



**AKTA PENDIRIAN PERSEROAN KOMANDITER**

**(COMANDITAIRE VENNOTSCHAP)**

**Pengikatan Jual Beli**

Pada hari ini ..... tanggal .....  
Berhadapan dengan saya, ....., Sarjana Hukum, Notaris  
di....., dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang  
nama-namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini :

Nama :

Alamat :

KTP No. :

1. Selaku PENJUAL, yang untuk selanjutnya disebut juga  
sebagai:

**PIHAK PERTAMA**

Nama :

Alamat :

KTP No. :

2. Selaku PEMBELI, yang untuk selanjutnya disebut juga  
sebagai :

**PIHAK KEDUA.**

-Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak  
Pertama adalah pemilik atau yang berhak atas : Sebidang  
Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor Kohir Nomor C, yang  
terletak di :

Propinsi :

Kabupaten :

Kecamatan :

Desa/Kelurahan :

Seluas kurang lebih : meter persegi

dengan batas-batas sebelah :



Utara :

Timur :

Selatan :

Barat :

Bahwa Pihak Pertama berhak atas tanah tersebut berdasarkan diperlihatkan kepada saya. Notaris ;

Demikian berikut segala sesuatu yang tertanam diatas Tanah tersebut. yang menurut sifat. peruntukan atau menurut Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tetap/tidak bergerak, Bahwa Pihak Pertama hendak menjual sebidang tanah dan tersebut diatas dengan harga

Rp.....

akan tetapi Jual Beli belum mungkin dilaksanakan oleh karena atas sebidang tanah tersebut sekarang sedang dalam proses pembuatan Sertipikatnya di Kantor Pertanahan yang berwenang dan akan tercatat - atas nama Pihak Pertama. dimana dalam proses pembuatan sertipikat tersebut, Pihak Pertama berke-wajiban melengkapi atau mengumpulkan data-data mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut, serta pembayarannya belum dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Bahwa Pihak kedua bersedia untuk membeli sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya dengan harga Rp..... yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. dengan cara pembayaran sebagai berikut:

1. Tahap pertama sebesar Rp..... akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan jumlah uang itu penghadap Pihak Pertama dengan ini memberikan pelunasannya, sehingga akta ini juga merupakan kwitansi



untuk pene-rimaan uang sejumlah Rp.....tersebut ;

2. Tahap kedua sebesar Rp..... akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal ..... untuk penerimaan sejumlah uang tersebut akan dibuatkan tanda-terima (kwitansi) secara tersendiri.

Berhubung dengan apa yang diuraikan diatas, maka para pihak bersama ini menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua. yang dengan ini berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama -tanah yang diuraikan diatas.

Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa Perjanjian Pengi-katan Jual Beli ini dilakukan dan diterima dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

#### **Pasal 1**

Jual Beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp..... dengan cara pembayaran seperti telah diuraikan diatas.

#### **Pasal 2**

Penjualan dan pembelian tanah tersebut diatas akan dilakukan dengan perjanjian-perjanjian yang lazim digunakan dalam jual beli diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa tanah tersebut :

- a. tidak dikenakan sesuatu sitaan ;
- b. tidak menjadi jaminan suatu hutang ;
- c. adalah milik dan haknya Pihak Pertama dan hanya dapat



dijual/dipindah-tangankan oleh Pihak Pertama. dan Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak lebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

### **Pasal 3**

Dengan dibuatnya pengikatan ini, maka tanpa bantuan dari Pihak Kedua, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang segala tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Pihak Pertama adalah tidak sah.

### **Pasal 4**

Bilamana ternyata Pihak Pertama tidak memperoleh suatu hak atas tanah tersebut atau tidak berhak melakukan penjualan tanah tersebut dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya, maka Pihak Pertama diwajibkan membayar kembali. jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua seperti diuraikan diatas, ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua berkenaan dengan tanah tersebut, jumlah uang mana mesti dibayar dengan seketika dan sekaligus.

### **Pasal 5**

Guna lebih menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut dalam Pasal 2 pada waktunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan, maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk pada waktunya memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang atau badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya, dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari



perjanjian ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa itu perjanjian ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak dan karenanya tidak akan batal atau berakhir disebabkan alasan-alasan yang dicantumkan dalam pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia untuk :

- a. Melepaskan, menjual, menghibahkan, menyewakan, ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun atas tanah tersebut ;
- b. Menunjuk Pihak Kedua yang akan bertindak untuk dan atas nama Pihak Pertama, sedang Pihak Pertama sekarang ini untuk dikemudian hari memberikan persetujuan untuk itu guna melangsungkan penjualan dari tanah tersebut kepada Pihak Kedua dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada yang dikecualikan;

Untuk keperluan tersebut. dikuasakan untuk menghadap dimana perlu, meminta/memberikan keterangan-keterangan membuat/suruh membuat akta-akta dan/atau surat-surat yang diperlukan lainnya serta menanda-tanganinya, memilih domilisi dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna agar tercapainya maksud dan tujuan tersebut diatas dan tidak ada satupun yang dikecualikan.

#### **Pasal 6**

Sedangkan apabila karena sebab/alasan apapun Pihak Pertama membatalkan Pengikatan Jual Beli ini, sehingga akta jual belinya tidak bisa dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka Pengikatan Jual Beli ini dengan



sendirinya dianggap batal menurut hukum dan Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterimanya sebesar Rp..... dan ditambah membayar ganti rugi sebesar Rp..... dari uang yang telah diterimanya tersebut kepada Pihak Kedua, yang harus dibayar seketika dan sekaligus lunas.

Setiap hari kelambatan Pihak Pertama membayar uang termaksud diatas kepada Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dikenakan denda atau membayar ganti rugi kepada Pihak Kedua sebesar Rp..... setiap hari kelambatan, yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas.

#### **Pasal 7**

Apabila karena sebab/alasan apapun juga Pihak Kedua membatalkan Pengikatan Jual Beli ini, maka Pengikatan Jual Beli ini dengan sendirinya batal menurut hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dalam hal ini Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama yaitu sebesar Rp.....dari jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas.

Sedangkan pembatalan itu harus disampaikan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari sebelum waktu pelaksanaan pembatalan perjanjian ini.

Setiap hari kelambatan Pihak Pertama membayar uang termaksud diatas kepada Pihak Kedua, maka Pihak pertama dikenakan denda atau membayar ganti rugi kepada Pihak Kedua sebesar Rp..... setiap hari kelambatan,



yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas.

#### **Pasal 8**

Apabila setelah Sertipikat atas tanah tersebut selesai diproses pembuatannya dan terdaftar atas nama Pihak Pertama oleh Kantor Pertanahan ..... maka segera dibuatkan Akta Jual Belinya dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang selambat- lambatnya 7 (tujuh) hari setelah selesainya pembuatan Sertipikat atas tanah tersebut.

#### **Pasal 9**

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

#### **Pasal 10**

Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan'dengan akta serta biaya pengurusan pembuatan Sertipikat atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan yang berwenang dan biaya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta pengurusan pendaftaran peralihan hak dibayar dan menjadi tanggungan

#### **Pasal 11**

Hal-hal yang belum diatur atau cukup diatur dalam akta ini akan jjjjselesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak.

#### **Pasal 12**

Mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri.....

Para penghadap saya. Notaris kenal



- DEMIKIANLAH AKTA INI

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh :

.....dan.....

keduanya karyawan Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Jakarta, yang saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi.

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

Dilangsungkan

dengan.....