisis Dampak Keuangan Dari Rencana Transaksi Yang Akan Dilakukan .....	46
3.5.6 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi .....	46
3.5.7 Analisis Inkremental .....	46
<b>4 ANALISIS KEWAJARAN NILAI RENCANA TRANSAKSI .....</b>	<b>51</b>
4.1 Analisis Kewajaran Kualitatif .....	51
4.2 Analisis Kewajaran Kuantitatif .....	51
<b>5 PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI .....</b>	<b>52</b>
<b>6 KUALIFIKASI PENILAI BISNIS .....</b>	<b>53</b>

## DAFTAR FIGUR

	Halaman	
Figur 1.	Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah) .....	3
Figur 2.	Struktur Kepemilikan JPS.....	4
Figur 3.	Struktur Organisasi JPS .....	4
Figur 4.	Laporan Penilaian yang Digunakan.....	7
Figur 5.	Pihak Yang Diwawancara.....	7
Figur 6.	PPJB JPS dengan Pihak Bertransaksi .....	11
Figur 7.	Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JPS.....	12
Figur 8.	Ikhtisar Laba (Rugi) JPS (dalam Ribuan Rupiah).....	13
Figur 9.	Laporan Posisi Keuangan (dalam Ribuan Rupiah) .....	13
Figur 10.	Struktur Organisasi JPS .....	16
Figur 11.	Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran .....	17
Figur 12.	Pertumbuhan Neraca Pembayaran Indonesia Triwulan I 2022 .....	18
Figur 13.	Peta Inflasi Daerah April Tahun 2022 .....	19
Figur 14.	Produksi Daging Ayam Ras Pedaging menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022. ....	22
Figur 15.	Konsumsi Daging Ayam Ras Kg/ Kapita Tahun 2018-2022 .....	23
Figur 16.	Produksi Telur Ayam Petelur menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022.....	24
Figur 17.	10 Provinsi Terpilih Harga Daging Ayam Tertinggi (Per 24 Maret 2023) .....	24
Figur 18.	Peternakan Pembibitan.....	26
Figur 19.	Peternakan Petelur.....	26
Figur 20.	Penetasan Telur .....	27
Figur 21.	Rumah Potong Ayam .....	27
Figur 22.	<i>Day Old Chick (DOC) - Parent Stock</i> .....	28
Figur 23.	<i>Day Old Chick (DOC) - Final Stock</i> .....	28
Figur 24.	Ayam Hidup Broiler Komersial .....	29
Figur 25.	Telur Komersial .....	29
Figur 26.	Karkas Ayam.....	30
Figur 27.	Ikhtisar Laba (Rugi) JPS (dalam Rupiah) .....	31
Figur 28.	Grafik Pertumbuhan Laba JPS (dalam Jutaan Rupiah) .....	32
Figur 29.	Laporan Posisi Keuangan JPS (dalam Rupiah) .....	33
Figur 30.	Grafik Pertumbuhan Posisi Keuangan JPS (dalam Jutaan Rupiah) .....	35
Figur 31.	Rasio Keuangan JPS .....	35
Figur 32.	Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah).....	38
Figur 33.	Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah).....	39
Figur 34.	Proyeksi Laba Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	40
Figur 35.	Proyeksi Laba Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	40
Figur 36.	Proyeksi Arus Kas Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	40
Figur 37.	Proyeksi Arus Kas Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah) .....	41
Figur 38.	Rasio Keuangan Dengan Rencana Transaksi.....	42

	Halaman
Figur 39. Rasio Keuangan Tanpa Rencana Transaksi .....	43
Figur 40. Proforma Posisi Keuangan JPS (dalam Rupiah) .....	44
Figur 41. Proforma Laba (Rugi) JPS (dalam Rupiah) .....	45
Figur 42. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi .....	46
Figur 43. Inkremental Posisi keuangan (Dalam Rupiah) .....	47
Figur 44. Inkremental laba (rugi) (Dalam Rupiah).....	48
Figur 45. Inkremental arus kas (Dalam Rupiah).....	48
Figur 46. Laporan Penilaian yang Digunakan .....	49

## **1 PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penugasan**

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN (“DYR”) telah ditunjuk oleh PT JANU PUTRA SEJAHTERA Tbk (“JPS”) berdasarkan persetujuan atas Surat Penawaran Jasa Pendapat Kewajaran No. PR.DYR-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0388 tanggal 2 Oktober 2023 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi dan Material penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah.

JPS adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong, pengepakan daging unggas dan jasa penunjang peternakan. JPS memiliki visi untuk menjadi perusahaan ayam integrator terkemuka di Indonesia yang memberikan kontribusi positif bagi peternakan ayam dan masyarakat dimana untuk mencapai visi tersebut, JPS memiliki misi dimana beberapa misi tersebut salah satunya adalah memberikan produk berkualitas tinggi kepada konsumen, meningkatkan produktivitas peternakan dan Meningkatkan efisiensi dalam proses kerja dan sistem produksi. Oleh karena itu, untuk mewujudkan visi dan misi perusahaan, JPS berencana untuk membeli aset tetap berupa lahan tanah yang selanjutnya disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai Kantor Jasa Penilai Publik ini (dh KJPP YANUAR BEY DAN REKAN) dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan.

### **1.2 Nomor dan Tanggal Laporan Pendapat Kewajaran**

Selanjutnya DYR telah menyusun Laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi dengan Laporan 00134/2.0041-00/BS/05/0384/1/X/2023, tanggal 23 Oktober 2023.

#### **Tanggal Pendapat Kewajaran dan Masa Berlaku**

Tanggal Pendapat Kewajaran adalah per **31 Mei 2023** dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan Pendapat Kewajaran.

Sehingga masa berlaku laporan Pendapat Kewajaran ini berakhir pada tanggal **30 November 2023**.

### **1.3 Identitas Penilai**

Penilai adalah partner dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN (“DYR”) dengan kualifikasi sebagai berikut :

Nama Penilai	:	Ivan Teguh Khristian SE., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)
No. Ijin Penilai	:	B.1-14.00384
No. STTD Penunjang Pasar Modal	:	STTD.PB-35/PJ-1/PM.02/2023
No. MAPPI	:	10-S-02664
Klasifikasi Izin	:	Penilaian Bisnis (B)

DYR adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan pemberian pendapat kewajaran ini.

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Pemberi Tugas, Obyek Penilaian ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Pemberi Tugas dan Obyek Penilaian. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

#### 1.4 Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan	:	<b>PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK</b>
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

#### 1.5 Identitas Pengguna Laporan

Nama Perusahaan	:	<b>PT JANU PUTRA SEJAHTERA TBK</b>
Jenis Usaha	:	Bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan
Alamat	:	Ruko Casa Grande No. 35, Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Nomor Telepon	:	(0274) 871163
Website	:	<a href="https://januputrasejahtera.com/">https://januputrasejahtera.com/</a>
Email	:	info@januputrasejahtera.com

#### 1.6 Obyek Pendapat Kewajaran

Bahwa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Rencana Transaksi Afiliasi dan Material atas rencana penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah oleh JPS.

#### 1.7 Jenis Mata Uang Yang Digunakan

Dalam penugasan ini Nilai Pasar dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

### 1.8 Maksud Dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana penggunaan dana hasil IPO berupa pembelian aset tetap tanah oleh JPS. Rencana transaksi tersebut mengandung unsur transaksi afiliasi dan material.

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, Peraturan OJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/8080 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII Tahun 2018 serta SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

### 1.9 Uraian Mengenai Ada atau Tidaknya Benturan Kepentingan atas Transaksi yang Akan Dilakukan

Berdasarkan pernyataan Manajemen JPS, diketahui tidak ada benturan kepentingan atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan. Manajemen menilai Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak ada unsur benturan kepentingan atau adanya pihak pengambil keputusan yang diuntungkan atas Rencana Transaksi ini.

### 1.10 Keterkaitan Rencana Transaksi dengan Peraturan OJK

#### 1.10.1 Unsur Transaksi Material dalam Rencana Transaksi

Berdasarkan atas Laporan Keuangan Audit JPS per 31 Mei 2023 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara pihak JPS dengan Fransiskus Xaverius Suharno pada tanggal 20 Maret 2023 dan Singgih Januratmoko pada tanggal 21 Maret 2023. Nilai Rencana Transaksi yang akan dilakukan JPS terhadap aset tetap adalah sebagai berikut :

Figur 1. Unsur Transaksi Material (dalam Rupiah)

Rencana Transaksi	Jumlah Ekuitas JPS 31 Mei 2023	Nilai Rencana Transaksi	Ekuitas terhadap Rencana Transaksi
Pembelian Aset Tetap	Rp 120.145.736.288	Rp 40.820.437.000	33,98%

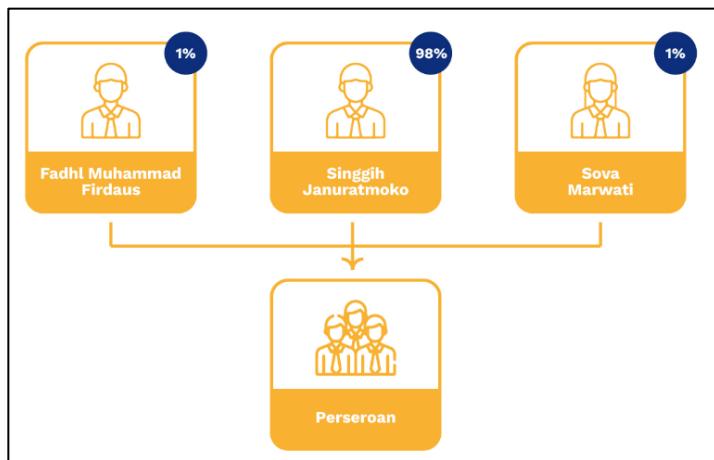
Sumber : Laporan Keuangan Audit dan PPJB Aset

Total ekuitas JPS per tanggal 31 Mei 2023 adalah sebesar Rp120.145.736.288. Dari data diatas, diketahui bahwa nilai Rencana transaksi pembelian aset tetap sebesar Rp40.820.437.000. Sesuai dengan penjelasan dari peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 pada pasal 3 mengenai batasan nilai transaksi material yaitu "Suatu transaksi dikategorikan sebagai Transaksi material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Berdasarkan Rencana Transaksi terhadap ekuitas JPS memenuhi unsur transaksi material yang mana persentase yang ditransaksikan lebih dari 20%.

### 1.10.2 Unsur Transaksi Afiliasi dan Unsur Benturan Kepentingan dalam Rencana Transaksi

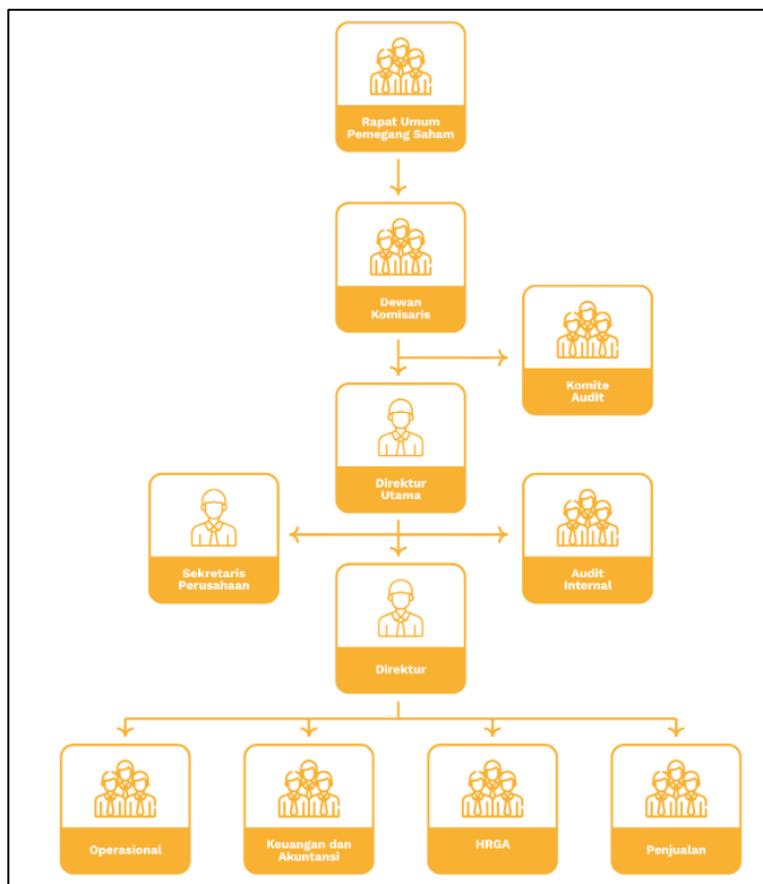
Transaksi antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi menunjukkan adanya hubungan afiliasi apabila dilihat dari struktur kepemilikan dan struktur organisasi.

Figur 2. Struktur Kepemilikan JPS



Sumber : website JPS

Figur 3. Struktur Organisasi JPS



Sumber : website JPS

Pada struktur kepemilikan, Singgih Januratmoko yang merupakan pihak penjual lahan tanah atau pihak pertama merupakan pemilik saham JPS sebesar 98,00%. Pada struktur organisasi, Singgih Januratmoko merupakan Dewan Komisaris JPS. Selain itu, pihak bertransaksi lainnya yaitu Fransiskus Xaverius Suharno yang merupakan penjual lahan tanah kedua atau pihak kedua merupakan Paman dari Singgih Januratmoko.

Berdasarkan struktur organisasi yang berkaitan dengan rencana transaksi yang akan dilakukan oleh JPS, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur transaksi afiliasi yang mengacu kepada pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

#### **1.11 Penugasan Penilaian Profesional**

- Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh JPS dan/atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan untuk perhitungan dan analisis telah dilakukan dengan benar. DYR tidak terlibat dan tidak melakukan audit atas informasi yang disediakan tersebut.
- Sebagai tambahan, kami tidak terlibat dalam diskusi dengan JPS sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut dan kami tidak terlibat dalam komunikasi ataupun interaksi apapun dalam mencapai konsensus mengenai persyaratan dan kondisi Rencana Transaksi tersebut.

#### **1.12 Pernyataan Penilai**

- Laporan kami disusun berdasarkan permintaan dari JPS yang dipakai semata-mata untuk membantu JPS dalam memberikan gambaran mengenai Rencana Transaksi yang memerlukan pendapat dari pihak independen, pendapat tertulis yang akan diserahkan ke OJK dan akan diumumkan kepada masyarakat, dan tidak dapat digunakan untuk tujuan lainnya. Karena pihak lain mungkin bermaksud untuk menggunakan laporan ini untuk tujuan yang lain, perlu ditegaskan bahwa laporan ini tidak dapat dikutip, direferensikan atau diperlihatkan ke pihak lain tanpa ijin tertulis dari kami terlebih dahulu kecuali diharuskan oleh pengadilan atau undang-undang yang berlaku.
- JPS telah membebaskan DYR dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan dalam bahan atau informasi yang disediakan JPS, perusahaan afiliasi, konsultan atau pihak ketiga, kepada DYR dalam penyusunan laporan ini.
- Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek komersial dan finansial transaksi, di luar dari aspek perpajakan, aspek lingkungan dan hukum karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.
- Manajemen JPS menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut Rencana Transaksi telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- Manajemen menyatakan tidak adanya benturan kepentingan atas Rencana Transaksi tersebut. Manajemen menilai Rencana Transaksi akan memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan tidak ada unsur benturan kepentingan atau adanya pihak pengambil keputusan yang diuntungkan atas Rencana Transaksi ini.

- Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan JPS ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan JPS. DYR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh pendapat kewajaran yang disimpulkan.
- Perhitungan dan Analisis dalam rangka pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar.
- DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan pendapat kewajaran yang dihasilkan.

### 1.13 Data, Informasi dan Prosedur

#### 1.13.1 Data Dan Informasi Rencana Transaksi

Kami telah melakukan analisis dengan mempertimbangkan data dan informasi yang disediakan JPS untuk tujuan penugasan ini, yaitu :

- a. Laporan Keuangan JPS
  - Laporan Keuangan in house JPS per 31 Desember 2018;
  - Laporan Keuangan in house JPS per 31 Desember 2019;
  - Laporan Keuangan Audit JPS per 31 Maret 2023, 31 Desember 2022, 31 Desember 2021, dan 31 Desember 2020 yang diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan Nomor Laporan No. 00073/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/VI/2023 tanggal 22 Juni 2023 dengan opini wajar tanpa modifikasi;
  - Laporan Keuangan Interim JPS per 31 Mei 2023 yang telah direview oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan (Audittrust) dengan Nomor Laporan No. 00109/2.0927/AU.1/01/1362-2/1/X/2023 tanggal 9 Oktober 2023;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara JPS dan Fransiskus Xaverius Suharno pada tanggal 20 Maret 2023 dan Singgih Januratmoko pada tanggal 21 Maret 2023;
- c. Laporan Keuangan Proforma JPS yang disediakan oleh Manajemen JPS;
- d. Proyeksi keuangan tanpa adanya rencana transaksi dan dengan adanya rencana transaksi yang disiapkan oleh Manajemen JPS periode 5 (lima) tahun;
- e. Laporan Penilaian Properti oleh penilai properti Andi, Tiffani dan Rekan oleh Caecilia Tiffani Hindriyani Putri, S.E., M.Ed.Dev., MAPPI (Cert.) dengan Nomor Ijin Penilaian Properti P-1.16.00446 dengan nomor 00385/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023;
- f. Nomor Induk Berusaha (NIB) JPS No: 8120312022841;
- g. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) JPS No: 02.683.031.5-542.000;
- h. Diskusi dengan pihak manajemen baik Pemberi Tugas maupun Objek Pendapat Kewajaran;
- i. Data-data ekonomi baik yang bersifat makro ataupun mikro yang diperoleh dari instansi terkait seperti Bank Indonesia;
- j. Data statistik dari Badan Pusat Statistik;

#### 1.13.2 Prosedur yang Digunakan Manajemen

Rencana Transaksi yang akan dilakukan termasuk dalam Transaksi Afiliasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
*Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")*

JPS telah menunjuk KJPP Andi,Tiffani dan Rekan untuk melakukan penilaian properti yang dijadikan obyek Rencana Transaksi dan menunjuk KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan untuk melakukan penyusunan laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi.

Berikut laporan penilaian properti yang akan digunakan dalam Rencana Transaksi :

Figur 4. Laporan Penilaian yang Digunakan

KJPP	Nomor & Tanggal laporan	Tanggal Penilaian	Penilai	Obyek	Hasil
KJPP Andi,Tiffani dan Rekan	00385/2.0157- 02/PI/01/0446/1/ X/2023 tanggal 17 Oktober 2023	31 Mei 2023	Caecilia Tiffani Hindriyana Putri dengan Nomor Ijin Penilaian Properti P-1.16.00446	Penilaian Aset Tetap Berupa Lahan Tanah	Rp 41.563.753.000 (Empat Puluh Satu Miliar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah.)

#### 1.14 Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam Pendapat Kewajaran ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai di antaranya dengan melakukan wawancara melalui media elektronik dan inspeksi. Berikut adalah pihak yang diwawancara dalam hubungannya dengan Objek Pendapat Kewajaran, yaitu :

No. Surat Tugas : ST-00/IT/BS/JPS/X/2023/ITK/0388  
Tanggal : 05 Oktober 2023

Figur 5. Pihak Yang Diwawancarai

Pihak Yang Diwawancarai	Jabatan	Entitas
Fadhl Muhammad Firdaus	Direktur	PT Janu Putra Sejahtera Tbk

Berikut hasil diskusi dengan pihak manajemen JPS :

3. *Cut off date* : 31 Mei 2023,
4. JPS akan melakukan penawaran umum perdana, yang mana nantinya akan digunakan untuk membeli aset tetap lahan tanah.

#### 1.15 Penjelasan Mengenai Kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian (*Subsequent Event*)

Sampai dengan diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*Subsequent Event*) yang diketahui dan diinformasikan kepada DYR.

### 1.16 Ruang Lingkup

Sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/8080 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal yang mencakup hal-hal meliputi :

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

### 1.17 Asumsi dan Kondisi Pembatas

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini :

- Laporan pendapat kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh JPS dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- DYR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh JPS dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional JPS.
- DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain diluar kepentingan Pasar Modal.

- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban JPS dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh Manajemen JPS.
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
- DYR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.

## 2 TINJAUAN DAN ANALISIS RENCANA TRANSAKSI

### 2.1 Latar Belakang Rencana Transaksi

PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih SH, M.Kn, tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213, A.H.01.01. tanggal 11 April 2008. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

JPS bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, JPS melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur. JPS mulai beroperasi secara komersial pada akhir tahun 2007.

JPS adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong, pengepakan daging unggas dan jasa penunjang peternakan, JPS berencana untuk membeli aset tetap berupa tanah. Rencana transaksi tersebut mengandung unsur transaksi afiliasi dan material.

### 2.2 Bentuk dan Besarnya Dana Rencana Transaksi

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset tanggal 20 Maret 2023 dan 21 Maret 2023 dengan Rencana Transaksi sebesar Rp. 40.820.437.000,- (Empat Puluh Miliar Delapan Ratus Dua Puluh Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu rupiah).

### 2.3 Pertimbangan Bisnis yang Digunakan oleh Manajemen JPS

Pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen JPS adalah dengan pembelian aset tetap dapat mempercepat pengembangan bisnis dengan penghematan biaya sewa lahan. Dimana Rencana Transaksi ini akan berdampak positif terutama keberlangsungan usaha JPS, yakni akan memberikan nilai tambah dalam kaitan kepastian terkait kepemilikan lahan.

### 2.4 Obyek Rencana Transaksi

Bahwa obyek pendapat kewajaran sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah Rencana Transaksi Afiliasi dan Material atas rencana penggunaan dana hasil IPO untuk pembelian aset tetap berupa tanah oleh JPS.

#### 2.4.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset Tetap antara JPS dengan FX Suharno dan Singgih Januratmoko

Figur 6. PPJB JPS dengan Pihak Bertransaksi

	No. PPJB	Tanggal	Notaris	Luas (m <sup>2</sup> )	SHM	Harga (Rp)	Pihak Kesatu (Penjual)	Pihak Kedua (Pembeli)
1	PPJB No. 34	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	2.716	00799/Ngawis,	1.789.844.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
2	PPJB No. 24	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	2.830	02754/Ngawis	1.864.970.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
3	PPJB No. 44	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	1.608	01611/Ngawis	1.059.672.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
4	PPJB No. 28	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	2.583	00490/Ngawis	1.702.197.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
5	PPJB No. 42	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	3.553	02839/Ngawis	2.341.427.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
6	PPJB No. 36	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	2.777	00825/Ngawis	1.830.043.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
7	PPJB No. 30	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	1.622	00593/Ngawis	1.068.898.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
8	PPJB No. 26	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	1.671	00592/Ngawis	1.101.189.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
9	PPJB No. 32	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	3.186	00594/Ngawis	2.099.574.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
10	PPJB No. 38	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	3.332	02836/Ngawis	2.195.788.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
11	PPJB No. 40	21/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	5.257	02837/Ngawis	3.464.363.000	H. SINGGIH JANURATMOKO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
12	PPJB No. 18	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	2.830	00048/Ngawis	1.864.970.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
13	PPJB No. 16	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	2.590	02853/Ngawis	1.706.810.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
14	PPJB No. 22	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	7.281	00512/Ngawis	4.798.179.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
15	PPJB No. 12	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	4.881	00489/Ngawis	3.216.579.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
16	PPJB No. 6	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	4.051	00523/Ngawis	2.669.609.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
17	PPJB No. 10	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	991	02710/Ngawis	653.069.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
18	PPJB No. 20	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	4.434	02838/Ngawis	2.922.006.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
19	PPJB No. 8	20/03/2023	AMBAR PUJI NOVYANINGSIH	3.750	00524/Ngawis	2.471.250.000	FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO	Sri Mulyani (Direktur JPS)
TOTAL				61.943		40.820.437.000		

Sumber : manajemen

Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Aset Tetap diatas, pihak-pihak terkait bertransaksi dengan luas tanah yang di transaksikan 19 tanah seluas 61.943 m<sup>2</sup> dengan harga total Rp 40.820.437.000,- .

#### 2.5 Pihak-Pihak dalam Rencana Transaksi

##### 2.5.1 Pihak Pembeli

###### PT Janu Putra Sejahtera ("JPS")

###### Sejarah JPS

PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih SH, M.Kn, tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213, A.H.01.01. tanggal 11 April 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

JPS berdomisili di Yogjakarta dan kantor Perusahaan berlokasi di Ruko Casa Grande No.35 Jalan Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

### Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang bidang Peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, Perusahaan melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam local; Kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur.

### Susunan Pemegang Saham

Berikut adalah struktur permodalan dan kepemilikan saham JPS yaitu :

Figur 7. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham JPS

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Total
H. Singgih Januratmoko	3.136.000.000	98,00%	78.400.000.000
Sova Marwati	32.000.000	1,00%	800.000.000
Fadhl Muhammad Firdaus	32.000.000	1,00%	800.000.000
<b>Total</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>80.000.000.000</b>

Sumber : Laporan Keuangan Audit JPS 31 Mei 2023

### Susunan Kepengurusan

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : H. Singgih Januratmoko

Komisaris Independen : Arsad Idrus

#### Direksi

Direktur Utama : Drh. Sri Mulyani

Direktur : Fadhl Muhammad Firdaus

### Profil Keuangan JPS

Figur 8. Ikhtisar Laba (Rugi) JPS (dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Penjualan	115.668.571	395.627.919	428.547.099	478.274.934	583.123.828	549.529.135
Beban Pokok Penjualan	(106.836.176)	(366.069.513)	(399.697.496)	(451.498.906)	(553.003.510)	(523.224.712)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>8.832.395</b>	<b>29.558.407</b>	<b>28.849.603</b>	<b>26.776.028</b>	<b>30.120.318</b>	<b>26.304.422</b>
<b>BEBAN USAHA</b>						
Beban penjualan	(1.472.929)	(3.621.471)	(3.552.876)	(4.078.236)	(3.544.579)	(2.044.002)
Beban umum dan administrasi	(6.694.542)	(16.165.893)	(15.603.904)	(14.063.133)	(19.641.497)	(12.331.092)
Total beban usaha	(8.167.471)	(19.787.364)	(19.156.779)	(18.141.369)	(23.186.076)	(14.375.094)
<b>LABA USAHA</b>	<b>664.925</b>	<b>9.771.042</b>	<b>9.692.823</b>	<b>8.634.659</b>	<b>6.934.243</b>	<b>11.929.328</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>						
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	4.122.772	5.385.764	56.944.383	1.818.597	1.290.136	-
Beban keuangan	(763.723.216)	(1.606.602)	(5.139.538)	(7.554.547)	(7.621.521)	-
Bagian laba (rugi) dari entitas asosiasi	1.117.951	2.073.484	1.339.414	(88.758)	-	-
Pendapatan (beban) lain-lain - neto	4.476.000	5.852.645	53.144.260	(5.824.708)	(6.331.385)	(8.678.013)
<b>LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>5.141.924</b>	<b>15.623.688</b>	<b>62.837.083</b>	<b>2.809.951</b>	<b>602.857</b>	<b>3.251.316</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>						
Kini	(924.245)	(3.221.764)	(2.368.912)	(979.463)	(1.254.460)	-
Tangguhan	38.592	57.199	112.245	100.341	933.292	-
Beban pajak penghasilan - neto	(885.653)	(3.164.565)	(2.256.668)	(879.123)	(321.168)	(812.829)
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.256.271</b>	<b>12.459.122</b>	<b>60.580.415</b>	<b>1.930.829</b>	<b>281.690</b>	<b>2.438.487</b>

Sumber : Laporan Keuangan JPS

Figur 9. Laporan Posisi Keuangan (dalam Ribuan Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>ASET</b>						
<b>ASET LANCAR</b>						
Kas dan bank	2.552.850	10.233.836	15.041.903	12.508.940	3.380.692	5.970.684
Piutang usaha - neto						10.524.158
Pihak ketiga	4.044.983	3.661.588	3.266.396	3.257.320	3.996.656	
Pihak berelasi	-	100.700	908.504	8.730.352	1.406.892	
Piutang antar grup	-	-	-	-	-	3.560.000
Persediaan	19.272.750	8.393.702	18.595.148	17.378.202	27.203.750	40.842.107
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2.144.103	1.223.371	847.616	429.406	914.142	-

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Aset biologis - neto	33.125.187	31.335.295	23.396.983	13.831.117	6.050.908	27.642.612
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>61.139.872</b>	<b>54.948.492</b>	<b>62.056.550</b>	<b>56.135.337</b>	<b>42.953.040</b>	<b>88.539.561</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>						
Piutang lain-lain - pihak berelasi	3.980.523	121.155.237	90.258.785	71.938.665	63.747.036	-
Investasi pada entitas asosiasi	13.432.090	12.314.140	10.240.656	8.901.242	-	-
Aset pajak tangguhan	1.069.774	1.289.158	1.143.430	1.164.492	933.292	-
Uang muka pembelian aset	128.553.093	9.739.900	-	-	-	-
Aset tetap - neto	59.249.628	62.393.195	62.076.074	79.250.777	74.982.933	93.387.997
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>206.285.108</b>	<b>206.891.631</b>	<b>163.718.945</b>	<b>161.255.176</b>	<b>139.663.262</b>	<b>93.387.997</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>						
Utang bank jangka pendek	-	-	-	35.186.765	36.230.871	-
Utang usaha						75.108.867
Pihak ketiga	106.410.882	104.767.714	107.483.218	120.573.784	84.905.122	-
Pihak berelasi	11.823.110	7.577.625	8.893.977	3.227.073	2.214.930	-
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	-	1.400.000	-	-	126.897
Utang pajak	10.323.645	12.194.260	9.268.953	1.142.403	628.688	224.838
Utang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	5.765.938	5.839.416	4.289.623	5.292.913	-	-
Utang pembiayaan konsumen	351.769	332.336	367.471	663.115	557.517	-
Utang bagi hasil ternak	-	-	-	-	-	1.667.747
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>134.675.343</b>	<b>130.711.352</b>	<b>131.703.242</b>	<b>166.086.053</b>	<b>124.537.128</b>	<b>77.128.348</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>						
Liabilitas imbalan kerja	4.672.757	5.716.730	5.106.411	5.243.826	3.733.170	-
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	7.637.109	9.990.764	9.655.181	27.933.094	37.234.356	76.765.466
Utang pembiayaan konsumen	294.035	446.457	481.089	351.013	801.996	2.172.526

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Total Liabilitas Jangka Panjang	12.603.901	16.153.952	15.242.680	33.527.933	41.769.522	78.937.992
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>147.279.244</b>	<b>146.865.304</b>	<b>146.945.922</b>	<b>199.613.986</b>	<b>166.306.650</b>	<b>156.066.340</b>
EKUITAS						
Modal saham	80.000.000	80.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Saldo laba						15.427.963
Telah ditentukan penggunannya	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunannya	37.536.289	33.280.018	77.820.896	17.240.481	15.309.652	-
Penghasilan komprehensif lain						
Keuntungan (kerugian) atas pengukuran kembali	609.447	(305.199)	8.678	(463.953)	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	(400.000)
Tambahan Harta Tax Amnesty	-	-	-	-	-	9.833.256
<b>Total Ekuitas</b>	<b>120.145.736</b>	<b>114.974.819</b>	<b>78.829.573</b>	<b>17.776.528</b>	<b>16.309.652</b>	<b>25.861.218</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>

Sumber : Laporan Keuangan JPS

### 2.5.2 Pihak Penjual

#### FX SUHARNO

Lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003

#### H.SINGGIH JANURATMOKO

Lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002.

### 2.6 Informasi Material Lainnya yang Diungkapkan

Berdasarkan informasi dari manajemen bahwa tidak ada perubahan/perbedaan antara isi dari Perjanjian antara JPS dengan pihak yang akan bertransaksi yang disampaikan dengan perjanjian yang disepakati nantinya.

### 3 ANALISIS KUALITATIF DAN KUANTITATIF

#### 3.1 Analisis Kualitatif

##### 3.1.1 Riwayat Perusahaan

PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 7 oleh Endang Sumarningsih SH, M.Kn, tanggal 27 Desember 2007 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-18213, A.H.01.01. tanggal 11 April 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 125 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn.. tanggal 28 Desember 2022, mengenai peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0130371.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 29 Desember 2022 dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.-0497426 tanggal 29 Desember 2022.

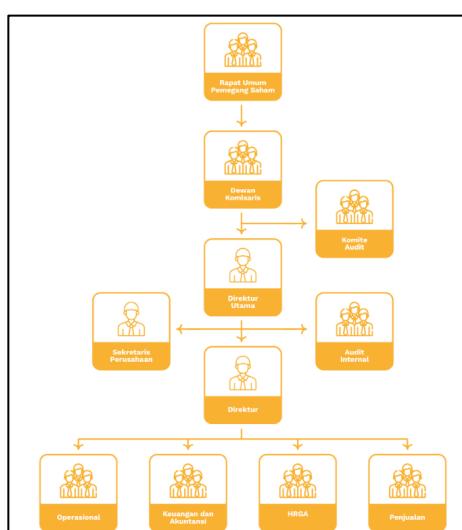
JPS berdomisili di Yogjakarta dan kantor Perusahaan berlokasi di Ruko Casa Grande No.35 Jalan Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

##### 3.1.2 Sifat Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar JPS, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang bidang Peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengepakan daging unggas dan.jasa penunjang peternakan. Saat ini, Perusahaan melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; Kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur.

##### 3.1.3 Struktur Organisasi

Figur 10. Struktur Organisasi JPS



Sumber : Website JPS

### 3.2 Analisis Makro Indonesia

#### Tinjauan Ekonomi Makro Indonesia

##### Pertumbuhan Ekonomi Indonesia

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap kuat ditopang oleh naiknya permintaan domestik dan positifnya kinerja ekspor. Konsumsi swasta diprakirakan semakin kuat seiring dengan terus naiknya mobilitas, membaiknya keyakinan konsumen, dan meningkatnya daya beli seiring dengan penurunan inflasi. Kegiatan investasi tetap berlanjut, terutama investasi nonbangunan. Kinerja ekspor tetap positif. Hingga Maret 2023, ekspor nonmigas Indonesia tumbuh tinggi, didukung antara lain oleh ekspor batu bara, mesin listrik, dan kendaraan bermotor. Berdasarkan negara tujuan, ekspor nonmigas ke Tiongkok, AS, dan Jepang menjadi kontributor utama. Berdasarkan lapangan usaha, kinerja sektor industri pengolahan, perdagangan, serta informasi dan komunikasi diprakirakan tumbuh kuat. Secara spasial, peningkatan konsumsi terjadi di hampir seluruh wilayah dan diikuti kinerja ekspor yang tetap tinggi di wilayah Sulawesi-Maluku-Papua (Sulampua). Dengan berbagai perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi 2023 diprakirakan bias atas dalam kisaran proyeksi 4,5-5,3%.

Figur 11. Pertumbuhan Ekonomi Sisi Pengeluaran

Komponen	2020				2021				2022						
	I	II	III	IV	2020	I	II	III	IV	2021	I	II	III	IV	
Konsumsi Rumah Tangga	2.83	-5.52	-4.05	-3.61	-2.63	-2.21	5.96	1.02	3.56	2.02	4.34	5.51	5.39	4.48	4.93
Konsumsi Lembaga Nonprofit Melayani Rumah Tangga	-4.99	-7.78	-1.92	-1.92	-4.21	-3.65	4.06	2.87	3.20	1.62	5.90	5.02	5.97	5.70	5.64
Konsumsi Pemerintah	3.87	-6.51	9.81	1.93	2.12	2.57	8.22	0.65	5.29	4.24	-6.62	-4.63	-2.55	-4.77	-4.51
Investasi (PMTDB)	1.70	-8.61	-6.52	-6.17	-4.96	-0.21	7.52	3.76	4.49	3.80	4.08	3.09	4.98	3.33	3.87
Investasi Bangunan	2.76	-5.26	-5.60	-6.63	-3.78	-0.74	4.36	3.36	2.48	2.32	2.58	0.92	0.07	0.11	0.91
Investasi Nonbangunan	-1.46	-18.62	-9.16	-4.76	-8.44	1.44	18.50	4.96	10.40	8.42	8.63	9.71	19.32	12.11	12.53
Eksport	0.41	-13.59	-12.72	-7.45	-8.42	2.17	28.41	20.74	22.24	17.95	14.22	16.40	19.41	14.93	16.28
Impor	-6.05	-21.27	-25.03	-17.64	-17.60	5.21	33.20	31.08	32.61	24.87	16.04	12.72	25.37	6.25	14.75
<b>PDB</b>	<b>2.97</b>	<b>-5.32</b>	<b>-3.49</b>	<b>-2.17</b>	<b>-2.07</b>	<b>-0.69</b>	<b>7.08</b>	<b>3.53</b>	<b>5.03</b>	<b>3.70</b>	<b>5.02</b>	<b>5.46</b>	<b>5.73</b>	<b>5.01</b>	<b>5.31</b>

Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023

##### Neraca Pembayaran Indonesia (NPI)

Neraca Pembayaran Indonesia (NPI) tetap baik dan mendukung ketahanan eksternal. Transaksi berjalan triwulan I 2023 diprakirakan mencatat surplus ditopang oleh surplus neraca perdagangan barang sebesar 12,3 miliar dolar AS. Transaksi modal dan finansial triwulan I 2023 diprakirakan juga mencatat surplus seiring aliran masuk modal asing dalam bentuk investasi portofolio pada triwulan I 2023 yang mencatat net inflows sebesar 4,7 miliar dolar AS. Aliran masuk modal asing ke investasi portfolio terus berlanjut pada April 2023 yang hingga 14 April 2023 mencatat *net inflows* 1,2 miliar dolar AS. Perkembangan positif di aliran masuk modal asing sejalan dengan dampak meredanya ketidakpastian pasar keuangan global, di tengah kondisi ekonomi domestik yang terus membaik seperti pertumbuhan ekonomi yang tinggi, inflasi yang rendah, dan imbal hasil

aset keuangan yang menarik. Posisi cadangan devisa Indonesia akhir Maret 2023 juga terus meningkat menjadi 145,2 miliar dolar AS, setara dengan pembiayaan 6,4 bulan impor atau 6,2 bulan impor dan pembayaran utang luar negeri Pemerintah, serta berada di atas standar kecukupan internasional sekitar 3 bulan impor. Berbagai kinerja positif tersebut diprakirakan berlanjut sehingga NPI 2023 diprakirakan mencatat surplus, dengan transaksi berjalan dalam kisaran surplus 0,4% sampai dengan defisit 0,4% dari PDB. Sementara itu, neraca transaksi modal dan finansial diprakirakan mencatat surplus yang lebih tinggi didukung oleh aliran masuk modal asing dalam bentuk PMA dan investasi portofolio.

Figur 12. Pertumbuhan Neraca Pembayaran Indonesia Triwulan I 2022

Komponen (Miliar Dolar AS)	2019	2020	2021				Total	2022				Total
			I	II	III	IV		I*	II*	III*	IV*	
<b>Transaksi Berjalan</b>	<b>-30,28</b>	<b>-4,43</b>	<b>-1,14</b>	<b>-1,88</b>	<b>5,02</b>	<b>1,51</b>	<b>3,51</b>	<b>0,55</b>	<b>3,86</b>	<b>4,54</b>	<b>4,26</b>	<b>13,22</b>
A. Barang	3,51	28,30	7,63	8,34	15,41	12,43	43,81	11,30	16,80	17,62	16,96	62,68
- Ekspor, fob	168,46	163,40	49,38	54,32	61,65	67,49	232,84	66,77	75,17	77,84	72,77	292,55
- Impor, fob	-164,95	-135,10	-41,75	-45,98	-46,24	-55,05	-189,03	-55,47	-58,38	-60,21	-55,81	-229,87
a. Non-migas	11,97	29,95	9,98	11,58	18,12	18,13	57,80	17,21	24,44	25,16	22,96	89,77
b. Migas	-10,32	-5,39	-2,27	-3,14	-2,51	-5,04	-12,97	-5,69	-7,19	-6,48	-5,41	-24,77
B. Jasa-jasa	-7,64	-9,76	-3,45	-3,66	-3,53	-3,96	-14,60	-4,38	-5,01	-5,41	-5,24	-20,04
C. Pendapatan Primer	-33,77	-28,91	-6,75	-8,02	-8,27	-8,91	-31,96	-7,87	-9,45	-9,07	-9,39	-35,78
D. Pendapatan Sekunder	7,63	5,93	1,43	1,46	1,42	1,95	6,26	1,49	1,52	1,41	1,93	6,36
<b>Transaksi Modal dan Finansial</b>	<b>36,60</b>	<b>7,92</b>	<b>5,84</b>	<b>1,54</b>	<b>7,32</b>	<b>-2,13</b>	<b>12,57</b>	<b>-1,83</b>	<b>-1,10</b>	<b>-5,49</b>	<b>-0,43</b>	<b>-8,88</b>
1. Investasi Langsung	20,53	14,14	4,52	5,39	3,48	3,89	17,29	4,40	3,60	3,51	3,60	15,12
2. Investasi Portofolio	21,99	3,37	4,92	3,99	1,20	-5,02	5,09	-3,18	-0,45	-3,12	-2,27	-9,02
3. Investasi Lainnya	-8,14	-9,64	-3,72	-7,87	2,46	-1,09	-10,21	-3,18	-4,17	-5,90	-1,81	-15,06
<b>Neraca Keseluruhan</b>	<b>4,68</b>	<b>2,60</b>	<b>4,06</b>	<b>-0,45</b>	<b>10,69</b>	<b>-0,84</b>	<b>13,46</b>	<b>-1,82</b>	<b>2,39</b>	<b>-1,30</b>	<b>4,73</b>	<b>4,00</b>
<b>Memorandum :</b>												
- Cadangan Devisa	129,18	135,90	137,10	137,09	146,87	144,91	144,91	139,13	136,38	130,78	137,23	137,23
Dalam bulan impor dan pembayaran ULN Pemerintah	7,32	9,76	9,66	8,78	8,64	7,77	7,77	6,97	6,41	5,73	5,90	5,90
- Transaksi Berjalan (% PDB)	-2,71	-0,42	-0,41	-0,65	1,67	0,48	0,30	0,17	1,15	1,34	1,30	1,00

Keterangan : \*Angka sementara; \*\* Angka sangat sementara

Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023.

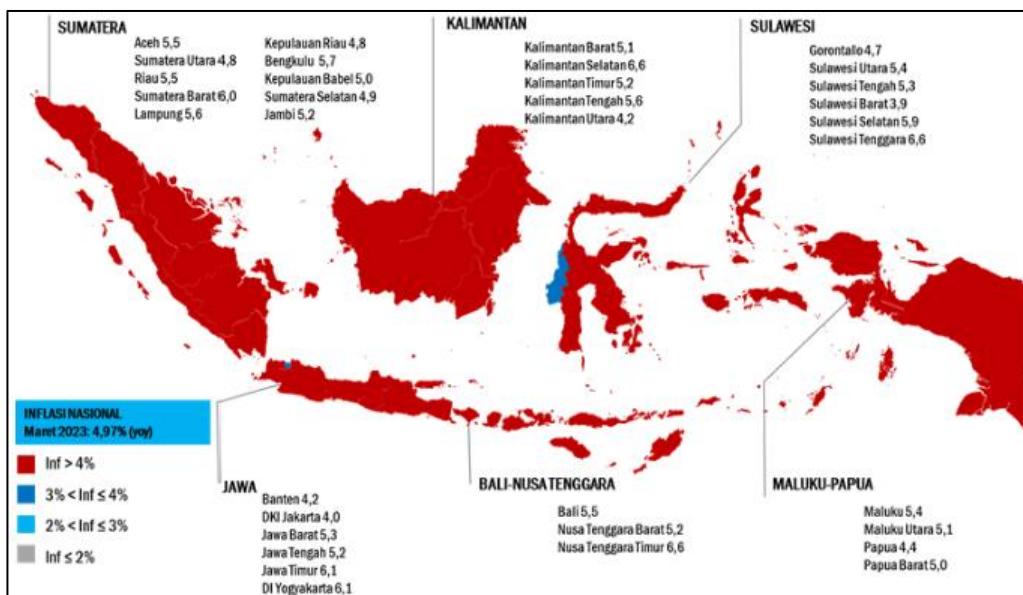
### Nilai Tukar Rupiah

Nilai tukar Rupiah pada 17 April 2023 menguat sebesar 1,38% secara point-to-point dibandingkan dengan level akhir Maret 2023, didorong kuatnya aliran masuk modal asing di investasi portfolio. Secara year-to-date, nilai tukar Rupiah pada 17 April 2023 menguat 5,26% dari level akhir Desember 2022, lebih tinggi dibandingkan dengan apresiasi Rupee India sebesar 0,93%, Baht Thailand sebesar 0,71%, dan depresiasi Peso Filipina sebesar 0,22%. Ke depan, Bank Indonesia memprakirakan Rupiah terus menguat sejalan dengan surplusnya transaksi berjalan dan berlanjutnya aliran masuk modal asing dipengaruhi prospek pertumbuhan ekonomi domestik yang tinggi, inflasi yang rendah, serta imbal hasil aset keuangan domestik yang menarik. Bank Indonesia akan terus memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar Rupiah untuk mengendalikan inflasi barang impor (*imported inflation*) dan memitigasi risiko rambatan ketidakpastian pasar keuangan global terhadap nilai tukar Rupiah. Kebijakan tersebut diperkuat dengan pengelolaan devisa hasil ekspor melalui implementasi *Term Deposit* valas Devisa Hasil Eksport sesuai dengan mekanisme pasar.

### Perkembangan Inflasi

Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) secara bulanan tercatat 0,18% (mtm) lebih rendah dari pola historisnya di periode awal bulan Ramadan, sehingga secara tahunan turun dari level bulan sebelumnya sebesar 5,47% (oy) menjadi 4,97% (oy). Penurunan inflasi terjadi di semua kelompok, yaitu inti, *volatile food*, dan administered prices. Inflasi inti Maret 2023 terus melambat dari 3,09% (oy) menjadi 2,94% (oy) dipengaruhi ekspektasi inflasi dan tekanan *imported inflation* yang menurun serta pasokan agregat yang memadai dalam merespons kenaikan permintaan barang dan jasa. Sementara itu, inflasi volatile food turun dari 7,62% (oy) pada Februari 2023 menjadi 5,83% (oy). Tekanan inflasi yang terus menurun tersebut dipengaruhi oleh dampak positif kebijakan moneter Bank Indonesia yang *pre-emptive* dan *forward looking* serta sinergi yang erat dalam pengendalian inflasi antara Bank Indonesia dan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam TPIP dan TPID melalui penguatan GNPIP di berbagai daerah. Dengan perkembangan tersebut, Bank Indonesia meyakini inflasi inti akan tetap terkendali dalam kisaran  $3,0 \pm 1\%$  di sisa tahun 2023 dan inflasi IHK dapat kembali ke dalam sasaran  $3,0 \pm 1\%$  lebih awal dari prakiraan sebelumnya. Bank Indonesia akan terus memperkuat koordinasi dengan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam pengendalian inflasi.

Figur 13. Peta Inflasi Daerah April Tahun 2022



Sumber : Bank Indonesia, Laporan Kebijakan Moneter Triwulan I 2023

### Perkembangan Suku Bunga

Likuiditas perbankan dan perekonomian memadai sehingga berkontribusi positif mendorong peningkatan kredit/pembiayaan dan mendukung pertumbuhan ekonomi. Sejalan dengan *stance* kebijakan likuiditas Bank Indonesia yang akomodatif, indikator rasio Alat Likuid terhadap Dana Pihak Ketiga (AL/DPK) tercatat tinggi yakni 28,91% pada Maret 2023. Likuiditas perekonomian juga memadai tecermin pada uang beredar dalam arti sempit (M1) dan luas (M2) bulan Maret 2023 yang masing-masing tumbuh sebesar 4,8% (oy) dan 6,2% (oy). Likuiditas yang memadai pada gilirannya mendukung ketersediaan dana bagi perbankan untuk penyaluran kredit/pembiayaan bagi dunia usaha dan mengarahkan suku bunga perbankan yang kondusif mendukung pertumbuhan ekonomi. Di pasar uang, suku bunga IndONIA tetap rendah sebesar 5,65% pada 17 April 2023. Imbal hasil SBN tenor jangka pendek tercatat 6,24%, menurun 20bps dibandingkan dengan level Februari 2023, sedangkan imbal hasil SBN tenor jangka panjang terkendali. Suku bunga

deposito 1 bulan pada Maret 2023 juga tercatat rendah 4,10%, turun 2bps dibandingkan dengan Februari 2023. Suku bunga kredit Maret 2023 juga kondusif mendukung permintaan kredit, yakni sebesar 9,38%, meningkat 4bps dibandingkan dengan level bulan sebelumnya. Bank Indonesia akan terus memastikan kecukupan likuiditas untuk terjaganya stabilitas sistem keuangan serta mendorong berlanjutnya peningkatan kredit/pembiayaan bagi pemulihhan ekonomi nasional.

Intermediasi perbankan terus positif menjaga momentum pemulihhan ekonomi. Pertumbuhan kredit perbankan pada Maret 2023 tetap tinggi yaitu sebesar 9,93% (yoY). Pembiayaan syariah juga menunjukkan kinerja positif, dengan pertumbuhan lebih tinggi mencapai 19,43% (yoY) pada Maret 2023. Di segmen UMKM, pertumbuhan kredit juga terus berlanjut, yaitu mencapai 8,63% (yoY) pada Maret 2023, didukung realisasi penyaluran Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar Rp30,31 triliun hingga 31 Maret 2023. Kredit/pembiayaan yang tinggi didorong kondisi likuiditas perbankan yang memadai dan standar penyaluran kredit/pembiayaan perbankan yang masih longgar. Pertumbuhan kredit/pembiayaan juga ditopang oleh peningkatan permintaan korporasi dan rumah tangga seiring dengan kinerja usaha korporasi dan UMKM, serta konsumsi rumah tangga yang terus terjaga. Bank Indonesia akan terus mendorong intermediasi perbankan terutama kepada sektor-sektor prioritas yang belum pulih, Kredit Usaha Rakyat (KUR), dan kredit/pembiayaan hijau, guna mengakseserasi pemulihhan ekonomi. Dengan memperhatikan perkembangan dan upaya sinergis yang dilakukan, pertumbuhan kredit pada 2023 sesuai dengan prakiraan sebelumnya yaitu dalam kisaran 10-12%.

Ketahanan sistem keuangan, khususnya perbankan, tetap terjaga, baik dari sisi permodalan, risiko kredit, maupun likuiditas. Permodalan perbankan kuat dengan rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio /CAR*) sebesar 26,02% pada Februari 2023. Risiko kredit juga terkendali, tercermin dari rasio kredit bermasalah (*Non Performing Loan /NPL*) yang rendah, yaitu 2,58% (bruto) dan 0,75% (neto) pada Februari 2023. Likuiditas perbankan pada Maret 2023 juga terjaga didukung pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) sebesar 7,00% (yoY). Hasil stress test Bank Indonesia juga menunjukkan ketahanan perbankan Indonesia yang kuat. Ke depan, Bank Indonesia terus memperkuat sinergi dengan KSSK dalam memitigasi berbagai risiko ekonomi domestik dan global, yang dapat mengganggu ketahanan sistem keuangan.

Transaksi ekonomi dan keuangan digital meningkat didukung oleh sistem pembayaran yang lancar dan andal. Nilai transaksi uang elektronik (UE) pada Maret 2023 tumbuh tinggi 11,39% (yoY) sehingga mencapai Rp34,1 triliun. Nilai transaksi digital banking meningkat 9,88% (yoY) menjadi Rp4.944,1 triliun. Nilai transaksi pembayaran menggunakan kartu ATM, kartu debet, dan kartu kredit juga naik 0,45% (yoY) menjadi Rp707,1 triliun. Ke depan, peningkatan transaksi ekonomi dan keuangan digital diprakirakan berlanjut sejalan kenaikan aktivitas masyarakat dan perluasan serta optimalisasi ekosistem pengguna. Bank Indonesia bersama Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian RI serta asosiasi akan menyelenggarakan Festival Ekonomi Keuangan Digital Indonesia (FEKDI) 2023 pada tanggal 7-10 Mei 2023 di Jakarta sebagai bagian dari kegiatan Keketuaan ASEAN 2023, yang menampilkan beragam inisiatif dan inovasi digital di Indonesia. Dari sisi pengelolaan uang Rupiah, jumlah Uang Kartal Yang Diedarkan (UYD) pada Maret 2023 meningkat 6,73% (yoY) mencapai Rp948,8 triliun. Bank Indonesia terus memastikan ketersediaan uang Rupiah dengan kualitas yang terjaga di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) melalui program Semarak Rupiah Ramadhan dan Berkah Idul Fitri (SERAMBI) 2023 dengan memperkuat layanan kas kepada masyarakat melalui perbankan dan Bank Indonesia, serta menyediakan lokasi layanan penukaran uang pada titik-titik keramaian dan jalur mudik.

### 3.3 Gambaran Umum Industri Peternakan Unggas

Salah satu sumber pangan hewani dengan harga yang relatif terjangkau dan mudah diperoleh adalah daging ayam ras pedaging atau yang sering disebut sebagai daging ayam broiler. Selain harganya yang relatif lebih terjangkau, daging ayam broiler mudah diolah menjadi berbagai macam masakan sehingga banyak disukai dan dikonsumsi dalam rumah tangga maupun rumah makan karena dagingnya yang empuk dan tebal.

Ayam Ras merupakan ayam hasil budaya teknologi. Ayam ini mengalami pertumbuhan yang cepat, dagingnya lebih banyak, pakan irit dan usia panen pendek. Ayam Ras pedaging disebut juga ayam broiler, yang merupakan jenis ras unggulan hasil persilangan dari bangsa-bangsa ayam yang memiliki daya produktivitas tinggi, terutama dalam memproduksi daging ayam. Pada dasarnya, ayam ini dibagi menjadi 2 bagian yaitu ayam ras pedaging dan ayam ras petelur.

Peternakan ayam adalah suatu kegiatan bisnis dengan cara membiakkan ataupun membudidayakan ayam agar bisa memperoleh daging dan telurnya sebagai sumber pangan dan juga bahan baku industri. Kini, bisnis ini menjadi sorotan banyak mata karena keuntungan per bulannya yang sangat besar. Ayam adalah suatu ayam yang mana dagingnya bisa dijadikan makanan lezat. Jenis hewan ini mempunyai tingkat konsumsi yang lebih tinggi daripada daging ikan yang harganya cenderung lebih murah.

Tingginya minat konsumsi ini membuat tingkat permintaan pasar terus mengalami peningkatan, sehingga masyarakat mulai banyak yang tertarik untuk masuk ke dalam dunia bisnis peternakan ayam. Secara umum, terdapat dua jenis peternakan ayam sesuai dengan kategorinya, yaitu :

#### 1. Peternakan Ayam Pedaging

Sama seperti namanya, mereka yang melakukan usaha ternak ayam daging akan menjual daging ayam sebagai komoditas utamanya. Untuk menemukannya pun sangat mudah, karena persediaannya yang melimpah di pasar. Bila Anda tertarik untuk memulai jenis bisnis peternakan ayam potong, maka Anda harus menemukan bibit ayam pedaging yang baik sebagai modal awal.

Tapi, ayam pedaging pun terbagi lagi menjadi delapan jenis. Setiap ayam pedaging tersebut mempunyai perbedaannya tersendiri, baik itu dari sisi masa panen, bentuk, hingga harga jualnya. Berikut ini adalah kedelapan jenis ayam pedaging tersebut:

- **Ayam broiler:** Ayam dengan bulu putih dan harganya sangat terjangkau, serta perkembangan yang lebih cepat.
- **Ayam kampung super (Joper):** Jenis ayam hasil persilangan antara ayam jantan kampung dengan betina petelur cokelat dengan masa pertumbuhan selama 60 hari.
- **Ayam kampung asli (AKA):** Jenis ayam kampung yang banyak ditemukan di daerah pedesaan dengan sistem pemeliharaan yang dibiarkan berkeliaran.
- **Ayam kampung unggul Balitbangtan (KUB):** Ayam dwiguna yang tergolong sebagai ayam pedaging ataupun ayam petelur.
- **Ayam pejantan:** Ayam yang mempunyai harga jual lebih rendah dengan kualitas daging yang bagus.
- **Ayam brahma:** Jenis ayam yang berasal dari India dengan postur tubuh besar, gagah, tinggi dan bisa mencapai 5 kg per ekor.
- **Ayam giant cochin:** Jenis ayam pedaging yang hampir sama dengan ayam brahma, yang mana keduanya hanya dijadikan sebagai ayam hias.
- **Ayam pelung:** Jenis ayam pedaging dan ayam hias yang memiliki suara kokok merdu.

## 2. Peternakan Ayam Petelur

Dalam peternakan ayam yang satu ini, Anda bisa mengandalkan berbagai telur yang dihasilkan oleh para ayam betina agar nantinya bisa dijual pada pelanggan. Untuk bisa mengembangkannya, Anda membutuhkan fasilitas sarang pengeringan yang pas agar bisa menghasilkan daya tetas yang tinggi.

Ayam petelur pun terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

- **Ayam hibrida:** Jenis ayam yang memiliki kebutuhan pakan lebih sedikit namun mampu menghasilkan telur sebanyak 280 butir per tahun.
- **Ayam sussex:** Jenis ayam yang memiliki warna hitam dan putih serta mampu bertelur sebanyak 250 telur per tahun.
- **Ayam white leghorn:** Ayam dengan bulu putih dan jengger tebal berwarna merah, serta mampu bertelur sebanyak 260 butir per tahun.
- **Ayam hamburg:** Jenis ayam petelur yang mampu menghasilkan 200 butir telur per tahun dengan cangkang berwarna putih mengkilap.
- **Ayam plymouth rock:** Jenis ayam dengan corak garis putih pada tubuhnya dan bisa bertelur sampai 200 butir per tahun.
- **Ayam maran:** Jenis ayam dwiguna yang bisa dijadikan sebagai ayam petelur dan ayam pedaging.
- **Ayam ancona:** Jenis ayam yang memiliki kemampuan bertelur sampai 250 telur pertahun yang mana bulunya sekilas hampir sama dengan plymouth rock.
- **Ayam buff orpington:** Jenis ayam petelur dari Inggris yang mampu bertelur sampai 180 butir per tahun.

## Produksi, Konsumsi Dan Harga Daging Ayam

Figur 14. Produksi Daging Ayam Ras Pedaging menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022.

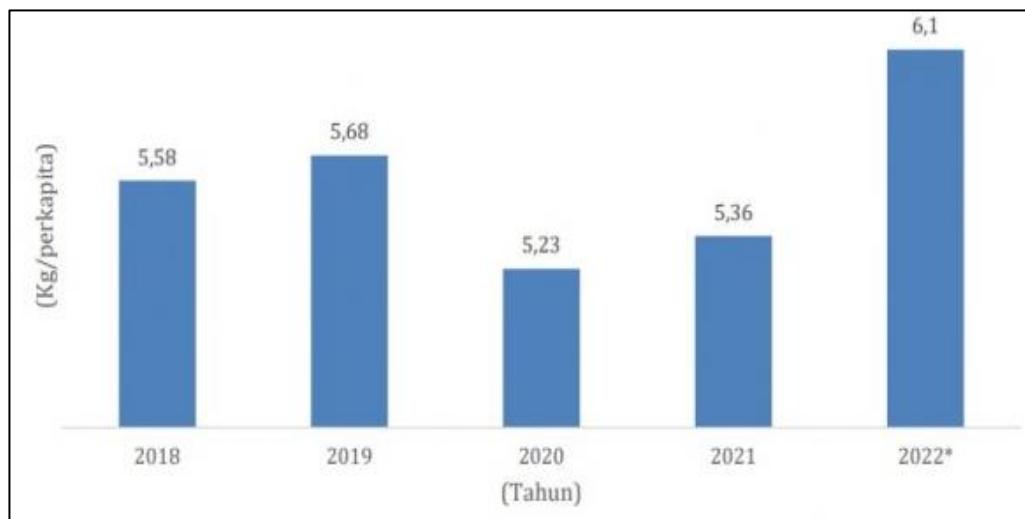
Provinsi	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
JAWA BARAT	824.405,26	894.386,29	783.728,87	706.153,69	733.981,72
JAWA TENGAH	543.754,32	681.384,13	604.218,30	621.718,06	742.948,31
JAWA TIMUR	480.309,46	506.731,16	424.942,68	433.757,08	586.703,35
BANTEN	285.064,79	221.341,53	217.183,72	188.116,60	195.901,61
SUMATERA UTARA	189.271,38	151.595,60	153.757,92	162.133,88	193.126,42

Sumber : Direktorat Jenderal Peternakan dan Kesehatan Hewan, Kementerian (Data 2022 adalah data sementara); Diolah oleh DYR.

Tercatat produksi ayam ras pedaging di Indonesia sebanyak 3,77 juta ton pada 2022. Jumlah ini naik 18,20% dibandingkan pada tahun sebelumnya yang sebanyak 3,43 juta ton. Jumlah produksi daging ayam ras pedaging menurut Provinsi selama 5 Tahun terakhir mengalami fluktuatif. Dari data BPS diatas, 5 (lima) Provinsi dengan jumlah produksi daging ayam ras pedaging tertinggi pada tahun 2019 yaitu Provinsi Jawa Barat sebesar 860.156,13 Ton, mengalami kenaikan produksi yakni sebesar 8% dari tahun 2018. Pada tahun 2022, Provinsi Jawa Tengah mengalami kenaikan sebesar 5% dengan jumlah produksi sebesar 742.948,31 Ton dari tahun sebelumnya. Selanjutnya Provinsi Jawa Barat dengan jumlah produksi 733.981,72 Ton mengalami kenaikan sebesar 18%, kemudian Provinsi Jawa Timur dengan jumlah produksi sebesar 586.703,35 Ton, mengalami kenaikan sebesar 35%, Provinsi Banten dengan jumlah produksi sebesar 195.901,61 Ton, mengalami kenaikan sebesar 4%, dan berikutnya Provinsi Sumatera Utara dengan jumlah produksi sebesar 193.126,42 Ton, mengalami kenaikan sebesar 19%.

Daging ayam merupakan salah satu sumber protein yang baik dikonsumsi bagi tubuh. Protein hewani ini pun sangat lazim diolah pada berbagai macam hidangan nusantara maupun asing. Dari data Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) perkembangan konsumsi protein hewani khususnya dari daging ayam ras per kapita masyarakat Indonesia tahun 2000-2021 cenderung terus meningkat sebesar 3,75% per tahun. Peningkatan konsumsi daging ayam nasional didukung pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan pengetahuan gizi oleh masyarakat akan manfaat mengkonsumsi protein hewani.

Figur 15. Konsumsi Daging Ayam Ras Kg/ Kapita Tahun 2018-2022



Sumber : Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS)

Konsumsi daging ayam ras rumah tangga tahun 2020 sebesar 5,23 kg/kapita, tahun 2021 sebesar 5,36 kg/kapita/tahun dan tahun 2022 sekitar mencapai 6,1 kg/kapita. Konsumsi tersebut hanya merupakan konsumsi rumah tangga, jika ditambah konsumsi di non-rumah tangga maka konsumsi total tahun 2020 diperkirakan mencapai 10,93 kg/ kapita/tahun, tahun 2021 sekitar 11,24 kg/kapita/tahun dan tahun 2022 diperkirakan 12,18 kg/kapita/tahun.

Ayam juga menghasilkan telur, telur ayam dihasilkan oleh ayam petelur. Telur ayam merupakan komoditas pangan hewani yang banyak dikonsumsi masyarakat, selain daging ayam, daging sapi dan susu. Telur banyak digemari masyarakat karena kendungan nutrisi lengkap dan mengandung hampir semua zat gizi yang diperlukan tubuh serta harganya terjangkau. Telur merupakan bahan pangan yang sangat baik untuk anak-anak yang sedang tumbuh dan memerlukan protein dalam jumlah cukup banyak. Telur juga sangat baik dikonsumsi oleh ibu yang sedang hamil, ibu yang menyusui dan orang yang sedang sakit.

Pada November 2021, KEMENTERIAN Pertanian (Kementan) menyelenggarakan aksi peduli dengan menyerap 1 juta telur dari peternak rakyat, dalam upaya membantu penyerapan telur di tingkat peternak sekaligus upaya peningkatan konsumsi protein hewani. Harga telur ayam ras dipengaruhi oleh volume supply di kandang dan daya serap pelaku pasar. Hal ini karena volume suplai di kandang sangat tergantung dari struktur umur induk dan sebaran produksi puncak tidak merata setiap bulan. Produksi telur yang tinggi di daerah sentra mempengaruhi peternak dan pelaku pasar mencari potensi pasar di daerah yang memiliki tren harga stabil dan lebih tinggi, Akibat mekanisme pasar dan distribusi telur antar daerah, harga telur ayam ras fluktuatif atau berubah-ubah. Terlebih, adanya kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) selama pandemi covid-19 pengaruh konsumsi telur ayam ras mengalami penurunan.

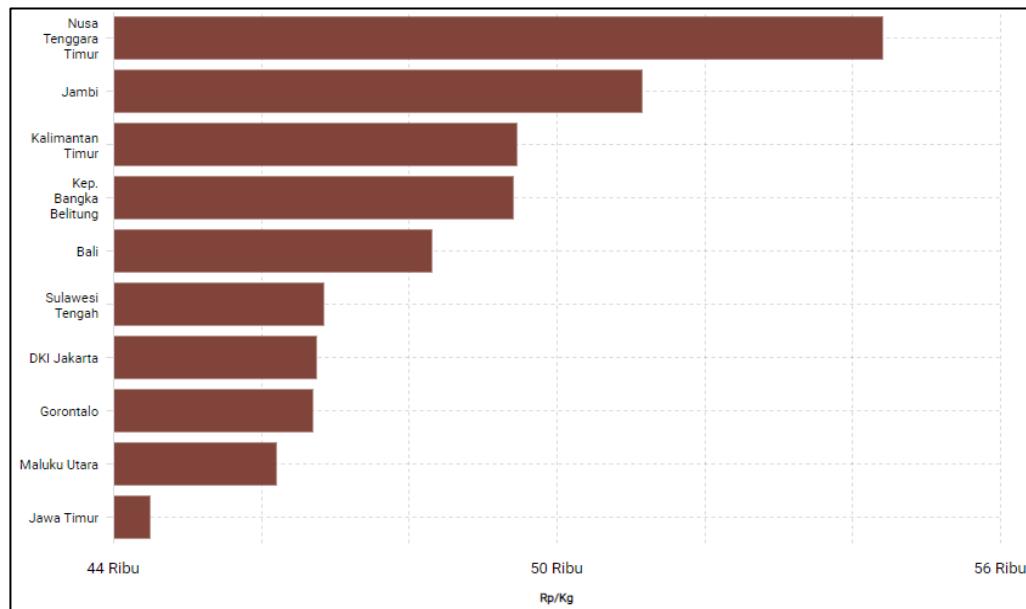
Figur 16. Produksi Telur Ayam Petelur menurut 5 (Lima) Provinsi Produksi (Ton) Terbesar Tahun 2018-2022.

Provinsi	Tahun				
	2018	2019	2020	2021	2022
JAWA TIMUR	1.320.412,84	1.632.492,46	1.622.995,39	1.475.886,12	1.314.114,93
JAWA TENGAH	586.399,75	499.631,62	659.387,54	735.883,59	827.711,57
JAWA BARAT	802.859,62	469.872,04	587.201,77	661.895,15	699.384,40
SUMATERA UTARA	401.949,72	512.431,77	452.308,80	453.118,88	584.728,40
SUMATERA BARAT	201.097,35	284.134,54	321.917,73	303.344,86	389.413,95

Sumber : BPS, Direktorat Jenderal Peternakan dan Kesehatan Hewan, Kementerian (\*Tahun 2022=data sementara), Diolah DYR.

Data BPS diatas menunjukan 5 Provinsi produksi telur ayam petelur terbesar di Indonesia selama dalam kurun waktu 5 Tahun terakhir, pada tahun 2022 produksi telur ayam petelur di Provinsi Jawa Timur sebesar 1.314.114,93 Ton, Provinsi Jawa Tengah sebesar 827.711,57 Ton, Provinsi Jawa Barat sebesar 699.384,40 Ton, selanjutnya Provinsi Sumatera Utara sebesar 584.728,40 Ton, kemudian Sumetera Barat sebesar 389.413,95 Ton. Berdasarkan data Pusat Informasi Harga Pangan Strategis Nasional Senin, 27 Maret 2023. Harga telur ayam berdasarkan data harga pangan terpantau mengalami kenaikan tipis dari Rp 30.250 per kg menjadi Rp 30.550 per kg.

Figur 17. 10 Provinsi Terpilih Harga Daging Ayam Tertinggi (Per 24 Maret 2023)



Sumber : Databoks

Dari data Pusat Informasi Harga Pangan Strategis Nasional mencatat rata-rata harga daging ayam (per kg) harian di pasar modern di beberapa provinsi telah menyentuh angka Rp 41,16 ribu per kg, data per 24 Maret 2023. Secara keseluruhan, rata-rata per 24 Maret 2023 naik dibandingkan rata-rata minggu sebelumnya yang tercatat Rp. 38,92 ribu per kg. Harga daging ayam harian di pasar modern Nusa Tenggara Timur menjadi yang termahal se-Indonesia dengan harga jual Rp 54.400 per kg. Dibandingkan sebulan lalu, harga daging ayam di provinsi ini lebih tinggi. Sebelumnya tercatat pada angka 38.700 per kg. Sementara di pasar modern Jambi, harga daging ayam dijual seharga Rp 51.150 per kg dan menjadi yang termahal kedua di dalam negeri.

Kemudian di urutan ketiga, harga daging ayam di Kalimantan Timur seharga Rp 49.450 per kg, Kep. Bangka Belitung Rp 49.400 per kg, dan Bali Rp 48.300 per kg. Sementara itu, terdapat 15 provinsi dengan penjualan harga daging ayam di bawah rata-rata nasional. Tiga provinsi dengan harga jual daging ayam terendah adalah Sumatera Utara, DI Yogyakarta dan Sulawesi Barat.

### 3.4 Analisis Operasional dan Prospek Perusahaan

JPS bergerak dalam bidang usaha peternakan unggas, kegiatan rumah potong dan pengemasan daging unggas, dan jasa penunjang peternakan. Saat ini, JPS melakukan kegiatan antara lain budidaya ayam ras pedaging dan ayam ras petelur; pembibitan dan budidaya ayam lokal; kegiatan rumah potong ayam, serta jasa penetasan telur. JPS mulai beroperasi secara komersial pada akhir tahun 2007. JPS merupakan perusahaan peternakan terintegrasi yang telah dipercaya masyarakat selama lebih dari 15 tahun.

#### Visi

Menjadi perusahaan ayam integrator terkemuka di Indonesia yang memberikan kontribusi positif bagi peternakan ayam dan masyarakat.

#### Misi

- Memberikan produk berkualitas tinggi kepada konsumen;
- Menjaga kesejahteraan peternak ayam dan meningkatkan produktivitas peternakan;
- Meningkatkan efisiensi dalam proses kerja dan sistem produksi;
- Mengadopsi praktik-praktik bisnis yang ramah lingkungan;
- Mengembangkan program-program sosial yang bermanfaat bagi masyarakat;
- Meningkatkan keuntungan perusahaan secara konsisten.

#### Lokasi Usaha

- Peternakan Pembibitan: Grantung, Karangmoncol, Purbalingga, Jawa Tengah. Terdiri dari 20 kandang dengan total kapasitas 200 ribu ekor ayam.
- Peternakan Pembibitan: Ngawis, Karangmojo, Gunungkidul, DI Yogyakarta. Terdiri dari 9 kandang dengan total kapasitas 90 ribu ekor ayam.
- Peternakan Broiler: Klerong, Jatipuro, Karanganyar, Jawa Tengah. Memiliki total kapasitas 90 ribu ekor ayam tiap bulannya.
- Peternakan Broiler: Margokaton, Seyegan, Sleman, DI Yogyakarta. Memiliki total kapasitas 100 ribu ekor ayam tiap bulannya.
- Peternakan Broiler: Sistem Sewa dan Kemitraan di Jawa dan Bali. Sistem Sewa dan Kemitraan di Jawa dan Bali Total seluruh kandang berkapasitas 600 ribu ekor ayam tiap bulannya.
- Peternakan Petelur: Kulon Progo dan Sleman, DI Yogyakarta. Total seluruh kandang berkapasitas 200 ribu ekor ayam.

- Penetasan Telur: Karangmojo, Gunungkidul, DI Yogyakarta. Memiliki 10 mesin penetas telur dengan kapasitas totaln10 ribu telur per mesin atau sebanyak 100 ribu telur setiap hari.
- Rumah Potong Ayam: Cebongan, Mlati, Sleman, DI Yogyakarta. Memiliki kapasitas produksi sebanyak 4000 ekor ayam per jamnya.

### Lini Bisnis

- Peternakan Pembibitan  
Peternakan pembibitan ayam *parent stock* adalah suatu tempat yang digunakan untuk membibitkan atau mengembangbiakkan ayam dewasa yang digunakan sebagai ayam induk (*parent stock*) untuk produksi telur atau ayam potong. Ayam dewasa yang digunakan sebagai ayam induk ini disebut juga dengan ayam *breeder*.

Figur 18. Peternakan Pembibitan



- Peternakan Petelur  
Memiliki peternakan ayam petelur di Lendah, Kulon Progo dan Seyegan, Sleman yang mampu menampung sebanyak 200 ribu ekor ayam. Peternakan ini dilengkapi dengan sistem penyediaan makanan dan air yang terintegrasi, serta sistem kebersihan yang ketat untuk menjamin kualitas telur yang dihasilkan.

Figur 19. Peternakan Petelur



- **Penetasan Telur**

JPS memiliki tempat penetasan ayam yang terletak di Karangmojo, Gunungkidul. Fasilitas ini memiliki 10 mesin penetas telur dengan kapasitas 10 ribu telur per mesin, yang memungkinkan perusahaan menetasan sebanyak 100 ribu telur setiap hari. Selain itu, perusahaan juga memiliki sistem penyediaan makanan dan air yang canggih untuk menjamin kualitas anak ayam yang dihasilkan JPS menghasilkan anak ayam yang sehat dan berkualitas tinggi.

Figur 20. Penetasan Telur



- **Rumah Potong Ayam**

JPS memiliki fasilitas berupa rumah potong yang terletak di Cebongan, Sleman, DI Yogyakarta. Rumah potong ayam terintegrasi dengan bisnis peternakan untuk mengolah ayam broiler hidup menjadi karkas ayam dan ayam potong. Fasilitas ini memiliki kapasitas pemotongan ayam 4000 ekor per jam dan memiliki cold storage dengan kapasitas 180 ton.

Figur 21. Rumah Potong Ayam



### Produk

- ***Day Old Chick (DOC) - Parent Stock***

DOC atau singkatan dari "Day Old Chick" merupakan sebutan untuk bibit ayam. DOC Parent Stock nantinya akan menjadi ayam yang akan menghasilkan ayam broiler. JPS memfasilitasi pasokan DOC Parent Stock yang tersedia untuk distribusi ke industri peternakan ayam di seluruh Indonesia. JPS menyadari bahwa peternak memerlukan bibit ayam broiler berkualitas, sehingga JPS hanya menyediakan DOC terbaik.

Figur 22. *Day Old Chick (DOC) - Parent Stock*



- ***Day Old Chick (DOC) - Final Stock***

DOC final stock nantinya akan dibesarkan menjadi ayam broiler komersil. Kami memfasilitasi pasokan DOC final stock yang berkualitas dan terbaik untuk distribusi ke seluruh konsumen di wilayah Jawa dan Bali.

Figur 23. *Day Old Chick (DOC) - Final Stock*



- **Ayam Hidup Broiler Komersial**

Ayam broiler merupakan ayam komersial yang digunakan sebagai ayam konsumsi. Kami menyediakan ayam broiler komersial dengan keadaan hidup untuk menjamin kualitas dan kesegaran supaya dapat diolah secara industri menjadi ayam potong. Ayam ini dipelihara dengan memperhatikan suhu dan kualitas kandang serta pakan yang menjamin mutu produk.

Figur 24. Ayam Hidup Broiler Komersial



- Telur Komersial

Telur komersial merupakan telur yang digunakan untuk keperluan konsumsi. Telur komersial Janu Putra Sejahtera dihasilkan dari peternakan ayam petelur yang berkualitas, dengan standar dan sistem yang baik, efisien, dan terintegrasi menjamin kualitas dari telur yang kami produksi.

Figur 25. Telur Komersial



- Karkas Ayam

Karkas ayam atau ayam potong merupakan hasil produksi dari ayam broiler komersial yang telah melalui proses di rumah potong. Ayam yang akan didistribusikan untuk industri makanan ini terjamin keamanan, kualitas, serta kehalalannya karena telah melalui proses produksi yang ketat disertai dengan pengoptimalan teknologi terbaik kami.

Figur 26. Karkas Ayam



### Prospek Perusahaan

Peternakan ayam potong merupakan jenis usaha bisnis yang memiliki prospek jangka panjang yang sangat menguntungkan. Hal ini disebabkan karena daging ayam salah satu jenis pangan yang hampir setiap hari dikonsumsi oleh banyak orang di seluruh Indonesia. Tak hanya sekadar jenis pangan, hampir seluruh restoran baik restoran cepat saji maupun lokal pasti menjual hasil olahan ayam.

Rencana pengembangan usaha dalam hal pembelian aset tetap tanah yang dilakukan oleh JPS merupakan strategi JPS untuk pengembangan usaha di mana pertimbangan JPS dapat meningkatkan penjualan, menghemat biaya, dan memperbaiki neraca sehingga berbanding lurus dengan peningkatan kinerja keuangan.

#### 3.4.1 Keuntungan dan Kerugian yang Bersifat Kualitatif atas Rencana Transaksi

Pembelian aset tetap berupa lahan tanah ini diharapkan dapat meningkatkan kinerja operasional JPS. Oleh karena itu JPS harus memiliki kemampuan untuk mengelola aset tetap tersebut sehingga optimalisasi kinerja dapat dilakukan.

Keuntungan yang akan diperoleh JPS dari transaksi adalah sebagai berikut :

Dengan melakukan pembelian aset tetap berupa tanah JPS dapat meningkatkan rasio struktur permodalan (peningkatan aset akan membuat rasio *debt to asset* menjadi lebih baik). Selain itu, dengan adanya aset tetap ini yang semula sewa dapat mengurangi beban operasi sehingga dana untuk biaya sewa dapat dialokasikan ke variabel lain untuk mengoptimalkan kinerja operasional.

Kerugian :

Terdapat biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya Lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul dikemudian hari.

#### 3.4.2 Analisis Manfaat dan Risiko

Manfaat yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi ini adalah, secara umum akan memberikan nilai tambah bagi JPS dan seluruh pemegang saham JPS sebagai akibat dari penghematan biaya serta kepastian bagi bisnis JPS. Risiko yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi adalah risiko tidak tercapainya proyeksi keuangan yang diharapkan.

### 3.5 Analisis Kuantitatif

#### 3.5.1 Kinerja Historis

Profil keuangan JPS menggunakan Laporan Keuangan per 31 Desember 2018 hingga 31 Desember 2022 serta Laporan Keuangan per 31 Mei 2023. Berikut profil keuangan JPS :

##### Ikhtisar Laba (Rugi)

Figur 27. Ikhtisar Laba (Rugi) JPS (dalam Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Penjualan	115.668.571	395.627.919	428.547.099	478.274.934	583.123.828	549.529.135
Beban Pokok Penjualan	(106.836.176)	(366.069.513)	(399.697.496)	(451.498.906)	(553.003.510)	(523.224.712)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>8.832.395</b>	<b>29.558.407</b>	<b>28.849.603</b>	<b>26.776.028</b>	<b>30.120.318</b>	<b>26.304.422</b>
<b>BEBAN USAHA</b>						
Beban penjualan	(1.472.929)	(3.621.471)	(3.552.876)	(4.078.236)	(3.544.579)	(2.044.002)
Beban umum dan administrasi	(6.694.542)	(16.165.893)	(15.603.904)	(14.063.133)	(19.641.497)	(12.331.092)
Total beban usaha	(8.167.471)	(19.787.364)	(19.156.779)	(18.141.369)	(23.186.076)	(14.375.094)
<b>LABA USAHA</b>	<b>664.925</b>	<b>9.771.042</b>	<b>9.692.823</b>	<b>8.634.659</b>	<b>6.934.243</b>	<b>11.929.328</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>						
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	4.122.772	5.385.764	56.944.383	1.818.597	1.290.136	-
Beban keuangan	(763.723.216)	(1.606.602)	(5.139.538)	(7.554.547)	(7.621.521)	-
Bagian laba (rugi) dari entitas asosiasi	1.117.951	2.073.484	1.339.414	(88.758)	-	-
Pendapatan (beban) lain-lain - neto	4.476.000	5.852.645	53.144.260	(5.824.708)	(6.331.385)	(8.678.013)
<b>LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>5.141.924</b>	<b>15.623.688</b>	<b>62.837.083</b>	<b>2.809.951</b>	<b>602.857</b>	<b>3.251.316</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>						
Kini	(924.245)	(3.221.764)	(2.368.912)	(979.463)	(1.254.460)	-
Tangguhan	38.592	57.199	112.245	100.341	933.292	-
Beban pajak penghasilan - neto	(885.653)	(3.164.565)	(2.256.668)	(879.123)	(321.168)	(812.829)
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.256.271</b>	<b>12.459.122</b>	<b>60.580.415</b>	<b>1.930.829</b>	<b>281.690</b>	<b>2.438.487</b>

Sumber : Laporan Keuangan JPS

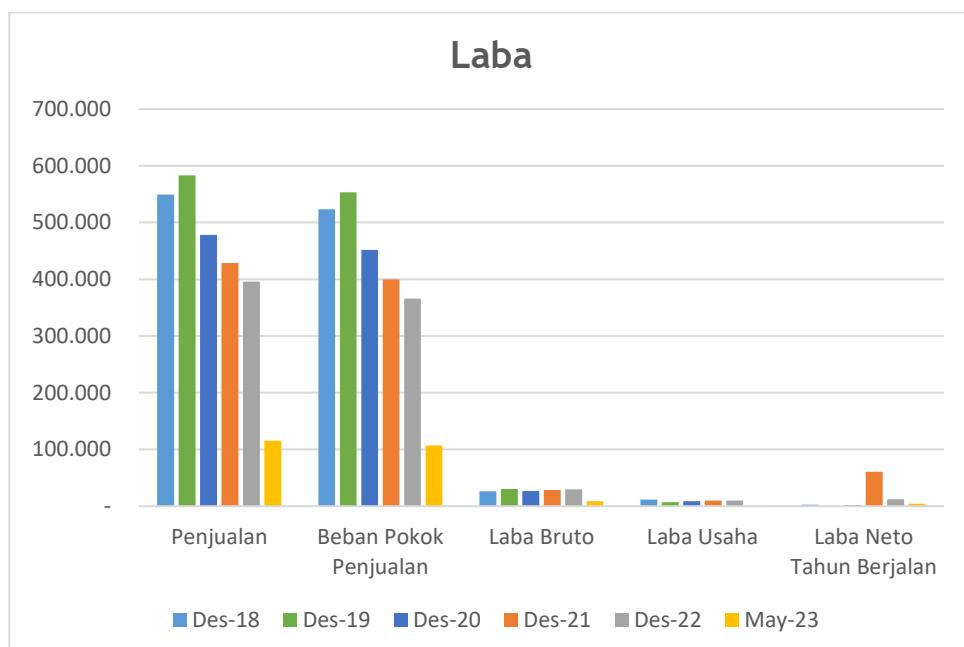
Penjualan JPS berasal dari penjualan ayam broiler komersial, ayam umur sehari, telur, dan rumah potong ayam. Penjualan tercatat naik sebesar 6,11% pada 2019, namun turun pada 2020 hingga 2022. Hal ini salah satunya disebabkan karena dampak dari pandemi Covid-19. Pada 31 Mei 2023, penjualan tercatat sebesar Rp115.668.571.194,00. Sejalan dengan penjualan, beban pokok penjualan JPS juga tercatat naik pada 2019 yaitu sebesar 5,69% dan kemudian turun pada 2020 hingga 2022. Pada 31 Mei 2023, beban pokok penjualan tercatat sebesar Rp106.836.175.853,00.

Laba bruto JPS tercatat naik pada 2019 sebesar 14,51% namun turun sebesar 11,10% pada 2020. Kemudian naik pada 2021 dan 2022 masing-masing sebesar 7,74% dan 2,46% sehingga rata-rata pertumbuhan laba bruto tercatat sebesar 3,40%. Pada 31 Mei 2023, laba bruto tercatat sebesar Rp8.832.395.341,00.

Laba usaha JPS tercatat turun signifikan sebesar 41,87% pada 2019. Hal ini disebabkan karena adanya peningkatan beban usaha yang juga signifikan sebesar 61,29%. Kemudian pada 2020 hingga 2022 laba usaha tercatat naik masing-masing sebesar 24,52%, 12,25%, dan 0,81%. Pada 31 Mei 2023 JPS laba usaha tercatat sebesar Rp664.924.570,00.

Pertumbuhan laba neto tahun berjalan JPS tercatat fluktuatif. Pada 2019 laba neto tahun berjalan tercatat turun sebesar 88,45%, kemudian naik signifikan sebesar 585,45% pada 2020. Pada 2021, laba neto tahun berjalan naik sangat signifikan sebesar 3.037,53%. Hal ini disebabkan karena adanya keuntungan atas penjualan aset tetap sebesar Rp52.082.302.930,00 kepada pihak berelasi yaitu PT Janu Putra Abadi. Pada 2022 laba neto tahun berjalan tercatat turun sebesar 79,43%. Pada 31 Mei 2023, laba neto tahun berjalan tercatat sebesar Rp4.256.271.138,00.

Figur 28. Grafik Pertumbuhan Laba JPS (dalam Jutaan Rupiah)



Sumber: Laporan Keuangan JPS, Dilolah DYP

**Laporan Posisi Keuangan**

Figur 29. Laporan Posisi Keuangan JPS (dalam Rupiah)

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>ASET</b>						
<b>ASET LANCAR</b>						
Kas dan bank	2.552.850	10.233.836	15.041.903	12.508.940	3.380.692	5.970.684
Piutang usaha - neto						10.524.158
Pihak ketiga	4.044.983	3.661.588	3.266.396	3.257.320	3.996.656	
Pihak berelasi	-	100.700	908.504	8.730.352	1.406.892	
Piutang antar grup	-	-	-	-	-	3.560.000
Persediaan	19.272.750	8.393.702	18.595.148	17.378.202	27.203.750	40.842.107
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2.144.103	1.223.371	847.616	429.406	914.142	-
Aset biologis - neto	33.125.187	31.335.295	23.396.983	13.831.117	6.050.908	27.642.612
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>61.139.872</b>	<b>54.948.492</b>	<b>62.056.550</b>	<b>56.135.337</b>	<b>42.953.040</b>	<b>88.539.561</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>						
Piutang lain-lain - pihak berelasi	3.980.523	121.155.237	90.258.785	71.938.665	63.747.036	-
Investasi pada entitas asosiasi	13.432.090	12.314.140	10.240.656	8.901.242	-	-
Aset pajak tangguhan	1.069.774	1.289.158	1.143.430	1.164.492	933.292	-
Uang muka pembelian aset	128.553.093	9.739.900	-	-	-	-
Aset tetap - neto	59.249.628	62.393.195	62.076.074	79.250.777	74.982.933	93.387.997
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>206.285.108</b>	<b>206.891.631</b>	<b>163.718.945</b>	<b>161.255.176</b>	<b>139.663.262</b>	<b>93.387.997</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>						
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>						
Utang bank jangka pendek	-	-	-	35.186.765	36.230.871	-
Utang usaha						75.108.867
Pihak ketiga	106.410.882	104.767.714	107.483.218	120.573.784	84.905.122	-
Pihak berelasi	11.823.110	7.577.625	8.893.977	3.227.073	2.214.930	-
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	-	1.400.000	-	-	126.897
Utang pajak	10.323.645	12.194.260	9.268.953	1.142.403	628.688	224.838
Utang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	5.765.938	5.839.416	4.289.623	5.292.913	-	-
Utang pembiayaan konsumen	351.769	332.336	367.471	663.115	557.517	-

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Keterangan	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
Utang bagi hasil ternak	-	-	-	-	-	1.667.747
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>134.675.343</b>	<b>130.711.352</b>	<b>131.703.242</b>	<b>166.086.053</b>	<b>124.537.128</b>	<b>77.128.348</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>						
Liabilitas imbalan kerja	4.672.757	5.716.730	5.106.411	5.243.826	3.733.170	-
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun						
Utang bank	7.637.109	9.990.764	9.655.181	27.933.094	37.234.356	76.765.466
Utang pembiayaan konsumen	294.035	446.457	481.089	351.013	801.996	2.172.526
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>12.603.901</b>	<b>16.153.952</b>	<b>15.242.680</b>	<b>33.527.933</b>	<b>41.769.522</b>	<b>78.937.992</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>147.279.244</b>	<b>146.865.304</b>	<b>146.945.922</b>	<b>199.613.986</b>	<b>166.306.650</b>	<b>156.066.340</b>
<b>EKUITAS</b>						
Modal saham	80.000.000	80.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Saldo laba						15.427.963
Telah ditentukan penggunannya	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunannya	37.536.289	33.280.018	77.820.896	17.240.481	15.309.652	-
Penghasilan komprehensif lain						
Keuntungan (kerugian) atas pengukuran kembali	609.447	(305.199)	8.678	(463.953)	-	-
Dividen	-	-	-	-	-	(400.000)
Tambahan Harta Tax Amnesty	-	-	-	-	-	9.833.256
<b>Total Ekuitas</b>	<b>120.145.736</b>	<b>114.974.819</b>	<b>78.829.573</b>	<b>17.776.528</b>	<b>16.309.652</b>	<b>25.861.218</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>267.424.980</b>	<b>261.840.123</b>	<b>225.775.495</b>	<b>217.390.514</b>	<b>182.616.302</b>	<b>181.927.558</b>

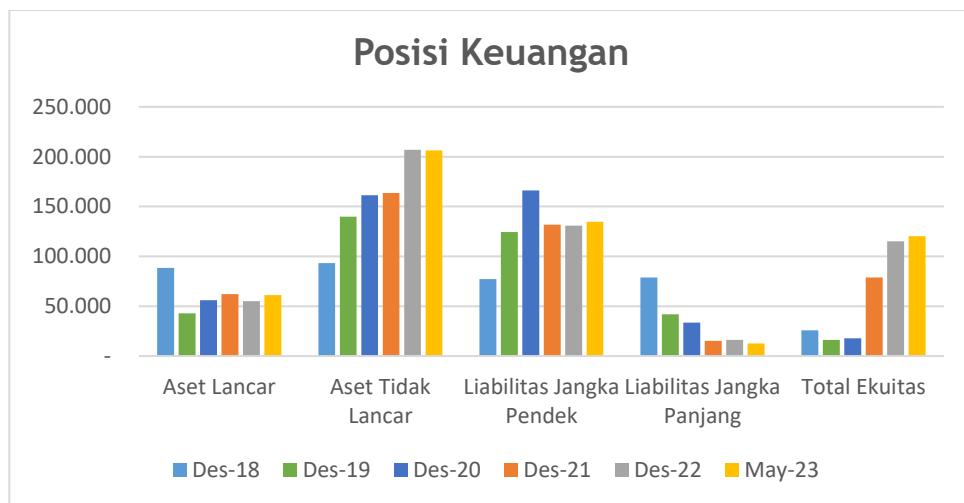
Sumber : Laporan Keuangan JPS

Total aset JPS tercatat naik dari 2018 hingga 2022 rata-rata sebesar 9,81%. Total aset JPS didominasi oleh aset tidak lancar yaitu aset tetap dengan porsi rata-rata aset tetap sebesar 36,03% dari total aset. Pada 31 Mei 2023, total aset tercatat sebesar Rp267.424.980.153,00.

Pada 2018 hingga 2022, struktur permodalan JPS dibiayai mayoritas oleh liabilitas dengan porsi rata-rata sebesar 77,97% dari total aset. Liabilitas didominasi oleh liabilitas jangka pendek yaitu utang usaha pihak ketiga dengan porsi rata-rata utang usaha pihak ketiga sebesar 37,92% terhadap total aset. Pada 31 Mei 2023, total liabilitas tercatat sebesar Rp147.279.243.865,00.

Total ekuitas JPS tercatat naik signifikan pada 2021. Hal ini disebabkan karena ada penambahan modal saham yang semula sebesar Rp1.000.000.000,00 menjadi Rp80.000.000.000,00. Total ekuitas pada 31 Mei 2023 tercatat sebesar Rp120.145.736.288,00.

Figur 30. Grafik Pertumbuhan Posisi Keuangan JPS (dalam Jutaan Rupiah)



Sumber: Laporan Keuangan JPS, Diolah DYR

### Rasio Keuangan JPS

Figur 31. Rasio Keuangan JPS

Uraian	Mei 23	Des 22	Des 21	Des 20	Des 19	Des 18
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>						
Rasio Lancar	0,45	0,42	0,47	0,34	0,34	1,15
Rasio Cepat	0,31	0,36	0,33	0,23	0,13	0,62
Rasio Kas	0,02	0,08	0,11	0,08	0,03	0,08
<b>RASIO AKTIVITAS (x)</b>						
Rasio Perputaran Persediaan	5,54	43,61	21,49	25,98	20,33	12,81
Rasio Perputaran Piutang Usaha	28,60	105,16	102,65	39,90	107,91	52,22
Rasio Perputaran Utang Usaha	0,90	3,26	3,43	3,65	6,35	6,97
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>						
Rasio Liabilitas terhadap Aset	55,07%	56,09%	65,08%	91,82%	91,07%	85,78%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	122,58%	127,74%	186,41%	1122,91%	1019,68%	603,48%
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>						
Rasio Margin Laba Kotor	7,64%	7,47%	6,73%	5,60%	5,17%	4,79%
Rasio Margin Laba Neto Tahun Berjalan	3,68%	3,15%	14,14%	0,40%	0,05%	0,44%
Rasio <i>Return on Assets</i>	1,59%	4,76%	26,83%	0,89%	0,15%	1,34%
Rasio <i>Return on Equity</i>	3,54%	10,84%	76,85%	10,86%	1,73%	9,43%

Sumber : Laporan Keuangan JPS, Diolah DYR

1. Rasio Likuiditas

Rasio Likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Berikut jenis-jenis Rasio Likuiditas JPS:

a. Rasio Lancar

Rasio Lancar JPS pada 31 Mei 2023 tercatat dengan angka di bawah 1 yaitu sebesar 0,45 kali. Hal itu menunjukkan bahwa pada 31 Mei 2023 JPS belum mampu memenuhi kewajibannya dengan menggunakan aset lancar.

b. Rasio Cepat

Rasio Cepat JPS pada 31 Mei 2023 tercatat dengan angka di bawah 1 yaitu sebesar 0,31 kali. Hal itu menunjukkan bahwa pada 31 Mei 2023 JPS belum mampu memenuhi kewajibannya dengan menggunakan aset lancar yang dikurangi persediaan.

c. Rasio Kas

Rasio Kas JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 0,02 kali. Artinya, pada 31 Mei 2023 JPS belum mampu memenuhi kewajibannya dengan menggunakan kas.

2. Rasio Aktivitas

Rasio Aktivitas adalah rasio yang megukur seberapa efektif suatu perusahaan dalam mengelola aset, dalam rangka untuk meraih manfaat ekonomis. Berikut jenis-jenis Rasio Aktivitas JPS:

a. Rasio Perputaran Persediaan

Rasio Perputaran Persediaan JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 5,54 kali.

b. Rasio Perputaran Piutang Usaha

Rasio Perputaran Piutang Usaha JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 28,60 kali.

c. Rasio Perputaran Utang Usaha

Rasio Perputaran Utang Usaha JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 0,90 kali.

3. Rasio Solvabilitas

Rasio Solvabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya, berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivanya. Berikut jenis-jenis Rasio Solvabilitas JPS:

a. Rasio Liabilitas terhadap Aset

Rasio Liabilitas terhadap Aset JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 55,07%. Artinya, aset JPS dibiayai oleh liabilitas pada periode tersebut.

b. Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas

Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 122,58%. Artinya, struktur modal JPS didominasi oleh liabilitas pada periode tersebut.

4. Rasio Profitabilitas

Rasio Profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu. Berikut jenis-jenis Rasio Profitabilitas JPS:

a. Rasio Margin Laba Kotor dan Laba Neto Tahun Berjalan

Rasio Margin Laba Kotor dan Laba Neto Tahun Berjalan JPS pada 31 Mei 2023 masing-masing menunjukkan angka 7,64% dan 3,68%.

b. Rasio *Return on Assets*

Rasio *Return on Assets* JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 1,59%.

c. Rasio *Return on Equity*

Rasio *Return on Equity* JPS pada 31 Mei 2023 menunjukkan angka 1,54%.

### 3.5.2 Kewajaran Atas Proyeksi Keuangan

Dalam penilaian ini, proyeksi keuangan yang digunakan merupakan proyeksi keuangan yang telah disusun oleh Manajemen di mana penyesuaian-penyesuaian untuk mencerminkan kewajaran asumsi dan pencapaiannya telah didiskusikan dan disesuaikan di dalamnya. Penyesuaian yang dilakukan oleh penilai hanya terbatas pada detail dari kinerja JPS sesuai dengan laporan keuangan yang diterima.

Penggunaan periode proyeksi keuangan selama 5 tahun didasari atas batas minimum yang dianjurkan oleh regulasi sesuai dengan yang diatur dalam POJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal dan SEOJK Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal. Selain itu, penggunaan periode selama 5 tahun diterapkan guna memberi gambaran finansial JPS pasca pembelian aset tanah yang akan dilakukan. Berikut ini adalah proyeksi keuangan atas Rencana Transaksi yang diperoleh dari manajemen JPS:

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

**Figur 32. Proyeksi Posisi Keuangan Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Kas dan Bank	9.941.612.390	10.915.581.910	7.137.201.246	9.920.693.251	10.033.863.332
Piutang usaha					
Pihak ketiga	3.594.488.903	3.959.425.616	4.334.429.586	4.773.088.962	5.494.875.933
Pihak berelasi	98.854.649	108.891.038	119.204.295	131.268.185	151.118.572
Persediaan	24.541.227.738	27.032.818.403	29.593.142.855	32.588.072.019	37.516.043.394
Biaya dibayar di muka dan uang muka	1.200.952.774	1.322.881.585	1.448.173.962	1.594.734.213	1.835.890.073
Aset biologis - neto	30.761.068.240	33.884.138.987	37.093.363.726	40.847.341.375	47.024.280.255
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>70.138.204.695</b>	<b>77.223.737.540</b>	<b>79.725.515.670</b>	<b>89.855.198.005</b>	<b>102.056.071.560</b>
Investasi	14.492.351.004	16.779.472.504	19.180.950.079	21.702.501.533	24.350.130.559
Aset pajak tangguhan	1.442.605.398	1.614.316.920	1.806.467.049	2.021.488.569	2.262.103.833
Uang muka pembelian	9.561.414.047	10.532.153.173	11.529.671.408	12.696.514.326	14.616.482.440
Aset tetap - neto	226.108.035.426	225.527.064.510	228.283.318.768	235.349.706.167	221.539.390.274
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>251.604.405.875</b>	<b>254.453.007.107</b>	<b>260.800.407.305</b>	<b>271.770.210.595</b>	<b>262.768.107.105</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>321.742.610.570</b>	<b>331.676.744.647</b>	<b>340.525.922.975</b>	<b>361.625.408.601</b>	<b>364.824.178.665</b>
Utang usaha					
Pihak ketiga	92.563.039.157	91.764.595.867	90.410.199.878	99.560.027.110	85.961.627.967
Pihak berelasi	1.487.752.727	1.638.799.400	1.794.012.894	1.975.573.249	2.274.319.625
Utang pajak	8.978.098.005	7.417.211.220	6.089.780.983	5.029.566.027	4.342.603.113
Utang jangka panjang jatuh tempo Dalam satu tahun	2.497.691.109	1.873.268.332	1.404.951.249	1.053.713.437	3.161.140.310
Utang pembiayaan konsumen	300.560.716	271.823.360	245.833.654	222.328.889	201.071.472
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>105.827.141.715</b>	<b>102.965.698.180</b>	<b>99.944.778.657</b>	<b>107.841.208.712</b>	<b>95.940.762.487</b>
Liabilitas imbalan kerja	5.937.118.641	6.170.730.266	6.418.358.589	6.680.844.612	6.959.079.795
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang Bank	7.493.073.328	5.619.804.996	4.214.853.747	3.161.140.310	-
Utang pembiayaan konsumen	414.318.301	384.493.177	356.815.044	331.129.350	307.292.667
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>13.844.510.269</b>	<b>12.175.028.439</b>	<b>10.990.027.380</b>	<b>10.173.114.272</b>	<b>7.266.372.463</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>119.671.651.984</b>	<b>115.140.726.619</b>	<b>110.934.806.038</b>	<b>118.014.322.984</b>	<b>103.207.134.950</b>
Modal saham	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Tambahan modal disetor	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunannya	5.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Belum ditentukan penggunaanya	42.376.157.831	51.841.217.273	59.896.316.182	68.916.284.861	86.922.242.960
Penghasilan komprehensif lain					
Keuntungan atas pengukuran kembali	-305.199.245	-305.199.245	-305.199.245	-305.199.245	-305.199.245
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>202.070.958.586</b>	<b>216.536.018.029</b>	<b>229.591.116.937</b>	<b>243.611.085.616</b>	<b>261.617.043.715</b>
<b>TOTAL EKUITAS DAN LIABILITAS</b>	<b>321.742.610.570</b>	<b>331.676.744.647</b>	<b>340.525.922.975</b>	<b>361.625.408.601</b>	<b>364.824.178.665</b>

Sumber : Manajemen

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

**Figur 33. Proyeksi Posisi Keuangan Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027  
(dalam Rupiah)**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Kas dan bank	10.269.023.622	11.513.628.512	8.668.019.829	12.364.350.918	12.097.268.173
Piutang usaha					
Pihak Ketiga	3.594.488.903	3.959.425.616	4.334.429.586	4.773.088.962	5.494.875.933
Pihak Berelasi	98.854.649	108.891.038	119.204.295	131.268.185	151.118.572
Piutang lain-lain					
Pihak Ketiga	-	-	-	-	-
Pihak Berelasi	-	-	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	-
Persediaan	65.034.253.507	66.264.196.110	67.099.677.066	68.348.618.309	72.782.980.204
Pajak Dibayar Dimuka	-	-	-	-	-
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	1.200.952.774	1.322.881.585	1.448.173.962	1.594.734.213	1.835.890.073
Aset biologis - neto	30.761.068.240	33.884.138.987	37.093.363.726	40.847.341.375	47.024.280.255
Total Aset Lancar	110.958.641.695	117.053.161.849	118.762.868.464	128.059.401.962	139.386.413.209
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang lain-lain					
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	-
Investasi	14.492.351.004	16.779.472.504	19.180.950.079	21.702.501.533	24.350.130.559
Aset pajak tangguhan	1.442.605.398	1.614.316.920	1.806.467.049	2.021.488.569	2.262.103.833
Aset hak guna - neto	-	-	-	-	-
Uang muka pembelian	9.561.414.047	10.532.153.173	11.529.671.408	12.696.514.326	14.616.482.440
Aset tetap - neto	185.287.598.426	184.706.627.510	187.462.881.768	194.529.269.167	180.718.953.274
Total Aset Tidak Lancar	210.783.968.875	213.632.570.107	219.979.970.305	230.949.773.595	221.947.670.105
TOTAL ASET	321.742.610.570	330.685.731.956	338.742.838.769	359.009.175.557	361.334.083.315
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang bank jangka pendek	-	-	-	-	-
Utang usaha					
Pihak ketiga	92.563.039.157	91.764.595.867	90.410.199.878	99.560.027.110	85.961.627.967
Pihak berelasi	1.487.752.727	1.638.799.400	1.794.012.894	1.975.573.249	2.274.319.625
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang pajak	8.978.098.005	7.417.211.220	6.089.780.983	5.029.566.027	4.342.603.113
Utang jangka panjang jatuh tempo dala	2.497.691.109	1.873.268.332	1.404.951.249	1.053.713.437	3.161.140.310
Utang pembiayaan konsumen	300.560.716	271.823.360	245.833.654	222.328.889	201.071.472
Total Liabilitas Jangka Pendek	105.827.141.715	102.965.698.180	99.944.778.657	107.841.208.712	95.940.762.487
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Liabilitas imbalan kerja	5.937.118.641	6.170.730.266	6.418.358.589	6.680.844.612	6.959.079.795
Utang lain-lain					
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:					
Utang Bank	7.493.073.328	5.619.804.996	4.214.853.747	3.161.140.310	-
Utang pembiayaan konsumen	414.318.301	384.493.177	356.815.044	331.129.350	307.292.667
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	13.844.510.269	12.175.028.439	10.990.027.380	10.173.114.272	7.266.372.463
Total Liabilitas	119.671.651.984	115.140.726.619	110.934.806.038	118.014.322.984	103.207.134.950
EKUITAS					
Modal Saham	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Saldo laba					
telah ditentukan penggunaannya	5.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Belum ditentukan penggunaanya	42.376.157.831	50.850.204.582	58.113.231.976	66.300.051.818	83.432.147.609
Penghadilan komprehensif lain					
Keuntungan atas pengukuran kembali	-305.199.245	-305.199.245	-305.199.245	-305.199.245	-305.199.245
Ekuitas - Neto	202.070.958.586	215.545.005.337	227.808.032.731	240.994.852.573	258.126.948.365
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	321.742.610.570	330.685.731.956	338.742.838.769	359.009.175.557	361.334.083.315

Sumber : Manajemen

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

**Figur 34. Proyeksi Laba Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)**

Uraian	Des-23	Des-24	Des-25	Des-26	Des-27
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
Penjualan	388.377.944.738	427.808.688.451	468.327.180.806	515.723.523.238	593.711.283.869
Beban Pokok Penjualan	359.056.079.996	394.764.534.724	431.651.896.836	476.043.242.238	547.102.485.901
Laba Bruto	29.321.864.742	33.044.153.727	36.675.283.969	39.680.280.999	46.608.797.968
Laba Usaha	8.498.568.819	10.886.728.418	12.988.016.169	14.196.987.912	18.833.298.517
Laba Bersih	12.096.139.818	14.465.059.443	16.671.363.769	18.187.809.622	22.552.910.504

**Figur 35. Proyeksi Laba Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)**

Uraian	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
Pendapatan	388.377.944.738	427.808.688.451	468.327.180.806	515.723.523.238	593.711.283.869
Beban Pokok Penjualan	359.056.079.996	396.003.394.724	432.952.699.836	477.409.085.388	548.536.621.209
Laba Kotor	29.321.864.742	31.805.293.727	35.374.480.969	38.314.437.849	45.174.662.660
Laba Usaha	8.498.568.819	9.647.868.418	11.687.213.169	12.831.144.762	17.399.163.210
Laba Bersih	12.096.139.818	13.474.046.751	15.631.539.082	17.094.704.612	21.405.771.945

Sumber: Manajemen JPS

**Figur 36. Proyeksi Arus Kas Dengan Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)**

	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	388.446.889.555	427.433.715.348	467.941.863.579	515.272.799.972	592.969.646.511
Pembayaran kas kepada pemasok	-376.515.142.618	-383.461.958.189	-419.513.223.572	-452.121.186.089	-548.011.708.691
Pembayaran kepada karyawan	-18.762.121.639	-20.185.423.425	-21.670.541.523	-23.326.812.282	-25.594.423.245
Penerimaan (pembayaran) operasi lainnya	-2.201.331.087	-2.671.832.594	-3.174.600.924	-3.792.551.264	-4.866.683.605
Pembayaran beban keuangan	-1.432.547.147	-1.086.376.230	-825.886.666	-629.720.126	-296.711.202
Pembayaran pajak penghasilan	-6.581.290.457	-5.527.162.677	-5.795.272.293	-5.830.212.637	-6.521.221.632
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	-17.045.543.394	14.500.962.235	16.962.338.602	29.572.317.574	7.678.898.137
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Penerimaan kas dari pinjaman kepada pihak berelasi	-	-	-	-	-
Pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi	-	-	-	-	-
Uang muka pembelian	178.485.953	-970.739.126	-997.518.235	-1.166.842.918	-1.919.968.114
Pembayaran untuk piutang pihak berelasi	121.155.237.390	-	-	-	-
Perolehan aset tetap	-173.677.072.542	-10.000.000.000	-14.200.000.000	-20.000.000.000	-
Penjualan aset tetap	-	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	-52.343.349.199	-10.970.739.126	-15.197.518.235	-21.166.842.918	-1.919.968.114
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan dari:	-	-	-	-	-
Utang bank	-	-	-	-	-
Setoran modal	75.000.000.000	-	-	-	-
Pembayaran untuk:	-	-	-	-	-
Utang bank	-5.839.416.492	-2.497.691.109	-1.873.268.332	-1.404.951.249	-1.053.713.437
Utang pembiayaan konsumen	-63.914.147	-58.562.480	-53.667.838	-49.190.459	-45.094.100
Utang pihak berelasi	-	-	-	-	-
Dividen	-	-	-3.616.264.861	-4.167.840.942	-4.546.952.405
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	69.096.669.361	-2.556.253.589	-5.543.201.031	-5.621.982.651	-5.645.759.942
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>					
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	10.233.835.622	9.941.612.390	10.915.581.910	7.137.201.246	9.920.693.251
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	9.941.612.390	10.915.581.910	7.137.201.246	9.920.693.251	10.033.863.332

Sumber : Manajemen JPS

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

**Figur 37. Proyeksi Arus Kas Tanpa Rencana Transaksi Periode 2023 hingga 2027 (dalam Rupiah)**

	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	388.446.889,555	427.433.715,348	467.941.863,579	515.272.799,972	592.969.646,511
Pembayaran kas kepada pemasok	-417.008.168,386	-383.439.170,127	-419.089.183,076	-451.741.041,317	-548.952.234,518
Pembayaran kepada karyawan	-18.762.121,639	-20.185.423,425	-21.670.541,523	-23.326.812,282	-25.594.423,245
Penerimaan (pembayaran) operasi lainnya	-2.201.331,087	-2.671.832,594	-3.174.600,924	-3.792.551,264	-4.866.683,605
Pembayaran beban keuangan	-1.432.547,147	-1.086.376,230	-825.886,666	-629.720,126	-296.711,202
Pembayaran pajak penghasilan	-6.581.290,457	-5.279.315,368	-5.534.293,980	-5.557.474,496	-6.234.224,883
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	-57.538.569,162	14.771.597,605	17.647.357,410	30.225.200,486	7.025.369,058
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Penerimaan kas dari pinjaman kepada pihak berelasi	-	-	-	-	-
Pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi	-	-	-	-	-
Uang muka pembelian	178.485,953	-970.739,126	-997.518,235	-1.166.842,918	-1.919.968,114
Pembayaran untuk piutang pihak berelasi	121.155.237,390	-	-	-	-
Perolehan aset tetap	-132.856.635,542	-10.000.000,000	-14.200.000,000	-20.000.000,000	-
Penjualan aset tetap	-	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	-11.522.912,199	-10.970.739,126	-15.197.518,235	-21.166.842,918	-1.919.968,114
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan dari:	-	-	-	-	-
Utang bank	-	-	-	-	-
Setoran modal	75.000.000,000	-	-	-	-
Pembayaran untuk:	-	-	-	-	-
Utang bank	-5.839.416,492	-2.497.691,109	-1.873.268,332	-1.404.951,249	-1.053.713,437
Utang pembiayaan konsumen	-63.914.147	-58.562.480	-53.667.838	-49.190.459	-45.094.100
Utang pihak berelasi	-	-	-	-	-
Dividen	-	-	-3.368.511,688	-3.907.884.770	-4.273.676.153
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	69.096.669,361	-2.556.253,589	-5.295.447,858	-5.362.026,479	-5.372.483,689
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>					
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	35.188.000	1.244.604.890	-2.845.608.683	3.696.331.089	-267.082.745
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	10.233.835,622	10.269.023,622	11.513.628,512	8.668.019,829	12.364.350,918
	10.269.023,622	11.513.628,512	8.668.019,829	12.364.350,918	12.097.268.173

Sumber : Manajemen JPS

Proyeksi disusun oleh manajemen JPS dengan mempertimbangkan jika Rencana Transaksi dapat dilaksanakan. Namun, jika tidak dapat dilaksanakan maka JPS akan menggunakan dana hasil IPO untuk *working capital* salah satunya pengoptimalan persediaan pakan ayam dan untuk menyewa lahan untuk kandang lainnya.

### 3.5.3 Analisis Rasio Keuangan Atas Proyeksi Keuangan

Berdasarkan atas proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Manajemen JPS, maka dapat diperoleh analisis rasio keuangan atas proyeksi tersebut sebagai berikut :

Figur 38. Rasio Keuangan Dengan Rencana Transaksi

KETERANGAN	2023	2024	2025	2026	2027
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>					
Rasio Lancar	0,66	0,75	0,80	0,83	1,06
Rasio Cepat	0,43	0,49	0,50	0,53	0,67
Rasio Kas	0,09	0,11	0,07	0,09	0,10
<b>RASIO AKTIVITAS (x)</b>					
Rasio Perputaran Persediaan	5,90	16,59	16,54	16,59	16,94
Rasio Perputaran Utang Usaha	2,44	2,76	3,07	3,28	3,54
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	0,37	0,35	0,33	0,33	0,28
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	0,59	0,53	0,48	0,48	0,39
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>					
Gross Profit Margin	7,55%	7,72%	7,83%	7,69%	7,85%
Operating Profit Margin	2,19%	2,54%	2,77%	2,75%	3,17%
Net Profit Margin	3,11%	3,38%	3,56%	3,53%	3,80%
Return on Assets	3,76%	4,36%	4,90%	5,03%	6,18%
Return on Equity	5,99%	6,68%	7,26%	7,47%	8,62%

Sumber : Diolah DYL

Figur 39. Rasio Keuangan Tanpa Rencana Transaksi

KETERANGAN	2023	2024	2025	2026	2027
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
<b>RASIO LIKUIDITAS (x)</b>					
Rasio Lancar	1,05	1,14	1,19	1,19	1,45
Rasio Cepat	0,43	0,49	0,52	0,55	0,69
Rasio Kas	0,10	0,11	0,09	0,11	0,13
<b>RASIO AKTIVITAS (x)</b>					
Rasio Perputaran Persediaan	10,58	6,52	7,02	7,62	8,41
Rasio Perputaran Utang Usaha	2,44	3,04	3,36	3,61	4,08
<b>RASIO SOLVABILITAS</b>					
Rasio Liabilitas terhadap Aset	0,37	0,35	0,33	0,33	0,29
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	0,59	0,53	0,49	0,49	0,40
<b>RASIO PROFITABILITAS</b>					
Gross Profit Margin	7,55%	7,43%	7,55%	7,43%	7,61%
Operating Profit Margin	2,19%	2,26%	2,50%	2,49%	2,93%
Net Profit Margin	3,11%	3,15%	3,34%	3,31%	3,61%
<i>Return on Assets</i>	3,76%	4,07%	4,61%	4,76%	5,92%
<i>Return on Equity</i>	5,99%	6,25%	6,86%	7,09%	8,29%

Sumber : Diolah DYL

Terjadi penurunan rasio perputaran persediaan dikarenakan jika tanpa rencana transaksi maka dana akan digunakan untuk pembelian persediaan.

### 3.5.4 Analisis Laporan Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Transaksi (Proforma)

Asumsi dalam penyusunan proforma:

1. Rencana Transaksi diasumsikan terjadi per 31 Mei 2023.
2. Nilai Rencana Transaksi atas pembelian aset tetap tanah adalah sebesar Rp40.820.437.000.
3. Faktor-fakta lain diluar rencana transaksi dianggap konstan (*ceteris paribus*)

Laporan Proforma JPS Per 31 Mei 2023 yang disusun oleh Manajemen JPS adalah sebagai berikut :

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Figur 40. Proforma Posisi Keuangan JPS (dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Mei 2023	Penyesuaian	Proforma 31 Mei 2023
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas & Bank	2.552.849.707	(390.000.000)	2.162.849.707
Piutang Usaha - neto			-
Pihak Ketiga	4.044.982.951		4.044.982.951
Pihak Berelasi			-
Persediaan	19.272.749.992	7.312.038.500	26.584.788.492
Biaya dibayar di muka & uang muka	2.144.103.261		2.144.103.261
Aset biologis - neto	33.125.186.588		33.125.186.588
<b>TOTAL ASET LANCAR</b>	<b>61.139.872.499</b>	<b>6.922.038.500</b>	<b>68.061.910.999</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang lain-lain - pihak berelasi	3.980.522.742		3.980.522.742
Investasi pada entitas asosiasi	13.432.090.825		13.432.090.825
Aset pajak tangguhan	1.069.773.586		1.069.773.586
Uang muka pembelian aset	128.553.093.000		128.553.093.000
Aset tetap - neto	59.249.627.501	56.540.860.750	115.790.488.251
<b>TOTAL ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>206.285.107.654</b>	<b>56.540.860.750</b>	<b>262.825.968.404</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>267.424.980.153</b>	<b>63.462.899.250</b>	<b>330.887.879.403</b>
<b>LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek			
Utang usaha			
Pihak Ketiga	106.410.881.574	(11.537.100.750)	94.873.780.824
Pihak Berelasi	11.823.109.772		11.823.109.772
Utang lain-lain - pihak berelasi			-
Utang Pajak	10.323.644.775		10.323.644.775
Liabilitas J. Panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			-
Utang Bank	5.765.937.671		5.765.937.671
Utang Pembiayaan Konsumen	351.769.288		351.769.288
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	<b>134.675.343.080</b>	<b>(11.537.100.750)</b>	<b>123.138.242.330</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas imbalan kerja	4.672.756.730		4.672.756.730
Liabilitas J. Panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun			-
Utang Bank	7.637.109.075		7.637.109.075
Utang Pembiayaan Konsumen	294.034.980		294.034.980
<b>TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	<b>12.603.900.785</b>	<b>-</b>	<b>12.603.900.785</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>147.279.243.865</b>	<b>(11.537.100.750)</b>	<b>135.742.143.115</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal Saham	80.000.000.000	75.000.000.000	155.000.000.000
Saldo Laba			-
Telah ditentukan penggunaanya	2.000.000.000		2.000.000.000
Belum ditentukan penggunaanya	37.536.289.151		37.536.289.151
Penghasilan Komprehensif Lain			-
Keuntungan (kerugian) atas pengukuran kembali imbalan kerja	609.447.137		609.447.137
<b>Ekuitas - Neto</b>	<b>120.145.736.288</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>195.145.736.288</b>
<b>TOTAL LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>	<b>267.424.980.153</b>	<b>63.462.899.250</b>	<b>330.887.879.403</b>

Sumber : Manajemen

**Berdasarkan proforma posisi keuangan dan laba (rugi) di atas dapat terdapat penyesuaian pada :**

1. Kas dan Bank sebesar negatif Rp390.000.000, yang diperoleh dari uang muka pembelian aset.
2. Persediaan sebesar Rp7.312.038.500.
3. Aset tetap sebesar Rp56.540.860.750, yang diperoleh dari pembelian tanah. Dimana Rp40.820.437.000 merupakan rencana transaksi pembelian tanah kepada pihak terafiliasi.
4. Utang usaha - pihak ketiga sebesar negatif Rp11.537.100.750, diperoleh dari pembayaran utang usaha - pihak ketiga.
5. Modal saham sebesar Rp75.000.000.000. Diperoleh dari hasil IPO dikurangi dengan biaya emisi.

Figur 41. Proforma Laba (Rugi) JPS (dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Mei 2023	Penyesuaian	Proforma 31 Mei 2023
<b>PENJUALAN</b>	<b>115.668.571.194</b>		<b>115.668.571.194</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	<b>106.836.175.853</b>		<b>106.836.175.853</b>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>8.832.395.341</b>		<b>8.832.395.341</b>
<b>BEBAN USAHA</b>			
Beban Penjualan	(1.472.928.724)		(1.472.928.724)
Beban Umum & Adm	(6.694.542.047)		(6.694.542.047)
Total Beban Usaha	(8.167.470.771)		(8.167.470.771)
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	<b>664.924.570</b>		<b>664.924.570</b>
Penghasilan (Beban) lain-lain			
Penghasilan lain-lain - neto	4.122.772.177		4.122.772.177
Beban Keuangan	(763.723.216)		(763.723.216)
Bagian laba(rugi) dari entitas asosiasi	1.117.950.773		1.117.950.773
Penghasilan (Beban) lain-lain -neto	<b>4.476.999.734</b>		<b>4.476.999.734</b>
<b>LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK</b>	<b>5.141.924.304</b>		<b>5.141.924.304</b>
<b>PENGHASILAN</b>			
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Kini	(924.245.464)		(924.245.464)
Tangguhan	38.592.298		<b>38.592.298</b>
Beban Pajak Penghasilan - neto	(885.653.166)		(885.653.166)
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>4.256.271.138</b>		<b>4.256.271.138</b>

Sumber : Manajemen JPS

Berdasarkan proforma laba (rugi) di atas, tidak terdapat penyesuaian.

### 3.5.5 Analisis Dampak Keuangan Dari Rencana Transaksi Yang Akan Dilakukan

Berdasarkan proforma yang disusun oleh Manajemen per 31 Mei 2023 secara garis besar terdapat peningkatan total aset dan struktur perusahaan menjadi lebih baik.

### 3.5.6 Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Figur 42. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Rencana Transaksi	Rencana Transaksi (Dalam Rupiah)	Nilai Pasar (dalam Rupiah)	Perbedaan Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar
Pembelian Aset Tetap	40.820.437.000	41.563.753.000	- 1,79%
Batas Atas 7,5%			44.681.034.475
Batas Bawah 7,5%			38.446.471.525

Sumber : Manajemen

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Pasal 48, batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen) dari Nilai yang dijadikan acuan kisaran tersebut yang didapatkan berdasarkan perhitungan kesimpulan nilai. Dari data diatas dapat diketahui bahwa simpangan dari Nilai Rencana Transaksi - 1,79% atau 1,79% dibawah nilai pasar sesuai dengan Nilai Pasar masih berada dalam range 7,5% batas atas sebesar Rp 44.681.034.475 dan batas bawah sebesar Rp 38.446.471.525 sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK.

### 3.5.7 Analisis Inkremental

Analisis inkremental atas Rencana Transaksi dilakukan dengan membandingkan proyeksi tanpa dan dengan rencana transaksi. Berikut adalah analisis incremental atas laporan keuangan JPS sebelum dan setelah dilakukannya Rencana Transaksi yang disiapkan oleh manajemen JPS.

#### Laporan Posisi Keuangan

Berikut proyeksi keuangan :

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

Figur 43. Inkremental Posisi keuangan (Dalam Rupiah)

KETERANGAN	2023 Proyeksi	2024 Proyeksi	2025 Proyeksi	2026 Proyeksi	2027 Proyeksi
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan bank	-327.411.232	-598.046.602	-1.530.818.583	-2.443.657.667	-2.063.404.840
Piutang usaha	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Piutang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	-
Persediaan	-40.493.025.768	-39.231.377.707	-37.506.534.211	-35.760.546.290	-35.266.936.809
Pajak dibayar dimuka	-	-	-	-	-
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	-	-	-	-	-
Aset biologis - neto	-	-	-	-	-
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>-40.820.437.000</b>	<b>-39.829.424.309</b>	<b>-39.037.352.794</b>	<b>-38.204.203.956</b>	<b>-37.330.341.650</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Piutang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	-
Investasi	-	-	-	-	-
Aset pajak tangguhan	-	-	-	-	-
Aset hak guna - neto	-	-	-	-	-
Uang muka pembelian	-	-	-	-	-
Aset tetap - neto	40.820.437.000	40.820.437.000	40.820.437.000	40.820.437.000	40.820.437.000
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>40.820.437.000</b>	<b>40.820.437.000</b>	<b>40.820.437.000</b>	<b>40.820.437.000</b>	<b>40.820.437.000</b>
<b>TOTAL ASET</b>					
	<b>991.012.691</b>	<b>1.783.084.206</b>	<b>2.616.233.044</b>	<b>3.490.095.350</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Utang bank jangka pendek	-	-	-	-	-
Utang usaha	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang pajak	-	-	-	-	-
Utang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:	-	-	-	-	-
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	-	-	-	-	-
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					
Liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	-
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak ketiga	-	-	-	-	-
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:	-	-	-	-	-
Utang Bank	-	-	-	-	-
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	-	-
Liabilitas sewa	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	-	-	-	-	-
<b>Total Liabilitas</b>					
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham - nilai nominal Rp500.000 per saham pada tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020 dan 2019					
Tambahan Modal Disetor	-	-	-	-	-
Saldo laba	-	-	-	-	-
Telah ditentukan penggunaannya	-	-	-	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	-	991.012.691	1.783.084.206	2.616.233.044	3.490.095.350
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-
Keuntungan atas pengukuran kembali	-	-	-	-	-
<b>Ekuitas - Neto</b>		<b>991.012.691</b>	<b>1.783.084.206</b>	<b>2.616.233.044</b>	<b>3.490.095.350</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>991.012.691</b>	<b>1.783.084.206</b>	<b>2.616.233.044</b>	<b>3.490.095.350</b>

Sumber : Manajemen

**KJPP DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN**  
**Pendapat Kewajaran - PT Janu Putra Sejahtera Tbk ("JPS")**

**Figur 44. Inkremental laba (rugi) (Dalam Rupiah)**

KETERANGAN	2023	2024	2025	2026	2027
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
<b>PENJUALAN</b>					
BEBAN POKOK PENJUALAN	-	-1.238.860.000	-1.300.803.000	-1.365.843.150	-1.434.135.308
LABA BRUTO	-	1.238.860.000	1.300.803.000	1.365.843.150	1.434.135.308
<b>BEBAN USAHA</b>					
Beban penjualan	-	-	-	-	-
Beban umum dan administrasi	-	-	-	-	-
Total Beban Usaha	-	-	-	-	-
LABA USAHA	-	1.238.860.000	1.300.803.000	1.365.843.150	1.434.135.308
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>					
Penghasilan (beban) lain-lain - neto	-	-	-	-	-
Beban keuangan	-	-	-	-	-
Bagian laba(rugi) dari entitas asosiasi	-	-	-	-	-
Pendapatan (beban) Lain-lain - Neto	-	-	-	-	-
LABA SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	-	1.238.860.000	1.300.803.000	1.365.843.150	1.434.135.308
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>					
Kini	-	-253.491.470	-266.166.044	-279.474.346	-293.448.063
Tangguhan	-	5.644.161	5.187.731	6.736.205	6.451.315
Beban Pajak Penghasilan - Neto	-	-247.847.309	-260.978.312	-272.738.140	-286.996.748
LABA NETO TAHUN BERJALAN	-	991.012.691	1.039.824.688	1.093.105.010	1.147.138.559

Sumber : Manajemen

**Figur 45. Inkremental arus kas (Dalam Rupiah)**

KETERANGAN	2023	2024	2025	2026	2027
	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi	Proyeksi
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	388.446.889.555	427.433.715.348	467.941.863.579	515.272.799.972	592.969.646.511
Pembayaran kas kepada pemasok	-376.515.142.618	-383.461.958.189	-419.513.223.572	-452.121.186.089	-548.011.708.691
Pembayaran kepada karyawan	-18.762.121.639	-20.185.423.425	-21.670.541.523	-23.326.812.282	-25.594.423.245
Penerimaan (pembayaran) operasi lainnya	-2.201.331.087	-2.671.832.594	-3.174.600.924	-3.792.551.264	-4.866.683.605
Pembayaran beban keuangan	-1.432.547.147	-1.086.376.230	-825.886.666	-629.720.126	-296.711.202
Pembayaran pajak penghasilan	-6.581.290.457	-5.527.162.677	-5.795.272.293	-5.830.212.637	-6.521.221.632
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	-17.045.543.394	14.500.962.235	16.962.338.602	29.572.317.574	7.678.898.137
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Penerimaan kas dari pinjaman kepada pihak berelasi	-	-	-	-	-
Pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi	-	-	-	-	-
Uang muka pembelian	178.485.953	-970.739.126	-997.518.235	-1.166.842.918	-1.919.968.114
Pembayaran untuk pluitang pihak berelasi	121.155.237.390	-	-	-	-
Perolehan aset tetap	-173.677.072.542	-10.000.000.000	-14.200.000.000	-20.000.000.000	-
Penjualan aset tetap	-	-	-	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	-52.343.349.199	-10.970.739.126	-15.197.518.235	-21.166.842.918	-1.919.968.114
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan dari:					
Utang bank	-	-	-	-	-
Setoran modal	75.000.000.000	-	-	-	-
Pembayaran untuk:	-	-	-	-	-
Utang bank	-5.839.416.492	-2.497.691.109	-1.873.268.332	-1.404.951.249	-1.053.713.437
Utang pembiayaan konsumen	63.914.147	-58.562.480	-53.667.838	-49.190.459	-45.094.100
Utang pihak berelasi	-	-	-	-	-
Dividen	-	-	-3.616.264.861	-4.167.840.942	-4.546.952.405
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	69.096.669.361	-2.556.253.589	-5.543.201.031	-5.621.982.651	-5.645.759.942
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>	-292.223.232	973.969.519	-3.778.380.664	2.783.492.005	113.170.081
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	10.233.835.622	9.941.612.390	10.915.581.910	7.137.201.246	9.920.693.251
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	9.941.612.390	10.915.581.910	7.137.201.246	9.920.693.251	10.033.863.332

Sumber : Manajemen

**Kontribusi Nilai Tambah Terhadap Perusahaan Sebagai Akibat Dari Rencana Transaksi Yang Akan Dilakukan**

Nilai tambah proyeksi dengan adanya Rencana Transaksi:

1. Dengan adanya Rencana Transaksi, total aset JPS memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp2.220.106.323
2. Beban pokok penjualan JPS mengalami penghematan rata-rata sebesar Rp1.067.928.292.
3. Laba neto tahun berjalan JPS juga memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp854.216.190.

**Analisis Atas Faktor Lain yang Relevan**

Tidak terdapat faktor-faktor lain yang relevan dan material yang diketahui dan diinformasikan pada kami.

**Prosedur Pengambilan Keputusan Oleh Perusahaan Dalam Pembelian Aset Tetap**

Manajemen dalam melakukan Rencana Transaksi termasuk dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Oleh karenanya atas rencana ini perlu dilakukan Penilaian Properti atas objek rencana transaksi serta Pendapat Kewajaran dari pihak Independen.

JPS telah menunjuk KJPP KJPP Andi,Tiffani dan Rekan untuk melakukan Penilaian Properti yang dijadikan obyek Rencana Transaksi dan menunjuk KJPP Dasa'at Yudistira dan Rekan untuk melakukan penyusunan laporan Pendapat Kewajaran terhadap Rencana Transaksi.

Berikut Laporan Penilaian Properti yang akan digunakan dalam Rencana Transaksi :

Figur 46. Laporan Penilaian yang Digunakan

KJPP	Nomor & Tanggal laporan	Tanggal Penilaian	Penilai	Obyek	Hasil
KJPP Andi,Tiffani dan Rekan	00385/2.0157- 02/PI/01/0446/1/ X/2023 tanggal 17 Oktober 2023	31 Mei 2023	Caecilia Tiffani Hindriyana Putri dengan Nomor Ijin Penilaian Properti P-1.16.00446	Penilaian Aset Tetap Berupa Lahan Tanah	Rp 41.563.753.000 (Empat Puluh Satu Miliar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah.)

**Hal-Hal Material Lainnya Yang Dapat Memberikan Keyakinan Bagi Penilai Usaha Dan Transaksi Yang Akan Dilakukan**

Manajemen menyatakan bahwa aset memiliki fungsi ekonomis, maka transaksi ini secara substansi memberikan manfaat yang positif bagi JPS dan dapat menunjang keberlangsungan JPS demi pertumbuhan operasional yang handal.

Manajemen meyakini kepada kami bahwa tidak ada hal material lainnya yang dapat menyebabkan perubahan pendapat kewajaran ini dan tidak adanya kerugian material yang timbul dari transaksi yang mana apabila transaksi ini tidak jadi dilakukan.

DYR telah melaksanakan prosedur komunikasi dan diskusi serta mengkonfirmasi terkait dengan hal-hal material lainnya. Tidak terdapat hal-hal material lainnya yang dapat mengurangi keyakinan DYR yang diketahui dan diinformasikan kepada DYR.

## 4 ANALISIS KEWAJARAN NILAI RENCANA TRANSAKSI

### 4.1 Analisis Kewajaran Kualitatif

Keuntungan yang akan diperoleh JPS dari transaksi adalah sebagai berikut :

Dengan melakukan pembelian aset tetap berupa tanah JPS dapat meningkatkan rasio struktur permodalan (peningkatan aset akan membuat rasio *debt to asset* menjadi lebih baik). Selain itu, dengan adanya aset tetap ini yang semula sewa dapat mengurangi beban operasi sehingga dana untuk biaya sewa dapat dialokasikan ke variabel lain untuk mengoptimalkan kinerja operasional.

Kerugian :

Terdapat biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya Lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul dikemudian hari.

#### Analisis Manfaat dan Risiko

Manfaat yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi ini adalah, secara umum akan memberikan nilai tambah bagi JPS dan seluruh pemegang saham JPS sebagai akibat dari penghematan biaya serta kepastian bagi bisnis JPS. Risiko yang akan diperoleh JPS dari Rencana Transaksi adalah risiko tidak tercapainya proyeksi keuangan yang diharapkan.

### 4.2 Analisis Kewajaran Kuantitatif

1. Simpangan dari nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah sebesar -1,79%. Sesuai dengan POJK No. 35/POJK.04/2020, maka simpangan tersebut adalah wajar karena dibawah 7,5%.
2. Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, JPS akan mampu mempertahankan kelangsungan usahanya yang tumbuh secara handal, seperti memiliki aset memadai sehingga dapat mendukung pertumbuhan secara operasional.
3. Dengan dilakukannya Rencana Transaksi, JPS dapat meningkatkan penjualan, penghematan biaya dan memperbaiki struktur neraca.
4. Dengan adanya Rencana Transaksi, total aset JPS memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp 2.220.106.323, Beban pokok penjualan JPS mengalami penghematan rata-rata sebesar Rp 1.067.928.292, Laba neto tahun berjalan JPS juga memiliki nilai tambah rata-rata sebesar Rp 854.216.190.

## **5 PENDAPAT MENGENAI KEWAJARAN RENCANA TRANSAKSI**

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **wajar**.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada JPS maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

## **6 KUALIFIKASI PENILAI BISNIS**

Kami adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DASA'AT, YUDISTIRA DAN REKAN adalah sebuah usaha persekutuan dan bergerak dalam bidang layanan jasa Penilai. Kantor Jasa Penilai Publik ini sebelumnya bernama KJPP YANUAR BEY DAN REKAN dengan izin Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuagna RI No. KEP-497/KM.1/2009, tanggal 12 Mei 2009 dan atas perubahan nama tersebut telah mendapatkan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI No. 174/KM.1/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan.

Penilai Bisnis yang menandatangani laporan Pendapat Kewajaran ini merupakan Penilai Bisnis bersertifikat MAPPI dengan perijinan sebagai berikut :

Ijin Penilai Publik	: B.1-14.00384
STTD Penunjang Pasar Modal	: STTD.PB-35/PJ-1 /PM.02/2023
STTD IKNB	: 086/NB.122/STTD-P/2017
MAPPI	: 10-S-02664

## **LAMPIRAN**

### **(Laporan Penilaian Aset)**

LAPORAN PENILAIAN ASET  
ATAS NAMA  
PT. JANU PUTRA SEJAHTERA



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**  
Nomor KMK : 322/KM.1/2020 No. Ijin : 2.19.0157  
• Bidang Jasa : Properti • Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. File : 00385/2.0157-02/PI/01/0446/1/X/2023

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

Kepada Yth. :

**PT. Janu Putra Sejahtera**

Ruko Casa Grande No. 35, Maguwoharjo,  
Depok, Sleman, D.I. Yogyakarta.

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI BERUPA  
1 (SATU) UNIT TANAH SAJA  
ATAS NAMA PT. JANU PUTRA SEJAHTERA**

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik Andi Tiffani dan Rekan, berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik No. 2.19.0157 sesuai Kep. Menkeu No. 322/KM.1/2020, merujuk pada Surat Perintah Kerja No. 435/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 perihal Penawaran Biaya Jasa Pekerjaan Penilaian Aset Atas Nama PT. Janu Putra Sejahtera yang telah disetujui, untuk memberikan opini independen atas **Nilai Pasar** dari properti yang dinilai berkaitan dengan tujuan **Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO (Initial Public Offering)**.

Yang menjadi objek penilaian adalah :

- Tanah Saja dengan LT. 61.943 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi D.I. Yogyakarta.

Pemberi tugas adalah **PT. Janu Putra Sejahtera**, telah memberikan kepada kami data berupa salinan sertifikat, kami telah melakukan verifikasi dalam batas lingkup tanggung jawab kami sebagai penilai dan mengasumsikan bahwa data-data tersebut akurat dan benar.

Penilaian ini dilakukan berdasarkan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Dasar penilaian (*Basis Of Valuation*) yang digunakan adalah **Nilai Pasar**.

**Nilai Pasar** didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**SPI 101-3.1**).

**Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat di peroleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (**Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021, Ketentuan Umum Pasal 1**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**ANDI TIFFANI DAN REKAN**

Kami menegaskan bahwa dalam Laporan Penilaian ini diterbitkan menggunakan Bahasa Indonesia dan mata uang yang digunakan adalah rupiah. Surat pengantar ini merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan. Sesuai kesepakatan dengan pemberi tugas, Laporan Penilaian ini berbentuk Laporan Penilaian Terinci.

Laporan Penilaian Terinci (Self Contained atau Comprehensive Style), secara umum mendeskripsikan informasi secara detil dan komprehensif. Laporan ini seharusnya mengandung seluruh informasi yang signifikan dalam penilaian, termasuk pembahasan secara mendetil atas setiap hal yang dinyatakan dalam laporan. Laporan ini membutuhkan tingkat kedalaman investigasi sesuai yang dimaksud dalam Lingkup Penugasan. (SPI 105-3.2.b.1)

Dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, kami berpendapat bahwa **Nilai Pasar** dari properti tersebut pada tanggal **31 Mei 2023** bergantung pada komentar yang ada di laporan ini, adalah:

➤ **Nilai Pasar**

Rp. 41.563.753.000,-

(Empat Puluh Satu Milyar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah)

Akhirnya, sesuai dengan praktek standar yang biasa kami lakukan, maka kami menegaskan bahwa laporan ini bersifat rahasia kepada **Pemberi Tugas**, dengan keperluan tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, baik sebagian maupun keseluruhan laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, atau untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk dimunculkan.

Hormat kami,

**KJPP ANDI TIFFANI DAN REKAN CABANG YOGYAKARTA**



Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Sc.Dev., MAPPI (Cert.)..

Rekan

Pimpinan Cabang

Klasifikasi Penilai Properti (P)

MAPPI No. 12-S-03560

No. Register : RMK-2017.00505

Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446

STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023

Lisensi Penilai Pertanahan No. 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022



**Pernyataan  
Penilai**

### PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Pernyataan dalam laporan Penilaian ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Surat Perintah Kerja No. 435/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023.
3. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan Kesimpulan Penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.
4. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.
5. Penunjukan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini Penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan Pemberi Tugas.
6. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh Pemberi Tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan, atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent event*) yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
7. Kami telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
8. Kami memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan asset dan/ atau jenis industri yang dinilai.
9. Kami telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
  - Identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, definisi Penilaian, dan tanggal Penilaian);
  - Pengumpulan data dan wawancara;
  - Tingkat kedalaman investigasi, mencakup inspeksi, penelahaan, perhitungan dan analisis data);
  - Estimasi nilai dengan menggunakan pendekatan Penilaian;
  - Penulisan laporan.
10. Tidak seorang pun selain yang bertandatangan di bawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi, analisis, pembuatan kesimpulan, dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan Penilaian ini.
11. Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai, serta laporan Penilaian telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

**Team Kerja Penilai**

**Tanda Tangan**

**1. Penanggung Jawab Tim Kerja**

Caecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)  
Klasifikasi Penilai Properti (P)  
MAPPI No. 12-S-03560  
No. Register : RMK-2017.00505  
Ijin Penilai Publik No. P.1-16.00446  
STTD.PP-79/PJ-1/PM.02/2023  
Lisensi Penilai Pertanahan No. 766/SK-600.PT.01.01/VI/2022



**2. Tenaga Ahli**

**• Quality Control / Reviewer**

Andi Iswitardiyanto, SE., M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)  
MAPPI No. 10-S-02660  
No. Register : RMK-2017.00356



Ruly Ayu Permatasari, S.Pd, MAPPI (Cert.)  
MAPPI : 15-S-05853  
RMK-2017.01429



Johannes Indarga Harry P, S.H MAPPI (Cert.)  
MAPPI : 12-S-03769  
RMK-2017.00575



**• Penilai / Pelaksana Investigasi**

Ignasius Tyas Kukuh Setiawan, S.Ak  
MAPPI No. 21-P-11175  
No. Register : RMK-2022.04435



Agung Irfan Asyari, S.Kom  
MAPPI No. 16-T-06479  
No. Register : RMK-2018.02569



Makky Roihan, S.E  
MAPPI No. 19-P-09345  
No. Register : RMK-2019.02905



V. Claudio Kurniawan Putra, S.E.,M.H  
MAPPI No. 19-T-09335  
No. Register : RMK-2019.02904





# Ringkasan

# Penilaian

### RINGKASAN PENILAIAN

<b>Dasar Penugasan</b>	:	Surat Perintah Kerja No. 435/PN/KJPP.ATR.03/IX/23, tanggal 28 September 2023 dari <b>PT. Janu Putra Sejahtera</b> sebagai Pemberi Tugas kepada KJPP Andi Tiffani dan Rekan sebagai Kantor Jasa Penilai Publik, tentang Laporan Penilaian Properti berupa 1 (satu) unit Tanah Saja.
<b>Objek Penilaian</b>	:	1. Tanah Saja dengan LT. 61.943 m <sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Lingkungan, Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi D.I. Yogyakarta.
<b>Maksud Penilaian</b>	:	Untuk memberikan opini Nilai Pasar
<b>Tujuan Penilaian</b>	:	Penilaian Untuk Kepentingan Rencana Pencatatan Di Pasar Modal / IPO ( <i>Initial Public Offering</i> )
<b>Dasar Nilai</b>	:	Nilai Pasar
<b>Tanggal Inspeksi</b>	:	02 Oktober 2023
<b>Tanggal Penilaian</b>	:	31 Mei 2023
<b>Pemberi Tugas &amp; Pengguna Laporan</b>	:	PT. Janu Putra Sejahtera
<b>Nilai Pasar</b>	:	Rp. 41.563.753.000,- ( <i>Empat Puluh Satu Miliar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah</i> )

**RINGKASAN PENILAIAN**

**DIPERSIAPKAN UNTUK  
PT. JANU PUTRA SEJAHTERA**

NO.	OBYEK PENILAIAN	NILAI PASAR (Rp.)	
I.	<b>Tanah Saja</b> Jalan Lingkungan, Desa Ngawis Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul Provinsi D. I. Yogyakarta.		
A.	<b>Tanah</b> 1. Tanah	61.943 m <sup>2</sup>	41.563.753.000
<b>TOTAL</b>			<b>41.563.753.000</b>

Keterangan: Rincian data pembanding diuraikan dalam Bab Laporan Penilaian.

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-34-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 11.30 WIB(sebelas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022. Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah pekarangan  
berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di  
atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :  
00799/Ngawis**, seluas **2.716 M<sup>2</sup>** (dua ribu tujuh ratus enam belas  
meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan  
Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24-06-2005 di bawah  
nomor :111/Ngawis/2005 , terdaftar atas namanya : **H. SINGGIH  
JANURATMOKO**.-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya  
dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan  
sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh,  
berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua,  
yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan,  
memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
  - Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik  
tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.789.844.000,00 (Satu  
milyar tujuh ratus delapan puluh Sembilan juta delapan ratus  
empat puluh empat rupiah)**. -----
  - Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut  
diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini  
berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang ----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pekarangan berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00799/Ngawis**, seluas **2.716 M<sup>2</sup>** (dua ribu tujuh ratus enam belas meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24-06-2005 di bawah nomor :111/Ngawis/2005 , terdaftar atas namanya : **H. SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.789.844.000,00 (Satu milyar tujuh ratus delapan puluh Sembilan juta delapan ratus empat puluh empat rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.779.844.000,00 (Satu milyar tujuh ratus tujuh puluh Sembilan juta delapan ratus empat puluh empat rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang

untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun -----

- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak ----- berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----
  5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
  6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
  7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
  8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap ----- pembuatan akta ini.-----
  9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam -- keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatuakan memberi kuasa

kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun

prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatanganilah akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-24-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 09.00 WIB(Sembilan Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

1. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN, tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN, tertanggal 20 Juli 2022 . Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah peranian  
berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di  
atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :  
02754/Ngawis**, seluas **2.830 M<sup>2</sup>** (dua ribu delapan ratus tiga puluh  
meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan  
Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28-11-2006 di bawah  
nomor :02118/Ngawis/2006 , terdaftar atas namanya : **HAJI  
SINGGIH JANURATMOKO.**-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya  
dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan  
sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh,  
berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua,  
yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan,  
memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
  - Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik  
tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.864.970.000,00 (satu  
milyar delapan ratus enam puluh empat juta Sembilan ratus  
tujuh puluh ribu rupiah).** -----
  - Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut  
diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini  
berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pertanian berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02754/Ngawis**, seluas **2.830 M<sup>2</sup>** (dua ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28-11-2006 di bawah nomor :02118/Ngawis/2006 , terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.864.970.000,00 (satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.854.970.000,00 (satu milyar delapan ratus lima puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan

kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----  
-----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bahwa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

----- **Pasal 3.** -----

Bahwa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

----- **Pasal 4.** -----

Bahwa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bahwa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bahwa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun -----

- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak ----- berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----
  5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
  6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
  7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
  8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap ----- pembuatan akta ini.-----
  9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam -- keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatuakan memberi kuasa

kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun

prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----
2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatanganilah akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-44-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 14.00 WIB(empat belas Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 . Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah pertanian  
berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di  
atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :**  
**01611/Ngawis**, seluas **1.608 M<sup>2</sup>** (seribu enam ratus delapan meter  
persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo,  
Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan  
dalam Surat Ukur tertanggal 20-10-2006 di bawah nomor  
:00924/Ngawis/2006 ,terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH  
JANURATMOKO.**-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya  
dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan  
sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh,  
berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua,  
yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan,  
memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
  - Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik  
tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.059.672.000,00 (Satu  
milyar lima puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua  
ribu rupiah).**-----
  - Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut  
diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini  
berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang ----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pertanian berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 01611/Ngawis**, seluas **1.608 M<sup>2</sup>** (seribu enam ratus delapan meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 20-10-2006 di bawah nomor :00924/Ngawis/2006 terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.059.672.000,00 (Satu milyar lima puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.049.672.000,00 (Satu milyar empat puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)**. dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk

penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

----- **Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

----- **Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun -----

- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak ----- berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----
  5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
  6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
  7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
  8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap ----- pembuatan akta ini.-----
  9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam -- keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatuakan memberi kuasa

kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun

prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----
2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatanganilah akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-28-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 10.00 WIB(sepuluh Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah pekarangan  
berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di  
atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :**  
**00490/Ngawis**, seluas **2.583 M<sup>2</sup>** (dua ribu lima ratus delapan puluh  
tiga meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan  
Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor  
:31/1998 , terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH**  
**JANURATMOKO.**-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya  
dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan  
sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh,  
berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua,  
yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan,  
memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
  - Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik  
tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.702.197.000,00 (satu**  
**milyar tujuh ratus dua juta seratus Sembilan puluh tujuh ribu**  
**rupiah).** -----
  - Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut  
diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini  
berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang ----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pekarangan berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00490/Ngawis**, seluas **2.583 M<sup>2</sup>** (dua ribu lima ratus delapan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :31/1998 , terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.--

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.702.197.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua juta seratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.692.197.000,00 (satu milyar enam ratus Sembilan puluh dua juta seratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-42-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---  
Pukul 13.30 WIB(tiga belas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-  
Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 . Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02839/Ngawis**, seluas **3.553 M<sup>2</sup>** (tiga ribu lima ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02213/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----  
Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 2.341.427.000,00 (Dua milyar tiga ratus empat puluh satu juta empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)** . -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang -----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02839/Ngawis**, seluas **3.553 M<sup>2</sup>** (tiga ribu lima ratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02213/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 2.341.427.000,00** (**Dua milyar tiga ratus empat puluh satu juta empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 2.331.427.000,00 (Dua milyar tiga ratus tiga puluh satu juta empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-36-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 12.00 WIB(dua belas Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah pekarangan  
berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di  
atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :**  
**00825/Ngawis**, seluas **2.777 M<sup>2</sup>** (dua ribu tujuh ratus tujuh puluh  
meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan  
Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.  
Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-04-2006 di bawah  
nomor :00134/Ngawis/2006 , terdaftar atas namanya : **HAJI**  
**SINGGIH JANURATMOKO.**-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya  
dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan  
sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh,  
berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua,  
yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan,  
memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik  
tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.830.043.000,00 (satu**  
**milyar delapan ratus tiga puluh juta empat puluh tiga ribu**  
**rupiah).** -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut  
diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini  
berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang ----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pekarangan berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00825/Ngawis**, seluas **2.777 M<sup>2</sup>** (dua ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 03-04-2006 di bawah nomor :00134/Ngawis/2006 , terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.830.043.000,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh juta empat puluh tiga ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.820.043.000,00 (satu milyar delapan ratus dua puluh juta empat puluh tiga ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan

uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

----- **Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

----- **Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun -----

- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak ----- berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----
  5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
  6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
  7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
  8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap ----- pembuatan akta ini.-----
  9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam -- keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatuakan memberi kuasa

kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun

prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatanganilah akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-30-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---  
Pukul 10.30 WIB(sepuluh titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-  
Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

**----- PIHAK KEDUA (PEMBELI) -----**

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut  
segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa  
kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00593/Ngawis**,  
seluas **1.622 M<sup>2</sup>** (seribu enam ratus dua puluh dua meter persegi)  
yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten  
Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat  
Ukur tertanggal 5-10-1998 di bawah nomor :135/1998, terdaftar  
atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya  
dilekatkan pada minutanya akta ini.-----  
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan  
sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh,  
berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua,  
yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan,  
memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----  
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik  
tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.068.898.000,00 (Satu  
milyar enam puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh  
delapan ribu rupiah)**. -----  
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut  
diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini  
berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang ---

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00593/Ngawis**, seluas **1.622 M<sup>2</sup>** (seribu enam ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5-10-1998 di bawah nomor :135/1998, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.068.898.000,00** (**Satu milyar enam puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah**). dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.058.898.000,00 (Satu milyar lima puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-26-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---  
Pukul 09.30 WIB(sembilan titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-  
Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00592/Ngawis**, seluas **1.671 M<sup>2</sup>** (seribu enam ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5-10-1998 di bawah nomor :134/Ngawis/1998, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----  
Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.101.189.000,00 (Satu milyar seratus satu juta seratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah )**. -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00592/Ngawis**, seluas **1.671 M<sup>2</sup>** (seribu enam ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5-10-1998 di bawah nomor :134/Ngawis/1998, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.101.189.000,00** (**Satu milyar seratus satu juta seratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.091.189.000,00 (Satu milyar Sembilan puluh satu juta seratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah )** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertipikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-32-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 11.00 WIB(sebelas Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022. Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00594/Ngawis**, seluas **3.186 M<sup>2</sup>** (tiga ribu seratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5-10-1998 di bawah nomor :136/1998, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----  
Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 2.099.574.000,00 (dua milyar sembilan puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah)** .-----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang -----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00594/Ngawis**, seluas **3.186 M<sup>2</sup>** (tiga ribu seratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5-10-1998 di bawah nomor :136/1998, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 2.099.574.000,00** (**dua milyar sembilan puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 2.089.574.000,00 (dua milyar delapan puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertipikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-38-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---  
Pukul 12.30 WIB(dua belas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-  
Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022. Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02836/Ngawis**, seluas **3.332 M<sup>2</sup>** (tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02210/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----  
Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 2.195.788.000,00 (Dua milyar seratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)**. -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang -----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02836/Ngawis**, seluas **3.332 M<sup>2</sup>** (tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02210/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 2.195.788.000,00** (**Dua milyar seratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 2.185.788.000,00 (Dua milyar seratus delapan puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-40-** . -----

Pada hari ini, Selasa.-----

Tanggal dua puluh satu Maret dua ribu dua puluh tiga (21-03-2023).---

Pukul 13.00 WIB(tiga belas Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan Haji SINGGIH JANURATMOKO, Sarjana Kedokteran, Hewan**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **Tuan H. SINGGIH JANURATMOKO, S.K.H**, lahir di Sleman pada tanggal tujuh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (07-01-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Tlogoadi , Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3404060701760002. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya HAJJAH SOVA MARWATI**, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis **HJ. SOVA MARWATI**, lahir di **Klaten**, pada tanggal dua puluh enam Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (26-08-1976), Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan sauminya tersebut di atas.-----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404066608760002. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022. Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut  
terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini  
sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02837/Ngawis**, seluas **5.257 M<sup>2</sup>** (lima ribu dua ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02209/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO**.-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
  - Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 3.464.363.000,00 (Tiga milyar empat ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu rupiah)** . -----
  - Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ----  
Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang -----

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimana para pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02837/Ngawis**, seluas **5.257 M<sup>2</sup>** (lima ribu dua ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02209/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **HAJI SINGGIH JANURATMOKO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 3.464.363.000,00** (**Tiga milyar empat ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 3.454.363.000,00 (Tiga milyar empat ratus enam puluh empat juta tiga ratus enam puluh tiga ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertipikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-18-** . -----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023). -----

Pukul 13.30 WIB(tiga belas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----- Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. ----- Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----- Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00048/Ngawis**, seluas **2.830 M<sup>2</sup>** (dua ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 20-8-1990, di bawah nomor : 3595/1990, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----

- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp1.864.970.000,00(satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah )**. -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepaskan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00048/Ngawis**, seluas **2.830 M<sup>2</sup>** (dua ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 20-8-1990, di bawah nomor : 3595/1990, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp1.864.970.000,00(satu milyar delapan ratus enam puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah )** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp1.854.970.000,00(satu milyar delapan ratus lima puluh empat juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah )** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan, kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih

sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bahwa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bahwa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bahwa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bahwa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bahwa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bahwa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bahwa Sertifikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. -----  
Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bahwa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli,

pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

---

**Pasal 10.**

---

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabawaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.

---

---

**Pasal 11.**

---

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.

---

---

**Pasal 12.**

---

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.

---

---

**Pasal 13.**

---

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini.

---

---

**Pasal 14.**

---

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah

memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-16-** . -----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).-----

Pukul 12.30 WIB(dua belas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat ).---

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02853**, seluas **2.590 M<sup>2</sup>** (dua ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22/08/2011 di bawah nomor :02228/Ngawis/2011 terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----  
Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 1.706.810.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah)**. -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepaskan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02853**, seluas **2.590 M<sup>2</sup>** (dua ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22/08/2011 di bawah nomor :02228/Ngawis/2011,terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 1.706.810.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 1.696.810.000,00 (satu milyar enam ratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari

segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bahwa Sertifikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. -----  
Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bahwa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli,

pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

---

**Pasal 10.**

---

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabawaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.

---

---

**Pasal 11.**

---

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.

---

---

**Pasal 12.**

---

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.

---

---

**Pasal 13.**

---

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini.

---

---

**Pasal 14.**

---

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah

memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-22-** . -----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).---

Pukul 14.00 WIB(empat belas Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022. Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah pekarangan berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00512/Ngawis**, seluas **7.281 M<sup>2</sup>** (tujuh ribu dua ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul , Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor : 53/1998 terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----

- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 4.798.179.000,00 (empat milyar tujuh ratus Sembilan puluh delapan juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah)**.-----
- Bahwa Akta Jual Beli atas sebagian tanah tersebut diatas belum Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pekarangan berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00512/Ngawis**, seluas **7.281 M<sup>2</sup>** (tujuh ribu dua ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :53/1998 terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO.**-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 4.798.179.000,00 (empat milyar tujuh ratus Sembilan puluh delapan juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 4.788.179.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan

memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua;

---

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut.

---

Bahwa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.

---

**Pasal 3.**

---

Bahwa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini.

---

**Pasal 4.**

---

Bahwa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:

---

1. Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyai sesuatu hak atas Tanah dan Bangunan;
2. Bahwa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah dan Bangunan;
3. Bahwa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan serta tidak berhak lagi untuk menjual/mengoperan dengan caraapapun -----

- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak ----- berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----
  5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
  6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
  7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
  8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap ----- pembuatan akta ini.-----
  9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam -- keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatuakan memberi kuasa

kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun

prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatanganilah akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-12- .**-----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).-----  
Pukul 11.30 WIB (sebelas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-  
Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00489/Ngawis**, seluas **4.881 M<sup>2</sup>** (empat ribu delapan ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :30/1998,terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----

- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 3.216.579.000,00 (Tiga milyar dua ratus enam belas juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)**. -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepaskan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00489/Ngawis**, seluas **4.881 M<sup>2</sup>** (empat ribu delapan ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :30/1998, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 3.216.579.000,00** (**Tiga milyar dua ratus enam belas juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 3.206.579.000,00 (Tiga milyar dua ratus enam juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari

segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bahwa Sertifikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. -----  
Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bahwa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli,

pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

---

**Pasal 10.**

---

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabawaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.

---

---

**Pasal 11.**

---

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.

---

---

**Pasal 12.**

---

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.

---

---

**Pasal 13.**

---

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini.

---

---

**Pasal 14.**

---

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah

memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-06-** . -----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).-----

Pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

**1. Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

**2. Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul.

yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 .

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :00523/Ngawis**, seluas **4.051 M<sup>2</sup>** (empat ribu lima puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :64/1998 ,terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----

- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 2.669.609.000,00 (dua milyar enam ratus enam puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan ribu rupiah)**.-----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :00523/Ngawis**, seluas **4051 M<sup>2</sup>** (empat ribu lima puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :64/1998, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu sebesar **Rp. 2.669.609.000,00 (dua milyar enam ratus enam puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 2.659.609.000,00 (dua milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta enam ratus Sembilan ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih

sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bahwa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

----- **Pasal 3.** -----

Bahwa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan Pihak Kedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

----- **Pasal 4.** -----

Bahwa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyai sesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bahwa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah dan Bangunan;
3. Bahwa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan serta tidak berhak lagi untuk menjual/mengoperan dengan cara apapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bahwa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatu tidak berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bahwa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. -----  
Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bahwa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatuakan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli,

pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

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

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

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

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

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

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabawaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah

memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----
2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----  
Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-10-**-----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).-----

Pukul 11.00 WIB (sebelas Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. Tuan **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. Nyonya Dokter Hewan **SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul.

yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 .-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah pertanian berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :02710/Ngawis**, seluas **991 M<sup>2</sup>** (Sembilan ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28-11-2006 di bawah nomor :02072/Ngawis/2006 ,terdaftar atas namanya :

**FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO.**-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----

- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 653.069.000,00(Enam ratus lima puluh tiga juta enam puluh Sembilan ribu rupiah).** --
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepaskan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah pertanian berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor :02710/Ngawis**, seluas **991 M<sup>2</sup>** (Sembilan ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28-11-2006 di bawah nomor :02072/Ngawis/2006, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 653.069.000,00(Enam ratus lima puluh tiga juta enam puluh Sembilan ribu rupiah)** dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 643.069.000,00(Enam ratus empat puluh tiga juta enam puluh Sembilan ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak -----

berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bawa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bawa Sertipikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bawa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak

Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertipikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan

perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SH., M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor :-20-** . -----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).-----

Pukul 13.30 WIB(tiga belas titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-

Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

**1. Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----- Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

**2. Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh**

**enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama

**Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA,**  
berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----  
Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----  
Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02838/Ngawis**, seluas **4.434 M<sup>2</sup>** (empat ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02212/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

- Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----
- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
  - Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp. 2.922.006.000,00 (dua milyar sembilan ratus dua puluh dua juta enam ribu rupiah)**. ---
  - Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang

berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

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

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepasan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 02838/Ngawis**, seluas **4.434 M<sup>2</sup>** (empat ribu empat ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23/02/2011 di bawah nomor :02212/Ngawis/2011, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

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

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp. 2.922.006.000,00** (**dua milyar sembilan ratus dua puluh dua juta enam ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua; -----
- b. Sisanya Sebesar **Rp. 2.912.006.000,00 (dua milyar sembilan ratus dua belas juta enam ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang

tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua; -----

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bahwa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bahwa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bahwa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bahwa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bahwa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak -----

- berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bahwa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak ----- berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----
  5. Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan denganperjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
  6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
  7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
  8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap ----- pembuatan akta ini.-----
  9. Bahwa Sertifikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam -- keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. ----- Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bahwa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

---

**Pasal 6.**

---

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli, pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan

mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

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

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabahwaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. ----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----  
Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditandatanganilah akta ini oleh penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----  
Dibuat dengan tanpa perubahan.-----  
Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**

-----**PERIKATAN JUAL BELI**-----

-----**Nomor : 08-** . -----

Pada hari ini, Senin.-----

Tanggal dua puluh Maret dua ribu dua puluh tiga (20-03-2023).-----  
Pukul 10.30 WIB(sepuluh titik tiga puluh Waktu Indonesia Barat).-  
Menghadap kepada saya, **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :-----

1. **Tuan FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**, lahir di Sleman pada tanggal delapan belas Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (18-05-1971), Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN.3/06, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan Bausasran , Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404051805710003. -----  
Dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari Isterinya yang turut pula hadir dihadapan saya Notaris, ialah : -----

**Nyonya YUNAITA WIDIASTUTI**, lahir di **Sleman**, pada tanggal lima belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga(15-12-1973), Warga Negara Indonesia, Kawin, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Sonoharjo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 022, Desa/ Kelurahan Margokaton, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----  
Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3404055512730001. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PIHAK KESATU (PENJUAL)**-----

2. **Nyonya Dokter Hewan SRI MULYANI** namun dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis **Drh. SRI MULYANI**, lahir di **Sragen** pada tanggal **dua puluh satu April seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (21-04-1976)**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

Siyono Kidul,Rukun Tetangga 042, Rukun Warga 008, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta.Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :3403016104760001. -----

- Menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku **Direktur** dari **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, demikian berdasarkan : -----

Akta Pendirian **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, Nomor: 07 (tujuh) tertanggal 27-12-2007 (dua puluh tujuh Desember dua ribu tujuh), yang dibuat oleh dan atau dihadapan **ENDANG SUMARNININGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Sleman. -----

Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-18213.AH.01.01.TAHUN 2008, tertanggal 11 April 2008 . Akta tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan dan Perubahan teakhir termuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. JANU PUTERA SEJAHTERA Nomor : 10 tertanggal Sembilan belas Juli dua ribu dua puluh dua (19-07-2022) yang dibuat oleh dan atau dihadapan **AMBAR PUJI NOVYANINGSIH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, Notaris di Gunungkidul, yang mana pemberitahuan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-0050417.AH.01.02.TAHUN 2022 Tertanggal 20 Juli 2022.-----

Oleh Karenanya berdasarkan Pasal 12 Anggaran Dasar Akta Pendiriannya, berwenang bertindak untuk dan atas nama **Perseroan Terbatas (PT) JANU PUTRA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah. -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK KEDUA (PEMBELI)** -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap masing-masing didalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu memberitahukan dan menerangkan didalam akta ini sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Kesatu adalah pemilik sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00524/Ngawis**, seluas **3.750 M<sup>2</sup>** (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :65/1998,terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.-----

Aslinya telah diperlihatkan pada saya, Notaris dan foto copynya dilekatkan pada minutanya akta ini.-----

- Bahwa Pihak Kesatu hendak menjual, mengoperkan, melepaskan sebagian hak atas Tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali kepada Pihak Kedua, yang dengan ini hendak membeli dan menerima pengoperan, memohon pelepasan hakatas Tanah dari Pihak Kesatu; -----
- Bahwa Pihak Kesatu akan menjual Seluruh tanah Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua sebesar **Rp.2.471.250.000,00 (dua milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)**. -----
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebidang tanah tersebut diatas belum dapat dilangsungkan pada tanggal dan hari ini berhubung Pihak Kedua belum membayar lunas harga Tanah. ---- Dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dijual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua dimanapara pihak telah saling setuju dan semufakat membuat perikatan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

---

### **Pasal 1.**

---

Pihak Kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menjual, mengoperkan, melepaskan hak serta menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli, menerima pengoperan, menerima pelepasan hak serta penyerahan hak dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah tegal berikut segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam di atasnya tanpa kecuali, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 00524/Ngawis**, seluas **3.750 M<sup>2</sup>** (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Ngawis, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-3-1998 di bawah nomor :65/1998, terdaftar atas namanya : **FRANSISKUS XAVERIUS SUHARNO**.

---

---

### **Pasal 2.**

---

Harga Tanah untuk seluruh bidang tanah dengan ini ditetapkan dan disetujui bersama oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu dengan rincian harga seluruh bidang tanah sebesar **Rp.2.471.250.000,00** (**dua milyar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah**) dan jumlah uang tersebut dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu setelah penandatanganan Akta ini, dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

---

- a. Sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**, telah dibayarkan pada bulan April 2023 dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu dengan ini memberikan kwitansi/tanda terima kepada Pihak Kedua;
  - b. Sisanya Sebesar **Rp.2.461.250.000,00 (dua milyar empat ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)** dibayarkan selambat-lambatnya pada Desember 2023 yang untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kesatu akan memberikan kwitansi tanda terima pelunasan kepada Pihak Kedua;
- 

Maka pada saat pelunasannya tersebut semua dan segala hak, kewenangan,kewajiban, resiko, tanggung jawab serta untung-rugi dari

segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diatas telah beralih sepenuhnya dari Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, sehingga saat itu juga Pihak Kedua telah berhak sepenuhnya bertindak selaku pemegang hak itu dan pemiliknya yang sah atas segala sesuatu yang telah dibelinya tersebut. -----

Bawa Tanah hak tersebut dijual belikan didalam keadaan --- sebagaimana adanya berikut dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali.-----

**Pasal 3.** -----

Bawa semua dan segala sesuatu yang telah diperjualbelikan tersebut diantara Pihak Kesatu dan PihakKedua sudah saling mengetahui posisi, letak Tanah yang akan dilakukan Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak, sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini. -----

**Pasal 4.** -----

Bawa Tanah Hak serta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut diperjual belikan didalam keadaan bebas dari segala ikatan serta pemberatan/pembebanan, bebas dari hak tanggungan, hak pakai hasil serta bebas dari segala sitaan dan sengketa. Oleh karenanya itu Pihak Kesatu dengan ini menjamin Pihak Kedua:-----

1. Bawa Pihak Kesatu adalah pemilik satu-satunya dan yang berhak penuh atas Tanah dan Bangunan, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut memiliki atau ikut mempunyaisesuatu hak atas Tanah dan Bangunan; -----
2. Bawa Pihak Kesatu berhak penuh untuk membuat perjanjian ini dan melakukan penjualan/pengoperan atas Tanahdan Bangunan;
3. Bawa Pihak Kesatu belum pernah dan tidak akan sertatidak berhak lagi untuk menjual/mengoperkan dengan caraapapun ----- kepada orang/pihak lain atas Tanah dan Bangunan; -----
4. Bawa terhitung mulai tanggal dan hari ini Pihak Kesatutidak berhak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan atas Tanah -- dengan cara apapun; -----

5. Bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan maupuntuntutan apapun dari siapapun juga sehubungan dengan perjanjian ini dan jual beli atas Tanah; -----
6. Para Pihak tidak dapat membatalkan Akta ini. -----
7. Apabila setelah jangka waktu pelunasan berakhir ternyata Pihak Kedua belum bisa melunasi Pembayaran tanah ini, maka akan dilakukan musyawarah lagi antara para pihak untuk mendapatkan mufakad bersama. -----
8. Pihak Kesatu tidak mempunyai itikad yang tidak baik terhadap pembuatan akta ini.-----
9. Bahwa Sertifikat Tanah tersebut adalah asli dan juga tidak dalam keadaan terblokir dari Pihak siapapun dan sampai kapanpun. -----  
Oleh karena itu segala tuntutan, gugatan maupun tagihan berupa apapun dan dari siapapun juga sehubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pihak Kesatu sebagaimana diuraikan di atas, semuanya menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Kesatu sendiri dan sepanjang diperlukan Pihak Kedua dengan ini dan untuk nantinya dibebaskan dari tanggungan dan tanggung jawab tersebut. -----

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

Bahwa Tanah Hak beserta dengan semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tersebut, diperjualbelikan dengan harga tersebut didalam keadaan bebas dari segala/segenap hak menikmati hasil/mengelola/penghuninya serta kosongnya atas tanah hak tersebut, sehingga jika ternyata ada biaya/ongkos yang berkaitan dengannya dan lain sebagainya, maka hal tersebut menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kesatu sepenuhnya. -----

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

Pada saat Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga tanah tersebut kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kesatu akan memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Kesatu untuk menandatangani Kuasa Menjual. -----

Untuk urusan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap dimanapun juga, membuat dan menandatangani akta jual beli,

pengoperan, pelepasan hak atas seluruh bidang Tanah tersebut diatasdihadapan Pejabat yang berwenang, dengan syarat-syarat yang biasa dibuat untuk Jual Beli, Pengoperan, Pelepasan Hak atas seluruh bidang Tanah tersebut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan dalam Akta Jual Beli, Pelepasan Hak tersebut. Setelah Pihak Kedua melakukan pelunasan, singkatnya melakukan apapun juga yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan yang berlaku dan dianggap baik oleh Pihak Kedua agar supaya kuasa tersebut dapat dilaksanakan, tidak ada perbuatan atau tindakan yang dikecualikan. -----

Kuasa tersebut merupakan bagian penting dari dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan sebagai demikian kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri sesuatu kuasa, termasuk sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia. -----

---

**Pasal 7.**

---

Bahwa macamnya hak atas tanah yang kelak akan didapat oleh Pihak Kedua adalah menjadi resiko Pihak Kedua tersebut. -----

---

**Pasal 8.**

---

Bahwa pelaksanaan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, akan dilakukan dihadapan instansi/pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (setempat) dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua, dengan mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansinya yang bersangkutan. -----

---

**Pasal 9.**

---

Bahwa sebelum dilakukan Pelepasan Hak pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud, maka atas resiko sendiri Pihak Kedua, untuk sementara diperkenankan memakai/meminjam nama Pihak Kesatu atas segala sesuatu yang telah diperjual belikan tersebut, secara suka rela dan cuma-cuma. -----

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

Bahwa Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya dan seluas-luasnyabawaia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan penjualan serta penyerahan tanah hak tersebut dan dengan demikian pihak kesatu juga menjamin tiadanya gangguan dan/atau rintangan sampai kapan pun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas segala sesuatu yang diperjualbelikan tersebut beserta dengan penyerahannya.-----

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

Bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh etikad baik - serta kejujuran dan sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya akan dapat merugikan dan/atau menyulitkan pihak lainnya tersebut. Dan bahwa seberapa masih diperlukan disini ditegaskan bahwa perikatan ini mengikat segenap ahli waris Pihak Kesatu.-----

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

Atas kesepakatan para pihak, biaya Pajak Penghasilan (PPh) , PBB beserta denda tertunggak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB), biaya Akta Jual Beli, dan biaya balik nama Sertifikat hak atas sebidang tanah tersebut ke atas nama Pihak kedua adalah semua ditanggung Pihak kedua dan semuanya itu wajib dibayar oleh para Pihak selambat-lambatnya sebelum dibuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah tersebut dihadapan pejabat yang berwenang.-----

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

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup di atur didalam perikatan ini, akan di putuskan bersama para pihak secara musyawarah serta dengan berpedoman pada ketentuan ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini. -----

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

Bahwa didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perikatan ini dan segala akibatnya, maka kedua belah pihak telah

memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari di Gunungkidul.-----

- Akhirnya para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. -----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat dan dilangsungkan di Gunungkidul, pada hari, tanggal, serta pada pukul seperti disebutkan pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:-----

1. Nyonya **SEPTI WULANDARI**, Lahir di **Gunungkidul**, tanggal empat September seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (04-09-1988), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Gedaran I, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Desa Sumbergiri, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3403014409880001.-----

2. Nyonya **NOVIE TRIANA SETIANINGSIH**, lahir di Banyumas, tanggal tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (07-11-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Babadan, Plumbon, Rukun Tetangga 020, Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. -----

Pemegang Nomor Induk Kependudukan :3302114711830001.-----

Keduanya pegawai di Kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

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

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minutanya Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
diberikan sebagai "**SALINAN**" yang sama bunyinya. -----



**AMBAR PUJI NOVYANINGSIH,SH.,M.Kn.**