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. -------

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

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 memungkiri, ---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, ----------

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

Kelurahan ---------- : xx, ----------

Luas tanah ---------- : ±xx m^2 (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

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

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)

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

----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. ----------

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

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-kekuasan 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

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

----------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,

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE

----------dengan dihadiri oleh :

---

1. Nona xx

dan ----------

2. Nona xx

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

DRAFT INDONESIA LAW CENTRE