

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : XX

Pada hari ini, Hari, tanggal 01-01-2000 (ejaan).---

--

Pukul 10:10 WIB (ejaan Waktu Indonesia Barat/Tengah/Timur).---

--

Berhadapan dengan saya, **NAMA NOTARIS Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kota [...], dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini;---

I. Tuan NAMA PIHAK PERTAMA, lahir di [Kota], pada tanggal [01-01-2000 (ejaan)], Warga Negara Indonesia, [Pekerjaan], bertempat tinggal di [Alamat], Rukun Tetangga [...], Rukun Warga [...], [Kelurahan/Desa] [...], Kecamatan [...], Pemegang Kartu Tanda Penduduk [Kota/Kabupaten] [...], Provinsi [...] dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : [...];---

- Selaku Bakal Penjual, selanjutnya dalam akta ini--- akan disebut "**PIHAK PERTAMA**";-----

II. Tuan NAMA PIHAK KEDUA, lahir di [Kota], pada tanggal [01-01-2000 (ejaan)], Warga Negara Indonesia, [Pekerjaan], bertempat tinggal di [Alamat], Rukun Tetangga [...], Rukun Warga [...], [Kelurahan/Desa] [...], Kecamatan [...], Pemegang Kartu Tanda Penduduk [Kota/Kabupaten] [...], Provinsi [...] dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : [...];---

- Selaku Bakal Pembeli, selanjutnya dalam akta ini--- akan disebut "**PIHAK KEDUA**".-----

--

Para penghadap telah saya kenal, berdasarkan tanda----- pengenalan yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. Para-penghadap dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di--- atas terlebih dahulu menerangkan :-----

- Bahwa Pihak Pertama bermaksud akan menjual dan----- menyerahkan kepada Pihak Kedua yang bermaksud akan--- membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama--- tanah dan bangunan yang akan diuraikan dibawah ini.--

- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan----- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang----- antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua mengenai tanah-- dan bangunan tersebut diatas pada waktu ini belum---- dapat dilaksanakan oleh karena belum dipenuhinya----- persyaratan sebagai berikut :-----

- Belum dilunasinya Pajak Penghasilan dan Pajak Bea- Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)----- Objek Jual Beli tersebut;-----

- Belum dilunasinya harga transaksi jual beli atas--
Objek Jual Beli tersebut.-----

Selanjutnya dalam akta ini akan disebut :-----
--"persyaratan".-----

- Bahwa sementara menunggu dipenuhinya persyaratan-----
tersebut, para penghadap atas risiko dan tanggung-----
jawab mereka masing masing sendiri, bermaksud untuk--
terlebih dahulu membuat perjanjian pengikatan jual---
beli diantara mereka, dan mengatur perihal-----
perjanjian pengikatan jual beli tersebut dalam akta--
ini.-----

Berhubung dengan apa yang telah diuraikan tersebut-----
diatas, agar supaya dikemudian hari apabila :-----

- a) Para pihak telah melunasi Pajak Penghasilan dan Bea-
Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang--
terutang dan harus dibayar berkenaan dengan-----
transaksi Pengikatan jual beli/jual beli tanah dan--
bangunan yang akan diuraikan dibawah ini;-----
- b) Pihak Kedua telah melunasi seluruh nilai transaksi--
atas objek jual beli tersebut kepada Pihak Pertama;-
- c) Para pihak telah memenuhi kewajiban-kewajiban-----
mereka lainnya masing-masing yang diuraikan dalam--
akta ini;-----

--

Bahwa sebelumnya saya, Notaris, telah menjelaskan-----
kepada para penghadap mengenai keadaan dari pada objek-
tersebut diatas, akan tetapi para penghadap tetap-----
menginginkan di buat kan akta ini ;-----

--

Para pihak tidak dapat memungkirinya, maka pihak-----
pertama atas risiko dan tanggung jawabnya sendiri-----
dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat kan----
diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua---
yang atas risiko dan tanggung jawabnya sendiri dengan--
ini berjanji dan oleh karena itu mengikat kan diri akan-
menerima membeli dan menerima penyerahan dari pihak----
pertama, atas :-----

- Sebidang tanah dan bangunan yang akan diuraikan dalam
akta ini yang selanjutnya akan disebut "tanah dan----
bangunan".-----

- Kemudian para penghadap menerangkan bahwa perjanjian-
pengikatan jual beli ini telah dilakukan dan diterima
dengan memakai aturan-aturan dan ketentuan-ketentuan-
serta syarat-syarat sebaga berikut :-----

----- **PASAL 1** -----

Pihak Pertama berjanji dan mengikat kan diri untuk-----
menjual kepada penghadap Pihak Kedua, yang berjanji dan
mengikat kan dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama,--
atas :-----

- Sertipikat Hak Milik Nomor **XXX**, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor **XX/Lokasi/XXXX**, tanggal 01-01-2000 (ejaan), luas tanah **XXX M2** (ejaan), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : **XX.XX.XX.XX.XXXXX** dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : **XX.XX.XXX.XXX.XXX-XXXX.X .---**

Terletak di :-----

- Provinsi : Provinsi;---
- Kabupaten : Nama;---
- Kecamatan : Nama;---
- Kelurahan : Nama;---
- Alamat : Alamat;---

--

Demikian berikut segala sesuatu yang telah ada/atau--- akan ditanam atau didirikan diatas tanah tersebut, yang karena ketentuan undang-undang serta menurut sifat dan-penggunaannya dianggap sebagai benda tetap.-----

----- **PASAL 2** -----

----- **HARGA JUAL BELI** -----

Jual beli tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga **Rp. XXX,- (ejaan)**.---

----- **PASAL 3** -----

----- **CARA PEMBAYARAN** -----

1. **Tahap 1** - dan juga merupakan Uang Muka (DP) yaitu sebesar **Rp. XXX,- (ejaan)** di bayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan menggunakan kwitansi tersendiri pada tanggal 01-01-2000 (ejaan).---
2. **Tahap 2** - yaitu pelunasan sisa pembayaran sebesar **Rp. XXX,- (ejaan)** akan dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 01-01-2000 (ejaan).---
 - Untuk selanjutnya setelah Uang Muka (DP) atau Tahap-1 sudah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak--- Pertama, maka Pihak Pertama akan menyerahkan kunci-- pada Objek Jual Beli tersebut diatas kepada Pihak--- Kedua dalam keadaan kosong sampai dilaksanakannya--- penandatanganan Akta Jual beli di hadapan PPAT.-----
 - Jika dikemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dari--- kesepakatan tersebut diatas, maka uang yang sudah--- diterima oleh Pihak Pertama, akan dikembalikan----- kepada Pihak Kedua setelah di potong **XX%** (ejaan) persen dan penyerahan kunci kembali oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan dengan segera paling lambat 1 (satu) bulan setelah pengikatan jual beli ini dibatalkan.---

----- **PASAL 4** -----

Setelah penyerahan kunci oleh Pihak Pertama kepada-----
Pihak Kedua, maka segala pembayaran iuran seperti-----
listrik, air dan IPL menjadi tanggung jawab Pihak-----
Kedua, terhitung mulai bulan [Bulan Tahun], dan
penyerahan sertipikat akan dilaksanakan oleh Pihak
Pertama kepada Pihak Kedua setelah Pihak Kedua melunasi
pembayaran pada Objek Jual Beli tersebut di atas.---

----- **PASAL 5** -----

Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua tanah kosong-
tersebut benar-benar milik Pihak Pertama, tidak sedang-
dijaminkan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain,-
tidak sedang dibebankan dengan beban-beban apapun juga-
dan bebas dari sita sehingga Pihak Kedua tidak akan----
mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain--
mengenai hal itu.-----

----- **PASAL 6** -----

Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan dirinya selama--
penjualan tersebut diatas belum dilaksanakan tidak akan
menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun juga,
menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan-----
bangunan tersebut kepada pihak lain.-----

----- **PASAL 7** -----

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

----- **PASAL 8** -----

Apabila terdapat ketidaksesuaian pendapat antara kedua-
belah pihak, maka akan dilakukan musyawarah untuk-----
mufakat dan kekeluargaan untuk menyelesaikannya.-----

----- **PASAL 9** -----

1. Para penghadap dengan ini menyatakan dan menjamin--
sepenuhnya akan kebenaran identitas dari para-----
penghadap, yaitu sesuai dengan tanda pengenal yang--
disampaikan kepada saya, Notaris.-----
2. Para penghadap dengan ini pula menyatakan telah-----
mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh-----
setiap isi akta ini sehingga sehubungan dengan hal--
tersebut di atas, maka para penghadap dengan ini----
menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal----
tersebut serta membebaskan notaris yang merealisasi-
isi dalam akta ini serta Para Saksi, atas segala----
dan setiap akibat yang timbul.-----

----- **PASAL 10** -----

----- **DOMISILI** -----

- Para Pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum
mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di
Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten/Kota
[Nama];---

- Akhirnya para penghadap menerangkan dengan ini bahwa apa yang diterangkan dalam akta ini adalah benar----- sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak dan--- para pihak bertanggungjawab sepenuhnya atas isi akta ini.-----

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

Dibuat dan diselesaikan di [Kota], pada hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh :---

1. **Tuan NAMA SAKSI 1**, lahir di [Kota], pada tanggal [01-01-2000 (ejaan)], Warga Negara Indonesia, [Pekerjaan], bertempat tinggal di [Alamat], Rukun Tetangga [..], Rukun Warga [..], [Kelurahan/Desa] [...], Kecamatan [...], Pemegang Kartu Tanda Penduduk [Kota/Kabupaten] [...], Provinsi [...] dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : [...];---

2. **Tuan NAMA SAKSI 2**, lahir di [Kota], pada tanggal [01-01-2000 (ejaan)], Warga Negara Indonesia, [Pekerjaan], bertempat tinggal di [Alamat], Rukun Tetangga [..], Rukun Warga [..], [Kelurahan/Desa] [...], Kecamatan [...], Pemegang Kartu Tanda Penduduk [Kota/Kabupaten] [...], Provinsi [...] dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : [...];---

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

- Setelah akta ini dibacakan kepada para penghadap--- dan saksi-saksi, maka para penghadap, saksi-saksi--- dan saya, Notaris, mendatangerinya.-----

- Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Materai

NAMA PIHAK PERTAMA

NAMA PIHAK KEDUA