



NOTARIS
HAVIS AKBAR, S. H., M. Kn

SURAT KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA R.I
NOMOR: AHU-02036.AIL.02.01.TAHUN 2023, TANGGAL 06 OKTOBER 2023

Grosse/ Turunan/ Salinan

AKTA : PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

NOMOR : -3.-

TANGGAL : 12 AGUSTUS 2025

Jl. Jenderal Sudirman, 31 B, Sukamentri, Kecamatan. Garut Kota, Kabupaten Garut-44116
Call/WhatsApp : 081373337888 Email : hakbar.notpat@gmail.com

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : -3.-

Pada hari ini, Selasa, pada tanggal dua belas Agustus ----
dua ribu dua puluh lima (12-08-2025). -----
Pukul 14.00 WIB (empat belas nol nol menit Waktu -----
Indonesia Barat). -----
Berhadapan dengan Saya, **HAVIS AKBAR, Sarjana Hukum, -----**
Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Garut, -----
berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal enam Oktober ----
dua ribu dua puluh tiga (06-10-2023) Nomor -----
AHU-02036.AH.02.01 Tahun 2023, dengan dihadiri oleh -----
para saksi-saksi yang saya, Notaris kenal, dan akan -----
disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

I. **Nyonya ENENG SOFIANI**, lahir di Garut, pada tanggal ----
satu Februari seribu sembilan ratus sembilan puluh ----
(01-02-1990), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara -----
Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Garut, -----
Kampung Panggilingan, Rukun Tetangga 004, Rukun -----
Warga 006, Desa Pasirwangi, Kecamatan Pasirwangi, -----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----
3205084102900005. -----

- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan -----
hukum dalam akta ini tidak perlu mendapat -----
persetujuan dari siapapun juga, karena objek -----
tanah yang akan disebutkan dalam akta ini berada ----
dalam penguasaan sendiri, demikian berdasarkan -----
Akta Cerai Nomor 4620/AC/2019/PA.Grt, tanggal -----
Sembilan Desember dua ribu sembilan belas -----
(09-12-2019), yang dikeluarkan oleh Panitera -----
Pengadilan Agama Kabupaten Garut. -----

- Selaku **PENJUAL**, untuk selanjutnya disebut : -----
----- **"PIHAK PERTAMA"** -----



II. Nyonya **ENENG NOVIANTI**, lahir di Garut, pada tanggal --
tujuh November seribu sembilan ratus delapan puluh ---
sembilan (07-11-1989), Mengurus Rumah Tangga, Warga --
Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten ----
Garut, Kampung Gadog, Rukun Tetangga 004, Rukun -----
Warga 001, Desa Sirnajaya, Kecamatan Pasirwangi, ----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----
3205084711890001. -----

- Selaku **PEMBELI**, untuk selanjutnya disebut : -----

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

Para Pihak telah saya, Notaris, kenal, berdasarkan -----
Kartu Identitas Kependudukan yang ditunjukkan kepada -----
saya, Notaris. -----

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan : -----

1. Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah dan -----
yang berhak atas tanah berdasarkan : -----

Sertipikat Hak Milik Nomor dengan Nomor NIB -----
10.17.000008380.0, seluas 81 M² (delapan puluh satu ---
meter persegi), tertulis atas nama **ENENG SOFIANI**, ----
yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat, -----

Kabupaten : Garut, -----

Kecamatan : Pasirwangi, -----

Desa : Pasirwangi, -----

Berikut bangunan yang terletak di atasnya dan segala --
sesuatu yang tertanam, berdiri, ditempatkan, -----
termasuk pula hasil karya merupakan satu kesatuan ----
dan bagian yang tidak terpisahkan dengan bidang -----
tanah tersebut; -----

2. Bahwa Pihak Pertama berkehendak untuk menjual tanah ---
dan bangunan tersebut diatas, kepada Pihak Kedua -----
dan Pihak Kedua juga ingin membelinya dari Pihak -----
Pertama. -----

3. Bahwa dengan belum terpenuhinya seluruh syarat untuk --
dilakukannya jual beli hak atas tanah dan bangunan ----
dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang ---
sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 37 Peraturan -----
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (seribu sembilan -----
ratus sembilan puluh tujuh) tentang Pendaftaran -----
Tanah, maka kedua belah pihak telah menyetujui -----
untuk terlebih dahulu mengadakan perjanjian -----
pendahuluan mengenai Jual Beli dimaksud; -----

Berhubung dengan apa yang diuraikan diatas, selanjutnya --
para penghadap menerangkan, bahwa dengan tidak -----
mengurangi izin yang berwenang dan ketentuan hukum -----
yang berlaku, mereka telah saling setuju dan mufakat -----
mengenai jual-beli tersebut, selanjutnya dengan ini -----
mereka mengadakan dan menerima suatu perjanjian -----
pendahuluan, dengan syarat-syarat dan/atau ketentuan -----
ketentuan sebagai berikut : -----

-----PASAL 1-----

Pihak Pertama berjanji dan dengan ini mengikat diri, -----
sekarang ini dan untuk pada waktunya dikemudian hari -----
setelah tanah dan bangunan telah memenuhi syarat untuk ---
diperjual belikan, maka Pihak Pertama wajib untuk -----
memindahkan hak-haknya yang ada atas tanah dan bangunan --
tersebut, kepada Pihak Kedua dan menyerahkannya untuk ----
dimiliki oleh Pihak Kedua, yang dengan ini berjanji -----
dan mengikat diri, sekarang ini dan untuk pada waktunya --
dikemudian hari untuk menerima penyerahan untuk -----
dimiliki dari Pihak Pertama, atas : -----

- **Sertipikat Hak Milik** Nomor dengan Nomor NIB -----
10.17.000008380.0, seluas 81 M² (delapan puluh satu ----
meter persegi), tertulis atas nama **ENENG SOFIANI**, -----
yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat, -----

Kabupaten : Garut, -----

Kecamatan : Pasirwangi, -----

Desa : Pasirwangi, -----

Berikut bangunan yang terletak di atasnya dan segala ---
sesuatu yang tertanam, berdiri, ditempatkan, termasuk --
pula hasil karya merupakan satu kesatuan dan bagian ----
yang tidak terpisahkan dengan bidang tanah tersebut; ---

Para pihak menerangkan, bahwa mereka telah mengetahui ----
dengan benar tentang segala sesuatu yang termasuk -----
dalam jual-beli ini, dan oleh karena itu mereka -----
tentang hal itu tidak memerlukan uraian/atau -----
penjelasan lebih lanjut dalam akta ini. -----

-----PASAL 2-----

1. Harga jual beli atas tanah dan bangunan berikut -----
segala hak yang melekat diatas tanah yang dimaksud ----
dalam Pasal 1 akta ini ditetapkan sekarang ini, -----
sehingga untuk dikemudian hari pada saat -----
penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat -----
Pembuat Akta Tanah, tidak akan mengalami sesuatu -----
perubahan dengan alasan apapun juga yaitu sebesar -----
Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah). -----

2. Dari jumlah yang dimaksud dalam ayat 1 diatas, akan ---
dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama -----
dengan cara bertahap yaitu sebagai berikut : -----

- Tahap Pertama atau pembayaran uang muka (down -----
Payment) sebesar **Rp. 120.000.000, (seratus dua -----
puluh juta Rupiah),** akan dibayar oleh Pihak Kedua ---
kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan -----
akta ini, yaitu pada tanggal dua belas Agustus dua --
ribu dua puluh lima (12-08-2025). -----

- Tahap kedua sebesar **Rp. 80.000.000,- (delapan -----
puluh juta Rupiah),** akan dibayar oleh Pihak -----

Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal dua belas ---
Agustus dua ribu dua puluh enam (2026). -----

- Untuk semua pembayaran akan dibuatkan kwitansi -----
bermeterai cukup. -----

3. Pajak Penjual dan Pajak Pembeli akan ditanggung -----
oleh masing-masing Pihak. -----

-----PASAL 3-----

1. Bahwa segala sesuatu yang dijual tersebut benar- -----
benar kepunyaan Pihak Pertama sehingga Pihak -----
Pertama berhak sepenuhnya untuk menjual dan -----
menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada -----
Pihak Kedua; -----

2. Bahwa Pihak Pertama mengakui adanya pemindahan hak ----
penuh kepada Pihak Kedua atas tanah dan bangunan -----
tersebut dan menjamin sepenuhnya bahwa baik -----
sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak ----
akan mendapat gangguan dan tuntutan apapun dari -----
Pihak manapun atau dari siapapun yang menyatakan -----
mempunyai hak atau turut berhak, baik sebagian -----
maupun seluruhnya atas tanah dan bangunan tersebut. ---

3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak akan dan -----
sedang dalam pengikatan untuk disewakan, tidak -----
dijual/dipindahtangankan dengan cara apapun atau -----
dengan cara lain melepaskan hak atas tanah dan -----
bangunan tersebut kepada pihak manapun selain -----
kepada Pihak Kedua, tidak dalam sengketa dan bebas ----
dari segala sitaan, serta tidak akan melakukan -----
perbuatan perbuatan yang dapat merugikan Pihak -----
Kedua. -----

-----PASAL 4-----

Pemindahan dan penyerahan hak atas tanah dan bangunan ----
tersebut berikut segala hak yang melekat diatas tanah ----
dan bangunan tersebut akan dilaksanakan antara kedua ----

belah pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian- ----
perjanjian yang lazim dibuat untuk perjanjian yang ----
serupa itu, antara lain dengan ketentuan-ketentuan ----
bahwa : -----

a. Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Kedua tidak akan ---
mendapat tuntutan dari pihak lain, yang menyatakan ----
mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai ----
hak atas tanah dan bangunan berikut segala hak yang ---
melekat diatas tanah dan bangunan tersebut dengan ----
membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari ----
Pihak lain mengenai hal-hal tersebut; -----

b. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa tanah dan ---
bangunan berikut segala hak yang melekat diatasnya ----
tidak dikenakan suatu sitaan, dan beban-beban -----
lainnya yang bersifat apapun dengan membebaskan -----
Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan ----
dari Pihak lain yang didasarkan atas hal-hal -----
tersebut; -----

c. Biaya pembuatan akta ini, ditanggung oleh kedua -----
belah pihak, sedangkan Akta Jual Beli dihadapan -----
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan balik namanya ---
ke atas nama Pihak Kedua ditanggung dan dibayar -----
oleh Pihak Kedua sepenuhnya. -----

-----PASAL 5-----

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua berjanji dan -----
mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual -----
Beli atas tanah dan bangunan, dihadapan Pejabat -----
Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah : ----

a. Harga jual beli dilunasi oleh Pihak kedua. -----

b. Pembayaran atas Pajak-pajak yang timbul yaitu -----
Pajak Penjual dan Pajak Pembeli, telah dibayar ----
oleh Pihak Kedua dan seluruh Persyaratan -----
dan Dokumen-dokumen telah lengkap; -----

2. Tanpa bertentangan dengan Pasal 3 Akta ini, Pihak Pertama dengan ini menyetujui untuk menyerahkan sepenuhnya tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua selambatnya-lambatnya pada saat pelunasan pembayaran.

-----PASAL 6-----
Segala sesuatu yang ditetapkan dalam Akta ini mengikat para pihak termasuk bagi para ahli waris dan/atau pengganti haknya dari kedua belah pihak, dan karenanya harus tunduk dan terikat pada isi Akta ini.

-----PASAL 7-----

1. Perjanjian ini dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan Para Pihak dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

a. Jika pembatalan perjanjian ini berdasarkan keinginan dari pihak tertentu dalam perjanjian ini, maka pihak yang membatalkan tersebut wajib membayar kompensasi senilai 25 % (dua puluh lima persen) dari nilai uang muka (down payment) yang sudah dibayarkan kepada pihak yang menerima pembatalan;

b. Jika pembatalan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan uang muka (down payment) tanpa dikenakan potongan dan/atau biaya kompensasi apapun kepada Pihak Kedua, selanjutnya objek tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini dikembalikan sepenuhnya kepada Pihak Pertama;

c. Pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal ini disepakati oleh kedua belah pihak harus dibuat dan disahkan dengan akta notarial.

2. Tentang perjanjian ini dan segala akibat serta

pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih tempat -----
kediaman yang umum dan tidak berubah di Kantor -----
Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Garut dan/atau ---
Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang diseluruh ----
Wilayah Republik Indonesia. -----

3. Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan -----
kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal ---
yang disampaikan kepada saya, Notaris, apabila -----
dikemudian hari dibuktikan palsu atau tidak benar -----
maka para pihak sanggup menanggung akibatnya sesuai ----
dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku -----
serta membebaskan saya, Notaris, dari segala -----
tuntutan dan gugatan dari pihak manapun dan -----
bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan ----
selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti --
dan memahami isi akta ini; -----

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

Dibuat untuk menjadi bukti sah, ditanda tangani dan -----
diselesaikan di Kabupaten Garut, pada hari dan tanggal ---
tersebut pada bagian awal akta ini, dengan -----
dihadiri oleh : -----

1. **Nyonya NEPI MEINTI**, lahir di Garut, pada tanggal -----
13-05-1991 (tiga belas Mei seribu sembilan ratus -----
sembilan puluh satu) Warga Negara Indonesia, -----
bertempat tinggal di Kampung Kiaralawang, Rukun -----
Tetangga 002, Rukun Warga 003, Desa Sukamukti, -----
Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, pemegang -----
Kartu Tanda Penduduk Nomor 3205065305910008. -----

2. **Tuan MIRZA ALBY ASSIDIQIE**, lahir di Tasikmalaya, -----
pada tanggal 12-12-2000 (dua belas Desember dua -----
ribu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal -----
di Komplek Pepabri Blok B Nomor 54, Rukun Tetangga ----
004, Rukun Warga 003, Desa Langensari, Kecamatan -----

Tarogong Kaler, Kabupaten Garut, pemegang Kartu -----
Tanda Penduduk Nomor 3205041212000006. -----

- Keduanya adalah pegawai kantor saya, Notaris sebagai ---
para saksi. -----
- Segera, setelah akta ini saya, Notaris bacakan -----
kepada para penghadap dan para saksi, maka akta ini ---
ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan ----
saya, Notaris. -----
- Bahwa para penghadap selain menandatangani akta, -----
juga membubuhkan cap jempol/ibu jari tangan kanan -----
pada lembar kertas tersendiri yang merupakan bagian ---
yang tak terpisahkan dari akta ini dan dilekatkan -----
pada minuta akta ini. -----
- Dibuat dengan tanpa perubahan. -----
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. --
- Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya. -----

Notaris di Kabupaten Garut,



(HAVIS ARBAR, S.H., M.Kn.)