**PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA**

Nomor : 10

-Pada hari ini, Senin tanggal duapuluh enam Oktober------ duaribu limabelas (26-10-2015).-------------------------

-Jam, 11.00 (sebelas) Waktu Indonesia Bagian Barat------ (WIB).---------------------------------------------------

-Hadir dihadapan saya, **BASYARUDIN, Sarjana Hukum.,-------Magister Kenotariatan**, Notaris Kota Tangerang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut pada bagian akhir akta ini, dan telah dikenal oleh saya, Notaris :------------------------------------------------------------

1. - Tuan **TATA**, lahir di Jakarta, tanggal lima Maret seribu sembilanratus lima puluh tujuh (15-03-1957) Karyawan Swasta, bertempat Tinggal di Tangerang Jalan Melati 10 Rukun Tetangga 003 Rukun Warga 005 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang Kota Tangerang Pemegang Kartu Tanda Penduduk 3671111503570003 ------

 - untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu **Nyonya ROKAYAH**, Lahir di Sukoharjo, pada tanggal duapuluh sembilan Desember seribu sembilan ratus enampuluh (29-12-1960), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut, yang juga turut menandatangani akta ini, Pemegang Kartu Tanda Penduduk 3671111503570003;---------------------------

-untuk sementara berada di Tangerang ----------------

 ----------------selanjutnya disebut juga ;--------------

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

2. Tuan RAY, lahir di Wonosobo, tanggal tujuh April seribu sembilanratus tujuh puluh tujuh (07-04-1977) Karyawan Swasta, bertempat Tinggal di Tangerang, Jalan Kusuma Negara IV C/27 Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 001 Kelurahan Karang Timur Kecamatan Karang Tengah Kota Tangerang Pemegang Kartu Tanda Penduduk 3671114704770001

- menurut keterangannya bertindak dalam jabatannya---selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas **PT. RAY----- SUKSES**, berkedudukan di Jakarta, sebagaimana dimuat- dalam Akta Pendirian Nomor 57 tanggal 11 November---- 2014 yang dibuat oleh AMIRUDIN, SH Notaris Kota------ Tangerang, yang telah mendapat Pengesahan dari------- Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik--------- Indonesia Nomor W2-3163 HT.01.01-- TH. 2014 tanggal-- 13 Desember 2014 dan telah di muat dalam Lembaran---- Negara Nomor 25482-----------------------------------

-----------------selanjutnya disebut juga : ---------------------------------- **PIHAK KEDUA** ------------------------Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.-------- -Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak -Pertama adalah selaku pemilik dan yang menguasai atas :--

-sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah---------

bangunan rumah tinggal, sertipikat Hak Milik Nomor 2500/Periuk, Surat Ukur tertanggal lima Mei duaribu Sembilan (05-06-2004), Nomor 2500/Periuk/2004, seluas 1.200 M2 (seribudua ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 28.05.09.03.00100, terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang, KecamatanPeriuk, Kelurahan Periuk, setempat dikenal sebagai Perumahan REGENCY Blok A Nomor 2, terdaftar atas nama TATA ;--------------------------------------

-------------untuk selanjutnya akan disebut :------------

---------------------**TANAH DAN BANGUNAN**------------------

-Pihak Pertama bermaksud untuk menjual tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas dan Pihak Kedua bermaksud untuk membelinya, akan tetapi oleh karena syarat-syarat untuk jual beli atas tanah dan bangunan tersebut belum terpenuhi, yaitu penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan sedang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang maka, agar supaya dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya maka para pihak sepakat untuk dibuatkan akta ini ;-------------------------------------

-Bahwa Pihak Kedua mengetahui benar keadaan dari tanah dan bangunan serta batas-batasnya tersebut sehingga oleh para pihak tidak perlu lagi menguraikan lebih lanjut lagi dalam akta ini;------------------------------------------Bahwa dalam keadaan demikian Pihak Pertama bermaksud hendak mejual kepada Pihak Kedua yang menerangkan hendak membeli dari Pihak Pertama atas tanah dan bangunan tersebut ;------------------------------------------------Bahwa pelaksanaan jual beli sebagai mana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang mengenai tanah dan bangunan tersebut segera akan dilaksanakan apabila syarat-syarat untuk jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dipenuhi ;--------------Bahwa sebelumnya telah saya, Notaris jelaskan kepada para penghadap mengenai keadaan dari tanah dan bangunan tersebut diatas, akan tetapi para penghadap tetap menginginkan dibuatkan akta ini ;-------------------------Maka berhubung dengan segala sesuatu yang telah diterangkan/diuraikan lebih dahulu sebagaimana tersebut diatas para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah bersepakat dan bersetuju untuk dan dengan ini membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :----- -----------------------**Pasal 1**.--------------------------Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk menjual kepada Pihak Kedua yang dengan ini berjanji serta mengikat diri untuk membeli dari Pihak Pertama atas tanah dan bangunan tersebut diatas segera setelah seluruh syarat-syarat untuk jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dipenuhi.----

------------------------- **Pasal 2**.------------------------Harga jual beli tanah dan bangunan tersebut telah ditetapkan oleh pihak-pihak, baik untuk sekarang maupun untuk nanti pada waktunya dilaksanakan jual beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah).-------------------------------------

-Dari jumlah uang mana telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada waktu penanda-tanganan akta ini, sehingga untuk penerimaan uang sejumlah tersebut diatas akta ini oleh para pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi)-nya yang sah.-------- ------------------------- **Pasal 3**.------------------------Pihak pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut diatas dalam keadaan kosong dari penggarap maupun penghuninya kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada tanggal hari ini.----------------------------------- -------------------------**Pasal 4**.------------------------Terhitung mulai hari ini tanah dan bangunan tersebut telah menjadi kepunyaan Pihak Kedua, oleh karenanya segala kerugian yang diderita dari dan/atau segala keuntungan yang diperoleh dengannya terhitung mulai hari ini telah menjadi beban/tanggungan dan/atau menjadi hak Pihak Kedua.--------------------------------------------- ----------------------- **Pasal 5.**--------------------------Pihak Pertama dengan ini menjamin Pihak Kedua, bahwa pemilikan tanah dan bangunan tersebut adalah mutlak haknya Pihak Pertama tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan tidak ada pihak lain yang menyatakan mempunyai terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut dan karenanya Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama mengenai hal-hal tersebut dan Pihak Pertama menjamin pula bahwa Pihak Pertama dan/atau ahliwarisnya dikemudian hari tidak akan mengadakan tuntutan kepada Pihak Kedua mengenai pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.-------------- ----------------------- **Pasal 6.**--------------------------Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri selama jual beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dilaksanakan, tidak akan menyewakan, menjaminkan, menjual atau dengan cara lain memindahkan/menyerahkan dan/atau melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak lain atau melakukan suatu tindakan apapun yang dapat mengurangi dan/atau bertentangan dengan akta ini.-----------------------------------------------------

--------------------------- **Pasal 7**.----------------------Bilamana Pihak Pertama lalai dan/atau berhalangan untuk melaksanakan jual beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, demikian pula syarat-syarat untuk jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dipenuhi, maka Pihak Pertama baik sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya dengan ini memberi kuasa kepada pihak Kedua dan/atau -----------------------baik bersama-sama maupun masing-masing ;-----------------------------------------**K H U S U S** ---------------------Untuk dan atas nama Pihak Pertama, menjual, mengoperkan/memindahkan dan/atau melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri, dengan harga dan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat atau perjanjian-perjanjian sebagaimana lajimnya untuk suatu jual beli tanah dan bangunan serta untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada siapapun dan dimanapun juga, diantaranya dan terutama menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan/atau Notaris, menerima dan memberikan keterangan-keterangan, membuat, minta dibuatkan dan menanda-tangani akta jual belinya dan akta-akta maupun surat-surat lainnya yang diperlukan serta melakukan segala tindakan apapun juga yang dianggap baik dan berguna untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas tidak ada tindakan yang dikecualikan.-------------------- -------------------------**Pasal 8**.------------------------Selama Jual Beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dilaksanakan, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa pula kepada Pihak Kedua untuk melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan serta kekuasaan Pihak Pertama atas tanah dan bangunan tersebut serta untuk keperluan tersebut melakukan segala tindakan hukum, baik yang bersifat pengurusan maupun pemilikan, demikian dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diatas.--------------- ----------------------- **Pasal 9**.--------------------------Kuasa-kuasa tersebut diatas tidak dapat dicabut kembali oleh Pihak Pertama baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan terlebih dahulu secara tertulis dari Pihak Kedua serta merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dengan akta ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam Undang-undang yang mengatur tentang segala sebab dan dasar yang dapat mengakhirkan suatu kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.----------------- ------------------------- **Pasal 10**.-----------------------Perjanjian ini tidak akan berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia akan tetapi berlaku turun temurun kepada dan harus dipenuhi oleh para ahli waris masing-masing pihak.--------------------------------------------------- ------------------------- **Pasal 11**.-----------------------Biaya akta ini, uang saksi dan atau biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan akta ini adalah menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.----------- -------------------------**Pasal 12**.-----------------------Hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diselesaikan oleh pihak-pihak secara musyawarah untuk mencapai permufakatan bersama.---------- -------------------------- **Pasal 13**.----------------------Mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya pihak-pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Tangerang.-------- ---------------------- **Pasal 14**.----------------------Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran, keaslian dan kelengkapan identitas pihak-pihak yang namanya tersebut dalam akta ini dan seluruh dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta ini tanpa ada yang dikecualikan, yang disampaikan kepada saya, Notaris, sehingga apabila dikemudian hari sejak ditanda-tangani akta ini timbul sengketa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang disebabkan karena akta ini, maka para pihak yang membuat keterangan dengan ini berjanji mengikatkan dirinya untuk bertanggung jawab dan bersedia menanggung resiko yang timbul dan dengan ini para penghadap menyatakan dengan tegas membebaskan saya, Notaris dan para saksi dari turut bertanggung jawab dan memikul baik sebagian maupun seluruhnya akibat hukum yang timbul karena sengketa tersebut.---------------------------------Selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti, memahami dan menyetujui isi akta ini dengan membubuhkan paraf disetiap halaman akta ini.------------------------- ------------------ **DEMIKIANLAH AKTA INI** ------------------Dibuat sebagai minuta dibacakan dan ditanda-tangani di Kota Tangerang, pada hari dan tanggal seperti tersebut pada awal akta ini dengan dihadiri oleh Tuan IMAN SUPRIATNA, Sarjana Hukum, lahir di Garut, tanggal tiga Pebruari seribu sembilanratus tujuhpuluh sembilan (03-02-1979), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Anggrek Loka Blok AA Nomor 29, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 12, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan dan Tuan DENI FIRMANSYAH, lahir di Ciamis, tanggal duapuluh tujuh Maret seribu sembilanratus tujuhpuluh enam (27-03-1976), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Amarapura Blok G.3 Nomor 9, Rukun Tetangga 003------Rukun Warga 005, Desa Kademangan, Kecamatan Setu, Kota--- Tangerang Selatan, pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.---- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap, saksi-saksi, maka seketika-------- ditanda-tanganilah akta ini oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.---------------------------------Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.--------------------Asli akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna.----

**= DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN =**

**NOTARIS DI TANGERANG**

**BASYARUDIN, S.H.,M.Kn**

-Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.-------------------

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PIHAK PERTAMATTD**..............** |  | PIHAK KEDUATTD**...........** |
| PERSETUJUAN ISTRITTD**...............**SAKSI ITTD**.................** |  | SAKSI IITTD**................** |
| NOTARIS DI TANGERANGTTD**BASYARUDIN, S.H.,M.Kn** |