

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor :

Pada hari ini, xx

Pada pukul xx

Hadir dihadapan saya, -----

xx, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, --

Notaris di Kabupaten Bandung, dengan dihadiri oleh para saksi

----yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir

akta ----- -ini ----- :

1. Tuan

2. Nyonya

3. Menurut pengakuan mereka objek yang dijual belikan

-----menurut akta ini merupakan harta milik mereka sendiri

-----karena diperoleh dari warisan sebagaimana ternyata dari

-----Sertifikat (Tanda Bukti) Hak atas tanah nomor

-----xx/Kelurahan xx tertanggal xx (XX) yang

dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota xx, sehingga dalam

melakukan tindakan hukum dibawah ini tidak memerlukan

persetujuan ----- dari ----- siapapun.

- Semuanya Warga Negara Indonesia. -----

- Pada saat ini semuanya berada di Kabupaten Bandung. -----

Penjual selanjutnya disebut “ **PIHAK PERTAMA**”-----

- **Nyonya**

- Warga Negara Indonesia. -----
- Pada saat ini berada di Kabupaten Bandung.
-----Pembeli selanjutnya disebut **“PIHAK KEDUA”**.

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris, berdasarkan
-----Identitas yang mereka perlihatkan.

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa para pihak
---sepakat untuk supaya dikemudian hari tidak saling memungkir,
---maka atas resiko dan tanggung jawab Para Pihak sendiri,
-----Para Pihak akan mengadakan perjanjian sebagai berikut :

----- Pasal 1

Pihak pertama berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk
-----menjual kepada Pihak Kedua, yang berjanji dan mengikat diri
-----pula untuk membeli dari Pihak Pertama sebidang tanah dan
-----bangunan sertifikat Hak Milik Nomor xx/Kelurahan xx, yang
terletak di : -----

Propinsi ----- : Jawa Barat, -----
Kota ----- : xx, -----
Kecamatan ----- : xx, -----
Kelurahan ----- : xx, -----

Luas tanah ----- : \pm xx m² (xx meter persegi),

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor
-----/...../..... tertanggal xx (xx), setempat dikenal
sebagai Jalan xx demikian berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan
oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, tertanggal xx (XX) tertulis
atas nama

Merupakan tanah dan bangunan, beserta seg
ala sesuatu yang -----berada (telah berdiri) maupun akan ada
dikemudian hari, yang -----menurut sifat, tujuan, peraturan
Perundang-undangan -----yang berlaku, merupakan benda
(tetap) tidak bergerak, -----tidak ada yang dikecualikan
satu dan lain, telah diketahui -----oleh Pihak Kedua, sehingga
Para Pihak menerangkan -----tidak perlu diuraikan lebih
lanjut dalam akta ini.

----- Pasal 2

Pihak Pertama mengakui bahwa uang harga penjualan tanah
----yang akan dijual oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua
-----tersebut seluruhnya sejumlah Rp. -----,-
------(.....), jumlah uang mana telah
-----dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan
oleh Para -----Pihak untuk penerimaan jumlah uang sebesar Rp.

.....,- (.....), tersebut, akta ini dinyatakan berlaku
pula sebagai tanda bukti (kuitansi) penerimaan yang sah.

----- Pasal 3

Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai dari penjualan
-----oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut menjadi milik
-----atau dikuasai oleh Pihak Kedua, tetapi sejak keuntungan yang
-----diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya
-----mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh Pihak
Kedua. ---

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

Pihak Pertama menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut
-----tidak dikenakan suatu sitaan, atau tersangkut sebagai suatu
-----tanggungan untuk suatu utang atau diberati dengan beban
-----berupa apapun juga, pula tidak sedang dalam sengketa,
sehingga --Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan atau
tuntutan dari -----siapapun mengenai tanah dan bangunan.

----- Pasal 5 -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua,
-----dengan hak untuk memindahkan lagi kekuasaan ini (substitusi)
----kepada orang/atau pihak lain/suatu badan :

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

a. Untuk melaksanakan jual beli tanah dan bangunan tersebut
-----diatas, antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dihadapan
-----Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

b. Untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut belum
-----dilaksanakan, mengurus dan menguasai dalam arti kata
yang ----seluas-luasnya atas tanah tersebut, dan apabila
diperlukan, -----menjaminkan tanah tersebut untuk kepentingan
suatu Bank ----dan/atau orang lain dan;

c. Memperbaiki kesalahan-kesalahan dalam akta ini yang -----
menurut pendapat (instansi) yang berwenang dianggap perlu. ----
Untuk melaksanakan hal tersebut diatas, maka yang
-----diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada
siapapun, -----dimanapun, guna memberikan
keterangan-keterangan, -----mengajukan surat-surat
permohonan dan surat lainnya, -----menandatangani,
menyelesaikan dan selanjutnya -----melakukan segala
tindakan yang dianggap baik dan -----perlu oleh yang
diberi kuasa tanpa pengecualian. -----

Semua kekuasaan tersebut diatas adalah kekuasaan yang
-----tetap dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan

berakhir -----oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang atau -----menurut peraturan hukum, dan menjadi bagian yang -----penting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian -----menurut akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya -----kekuasaan-kekuasaan tersebut.

Dalam melakukan kekuasaan-kekuasaan tersebut -----yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggungjawaban -----sebagai Penerima Kuasa.

----- Pasal 6 -----

Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri. -----Untuk selama jual beli tanah dan bangunan tersebut -----belum dilaksanakan, secara bagaimanapun tidak akan -----menjaminkan, mengalihkan, melepaskan hak atas tanah dan -----bangunan tersebut kepada pihak lain selain kepada -----Pihak Kedua berdasarkan ketentuan pasal 5 diatas.-----

----- Pasal 7 -----

Penyerahan tanah dan bangunan tersebut oleh Pihak Pertama -----kepada Pihak Kedua akan dilaksanakan setelah -----penandatanganan akta ini.

----- Pasal 8 -----

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak
-----meninggal dunia, akan tetapi berlanjut turun-temurun dan
-----harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerima hak
masing-masing. -

----- Pasal 9 -----

Segala pajak yang berhubungan dengan tanah tersebut sampai
----hari ini dipikul oleh Pihak Pertama dan mulai hari ini tersebut
----dipikul oleh Pihak Kedua.

----- Pasal 10 -----

Biaya akta ini dibayar oleh kedua belah pihak. -----

----- Pasal 11 -----

Untuk segala urusan mengenai perjanjian ini dengan segala
-----akibatnya, kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang
tetap ---dan umum pada Pengadilan Negeri Bandung di Bandung.

Akta ini diselesaikan pada pukul xx WIB (xx). -----

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

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Bandung, pada hari dan
----tanggal tersebut pada bagian awal akta ini,
-----dengan dihadiri oleh :

1. Nona xx

dan -----

2. Nona xx

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

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE