

**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-----
ditan-da-tangani dan untuk penerimaan jumlah uang itu---
peng-hadap 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 diatasnya,-

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-----
membra-talkan 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- lambatnnya 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 akhli 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.....-----