

PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI

Nomor :

-Pada hari ini,

-Hadir dihadapan saya, **BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, Sarjana Hukum** , Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -

I. Tuan DESY STYAWAN, Wiraswasta, lahir di Jakarta, tanggal empat belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (14-12-1975), warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Purwa III Blok Q 26, rukun tetangga 005, rukun warga 006, kelurahan Cipedak, kecamatan Jagakarsa pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3174091412750004; -----

- Dalam Hal ini bertindak berdasarkan Akta Kuasa Jual Nomor 19 Tanggal 09 Juni 2022 yang dibuat dihadapan saya, selaku Notaris/PPAT di Jakarta Selatan, dengan demikian bertindak untuk dan atas nama : -----

- **Nyonya DAMAYANTI WISNU PUTRANTI**, Anggota DPR RI, lahir di Jakarta, pada tanggal dua Nopember seribu sembilan ratus tujuh puluh (02-11-1970), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Batas II Nomor 9 D, rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3174094211700003. -----

-- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----
----- " PIHAK PERTAMA " -----

II. Nyonya ZHAKYAH YUNARWATI, Ibu Rumah Tangga, lahir di Jakarta, tanggal dua puluh enam Juni tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh (26-06-1970), warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten

Bekasi, Perum Pemda Blok B Jalan Yudistira Raya B-9
Jatiasih, rukun tetangga 003 Rukun warga 001,
kelurahan Jatiasih, kecamatan Jatiasih, pemegang
Kartu Tanda Penduduk nomor : 3275096606700026. -----

- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

----- " PIHAK KEDUA " -----

- para pihak tersebut diatas, terlebih dahulu
menerangkan : -----

Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari/ yang berhak
atas : -----

- Sebidang tanah **Sertifikat Hak Milik nomor 20892/
Jagakarsa terdaftar atas nama DAMAYANTI WISNU PUTRANTI**
seluas 60 m2 (enam puluh meter persegi) dengan Surat
Ukur nomor : 05425/Jagakarsa/2022 tanggal tujuh Juni
tahun dua ribu dua puluh dua (07-06-2022), dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09020902.24656
dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan
Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) :
31.71.031.003.011.0012.0. -----

yang terletak di : -----

- Provinsi : DKI Jakarta. -----

- Kabupaten/Kota : Jakarta Selatan. -----

- Kecamatan : Jagakarsa. -----

- Desa/Kelurahan : Jagakarsa.-----

- Jalan : Joe Rt.001 Rw.003 Kav D1. -----

Bahwa Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri untuk
menjual atau mengoperkan tanah berikut bangunan
tersebut kepada Pihak Kedua dengan Harga
Rp. 1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta
rupiah). -----

Akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin dilakukan
oleh karena Pembayaran dilakukan secara bertahap. -----

Pihak Kedua dan Pihak Pertama telah saling menyepakati
bahwa pembayaran atas jual beli ini dilaksanakan dengan
perincian pembayaran yaitu : -----

1. Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) telah dibayarkan pada tanggal 27 Desember 2022. -----
2. Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 30 Desember 2022. -----
3. Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Januari 2023. --
4. Pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Februari 2023. -
5. Pembayaran Tahap Keempat sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Maret 2023. ----
6. Pembayaran Tahap Kelima sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 April 2023. ----
7. Pembayaran Tahap Keenam sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Mei 2023. -----
8. Pembayaran Tahap Ketujuh sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Juni 2023. -----
9. Pembayaran Tahap Kedelapan sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Juli 2023. -----
10. Pembayaran Tahap Kesembilan sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Agustus 2023. -----
11. Pembayaran Tahap Kesepuluh sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 September 2023. -----
12. Pembayaran Tahap Kesebelas sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Oktober 2023. -----

13. Pembayaran Tahap Kedua belas sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 November 2023. -----

14. Pembayaran Tahap Ketiga belas sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Desember 2023. -----

Apabila terjadi one prestasi mengenai pembayaran yang sudah disepakati maka Pihak Kedua akan dikenakan denda pinalti 1 permil perhari. -----

Progress pembangunan akan dimulai dari tanggal 30 Desember 2022 dengan estimasi 6 bulan. Apabila ada keterlambatan pembangunan, maka Pihak Pertama bersedia memberikan kompensasi pembayaran sewa apartemen selama 3 bulan untuk Pihak Kedua. Namun apabila terjadi keterlambatan pembayaran dari Pihak Kedua maka Pihak Pertama berhak memberikan pinalti 1 permil perhari dari sisa pembayaran. -----

Apabila dalam masa pembangunan terjadi perubahan (addendum) atau bangunan akan dihitung penambahan biaya dan waktu. -----

Berhubung dengan apa yang diuraikan diatas, para Pihak menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan seluruhnya kepada Pihak Kedua atau orang/ pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, yang dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan membeli dan menerima seluruh penyerahan dari Pihak Pertama " Tanah dan Bangunan" tersebut. Selanjutnya para penghadap menerangkan dalam Akta ini bahwa Perjanjian Untuk Jual Beli ini dilakukan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pengikatan untuk Jual Beli tanah dan bangunan tersebut dilangsungkan dan diterima oleh Pihak Pertama dari

Pihak Kedua dengan harga Rp. 1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah). -----

----- Pasal 2 -----

Penjualan tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian- perjanjian yang lazim digunakan dalam Pengikatan Jual Beli diantaranya tidak terbatas dalam ketentuan-ketentuan bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa tanah tersebut : -----

- a. Bebas dari sitaan; -----
- b. tidak sedang dalam sengketa dengan pihak ketiga lainnya. -----
- c. tidak menjadi jaminan suatu hutang. -----
- d. tidak ada ahli waris lainnya selain nama tersebut diatas dan apabila ada ahli waris lainnya selain tersebut diatas, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Pertama dan membebaskan Pihak Kedua, Saksi-saksi dan Notaris dari segala tuntutan mengenai hal tersebut. -----
- e. adalah miliknya atau haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual atau dipindah tangankan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak milik atasnya. -----

----- Pasal 3 -----

Dengan diterimanya jumlah pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) tersebut diatas oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara apapun juga mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang atau pihak lain, sedangkan segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama semacam itu adalah tidak sah. -----

----- Pasal 4 -----

Segera setelah pajak-pajak dan kelengkapan administrasi dipenuhi oleh Pihak Pertama, maka Akta Jual Beli ini

dapat dilaksanakan. Pihak Kedua menginginkan terlaksananya Jual Beli yang dibuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut dilaksanakan selambat-lambatnya setelah Sertifikat terjadinya pelunasan atas tanah tersebut. -

----- Pasal 5 -----

Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut dalam Pasal 4 pada waktu sesuai dengan ketetapan-ketetapan yang dimaksudkan, maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk nanti pada waktunya memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk bertindak atas nama Pihak Pertama, guna melaksanakan penjualan tersebut kepada Pihak Kedua atau orang / pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya. -----

----- Pasal 6 -----

Pemberian kekuasaan-kekuasaan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini karena tanpa adanya kuasa tersebut, perjanjian ini tidak akan dibuat serta tidak akan dilaksanakan sehingga dengan demikian selama perjanjian ini berlaku, kekuasaan tersebut tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk : -----

- a. Melepaskan, menjual, menghibahkan, menyewakan, ataupun untuk membebaninya dengan beban-beban yang bersifat apapun atas tanah tersebut. -----
- b. Menunjuk Pihak Kedua yang 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 (PPAT) 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 menandatangani, memilih domisili dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna agar tercapainya maksud dan tujuan tersebut diatas dan tidak ada satupun yang dikecualikan. -----

----- Pasal 7 -----

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi dilanjutkan dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu. -----

----- Pasal 8 -----

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyetujui bahwa Para Pihak masing masing menanggung beban pajak yang timbul.

-Sedangkan biaya Balik Nama, Biaya Notaris dan biaya AJB akan ditanggung oleh Pihak Kedua. -----

-Pihak pertama menyetujui dan menjamin sepenuhnya akan mengurus Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut di Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dan menyerahkan dokumen asli, Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 3-5 (tiga sampai lima) bulan setelah Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. -----

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyetujui bahwa dalam Hal Pihak Kedua membatalkan niatnya untuk membeli tanah kosong yang menjadi objek dari Akta Pengikatan ini karena sebab dan alasan apapun juga maka Pihak Pertama berhak atas pembayaran atas harga tanah dan rumah yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua, yaitu senilai Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan apabila dari Pihak Pertama membatalkan Akta Pengikatan ini karena cidera janji, maka Pihak Kedua berhak atas

pengembalian pembayaran sebesar Rp. 600.000.000,00
(enam ratus juta rupiah). -----

----- Pasal 9 -----

Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan untuk
Jual Beli ini terjadi perbedaan pendapat dan atau
perbenturan kepentingan dan/atau penyimpangan dari isi
ataupun prinsip-prinsip perjanjian, akan diselesaikan
secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan sebelum
diselesaikan secara hukum. -----

----- Pasal 10 -----

Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta
pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal yang
tetap seumumnya pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri
Kota Administrasi Jakarta Selatan. -----

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

- Dibuat dan diresmikan di Jakarta, pada hari ini dan
tanggal tersebut pada bagian awal akta ini. -----

Dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan
disebutkan pada akhir akta ini : -----

1. **Tuan MOHAMAD YUSUP**, lahir di Jakarta, pada tanggal
dua puluh dua oktober tahun seribu Sembilan ratus
tujuh puluh enam (22-10-1976), Karyawan swasta,
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di
Jakarta, Jalan Haji Joko VI Nomor 53, Rt.012
Rw.004, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan
Jagakarsa, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor :
3174092210760003; -----

2. **Nyonya SULARTI**, lahir di Karanganyar, pada tanggal
tujuh Agustus tahun seribu sembilan ratus sembilan
puluh satu (07-08-1991), Swasta, Warga Negara
Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Selatan,
jalan AMD VIII Rt.010 Rw.001, Kelurahan Lenteng
Agung, Kecamatan Jagakarsa. Pemegang Kartu Tanda
Penduduk nomor : 317204708910003; -----

- Keduanya pegawai Notaris, dan saya, Notaris, kenal
sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----
-Dilangsungkan dengan