

# PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

.....

DAERAH KERJA .....

Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : .....Tanggal ....

Ruko .....Blok .... No....., Perum....., .....

Telp/Fax : .....

---

## AKTA JUAL BELI

Nomor :

*Lembar Pertama/ Kedua/ Salinan*

-Pada hari ini, , tanggal ( )  
tahun ..... (dua ribu dua puluh .....), hadir dihadapan saya,  
....., **Sarjana Hukum**, yang berdasarkan Surat Keputusan  
Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal ....., nomor .....,  
diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah  
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah  
kerja ..... dan berkantor di Ruko ....., ....., dengan dihadiri oleh  
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir  
akta ini : -----

I. Nyonya

-selaku **“Penjual”**, untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

2. Tuan

-selaku **“Pembeli”**, untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

-Penghadap dikenal oleh saya, Pejabat. -----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Sebidang tanah Sertipikat **Hak Milik**

terakhir terdaftar atas nama :

-yang terletak di : -----

-Provinsi :

-Kabupaten :

-Kecamatan :

-Desa :

-Jalan :

berdasarkan alat - alat bukti berupa : -----

.

Jual beli ini meliputi pula : -----

-demikian berikut turutan-turutannya, beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanam diatas Tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukan dan ketentuan Undang-undang dianggap sebagai benda tetap, tanpa terkecuali; Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Obyek Jual Beli**". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga

.

- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). -----

Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Pertama dengan ini menjamin Pihak Kedua, bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya Pihak yang berhak melakukan jual beli ini dan tidak ada pihak lain yang mempunyai hak atau hak terlebih dahulu atas obyek jual beli ini. Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal tersebut, oleh karenanya apabila ternyata dikemudian hari ada pihak lain yang menuntut, semuanya itu menjadi tanggung jawab Pihak Pertama, dan bukan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua, para saksi atau pun PPAT. -----

----- **Pasal 4** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. -----

----- **Pasal 5** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 6** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dengan sebenar-sebenarnya, bahwa masing-masing Pihak telah mengetahui lokasi, keadaan fisik serta peruntukan tanah yang menjadi obyek jual beli ini dan bertanggung jawab sepenuhnya akan hal tersebut, oleh karenanya Pihak Pertama dan Pihak Kedua membebaskan PPAT dan para saksi mengenai hal tersebut dan apapun yang berkaitan dengannya. -----

----- **Pasal 7** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan ini menjamin kebenaran identitas masing-masing Pihak yang diberikan dalam akta ini dan kewenangan masing-masing Pihak, untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini. Demikian juga dengan Pihak Pertama yang menjamin bahwa surat tanda bukti hak atas tanahnya yang menjadi obyek jual beli ini adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan, dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya serta harga jual beli yang tercantum adalah harga yang sebenarnya yang disepakati oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua. Sehubungan dengan hal tersebut, masing-masing Pihak menyatakan dengan tegas membebaskan PPAT dan para saksi dari segala tuntutan ----- berupa apapun mengenai hal tersebut di atas. -----

----- **Pasal 8** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri ..... -----

----- **Pasal 9** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----  
-Tuan .....

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan

dan -----

2. Nona

-Keduanya sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan ....., untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

( ) ( )

Pemberi Persetujuan

( )

Saksi



Saksi

( test1@gmail.com )

( )

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH



( test2.email.com )