



Contoh-Contoh Akta Notaris yang Tidak Biasa

JILID 1



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.
Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.



**Contoh-Contoh
Akta Notaris yang Tidak Biasa
Jilid 1**

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 28 TAHUN 2014
TENTANG
HAK CIPTA
Lingkup Hak Cipta

Pasal 1 Ayat 1 :

1. Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pidana:

Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Pasal 114

Setiap Orang yang mengelola tempat perdagangan dalam segala bentuknya yang dengan sengaja dan mengetahui membiarkan penjualan dan/atau penggandaan barang hasil pelanggaran Hak Cipta dan/atau Hak Terkait di tempat perdagangan yang dikelolanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.
Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.

Contoh-Contoh Akta Notaris yang Tidak Biasa Jilid 1

Diterbitkan Oleh



Contoh-Contoh Akta Notaris yang Tidak Biasa Jilid 1

Penulis : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.
Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.
Penyelaras Aksara : Yosi Sulastri
Tata Letak : Riza Ardyanto
Desain Cover : Ridwan Nur M

Penerbit:

CV. Bintang Semesta Media

Anggota IKAPI Nomor 147/DIY/2021

Jl. Karangsari, Gang Nakula, RT 005, RW 031,

Sendangtirto, Berbah, Sleman, Yogyakarta 57773

Telp: 4358369. Hp: 085865342317

Facebook: Penerbit Bintang Madani

Instagram: @bintangpustaka

Website: www.bintangpustaka.com

Email: bintangsemestamedia@gmail.com

redaksibintangpustaka@gmail.com

Cetakan Pertama, Mei 2022

Bintang Semesta Media Yogyakarta

x + 354 hal : 15.5 x 23 cm

ISBN : 978-623-5361-97-0

Dicetak Oleh:

Percetakan Bintang 085865342319

Hak cipta dilindungi undang-undang

All right reserved

Isi di luar tanggung jawab percetakan

Prakata

Puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah *Azza Wajallah*, Tuhan Yang Mahakuasa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga buku ini dapat diterbitkan.

Dalam bagian Pasal 15 ayat (1) UUJN - P ditegaskan bahwa notaris atas permintaan para penghadap berwenang untuk membuat akta yang (1) diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan, atau yang (2) dikehendaki oleh para penghadap. Contoh-contoh akta ini merupakan sebagian kecil dari contoh-contoh akta yang diperintahkan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh para penghadap, dan dalam praktik masih banyak akta-akta yang dibuat karena permintaan para penghadap. Untuk pembuatan akta yang dikehendaki oleh para pihak/penghadap wajib memperhatikan Pasal 28 ayat (3) huruf c UUJN - P dan Pasal 1337 KUHPerdara, artinya tidak setiap kehendak para pihak/penghadap harus dikabulkan atau dipenuhi oleh notaris jika akta yang dikehendakinya secara substansi melanggar atau bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdara.

Kedudukan akta notaris sudah tentu sangat penting dalam berbagai transaksi yang dilakukan oleh masyarakat, pentingnya akta tersebut sebagaimana dicantumkan dalam Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu:

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap

peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Contoh akta-akta yang ada dalam buku ini mungkin tidak biasa bagi penulis buku ini, tetapi bagi notaris yang lain mungkin yang sudah biasa dilakukannya. Akan menjadi sesuatu yang bermanfaat jika para notaris lainnya bisa memberikan kontribusi untuk membukukan akta-akta yang tidak biasa tersebut. Penulis hanya berniat untuk membukukannya saja dengan harapan semoga bermanfaat.

Dalam Jurnal Mahasiswa UGM, Balairung (2001: 5), Darmanto menyatakan bahwa “melalui bukulah pengetahuan disimpan, disistematiskan, dibaca, dan akan melahirkan tanggapan. Dengan demikian, prasyarat adanya transfer wacana yang rapi, terstruktur, dan mengilhami akan didapatkan. Untuk itu, di dunia ini dibutuhkan sebanyak-banyaknya penulis atau pengarang”. *Verba volant, scripta manent* - ucapan cepat hilang, sedangkan tulisan abadi terkenang

Semoga segala dukungan dan bantuan yang diberikan dapat menjadi tambahan amal baik oleh Allah *Subhanahu wa Ta'ala*. *Amin Ya Rabbal Alamin*.

Surabaya - Semarang Mei 2022

HBA - MHF

Daftar Isi

Prakata	v
Daftar Isi	viii
1. Penghadap/Para Penghadap Tidak Datang Bersamaan/Bersama-Sama ke Hadapan Notaris pada Waktu Pembuatan Akta (Pembacaan-Penandatanganan Akta).....	1
2. Akta Penegasan untuk Perbuatan/Tindakan Hukum Tertentu	17
3. Akta Pernyataan untuk Mem-Back Up KTP yang Berlaku Seumur Hidup Karena Faktanya Telah Berubah Substansi yang Tertulis di Dalam KTP yang Bersangkutan	31
4. Contoh Akta Pembetulan (<i>Rectificatie</i>) Setelah Salinan Dikeluarkan dan Para Penghadapnya Masih Bisa Didatangkan Lagi.	37
5. Akta Perjanjian Kawin (Paska Pascaputusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015)	45
6. Akta Perseroan Komanditer (CV) yang Sudah Existing tapi Terlambat Didaftarkan ke Sabu untuk Memperoleh SKT (Surat Keterangan Terdaftar).....	65
7. Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian (Untuk Pemasaran dari 0 % - 20 %).....	79
8. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian (Untuk Pemasaran dari 20 % - 100 %).....	103
9. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Rumah Deret/Rumah Tunggal (Untuk Pemasaran dari 0 % - 20 %).....	147

10. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Deret/Rumah Tunggal (Untuk Pemasaran dari 20 % - 100 %).....	171
11. Akta BAR RUPS PT Non-Tbk Secara Daring/ Vicon/ <i>Teleconference</i>	207
12. Akta Pernyataan dari Pendonor Kepada Resipien Transplantasi Ginjal.....	243
13. Akta Pernyataan Penerimaan oleh Resipien Atas Pernyataan dari Pendonor.....	249
14. Akta Pernyataan Penegasan Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Perorangan,	255
15. Akta Pernyataan Penegasan Pendirian Badan Usaha Milik Desa (Bumdes)	259
16. Akta Pernyataan Penegasan Keterangan Ahli Waris	263
17. Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama untuk Mengakhiri Perkawinan Siri	271
18. Akta Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Hak Atas Tanah dan Kuasa.....	277
19. Contoh Akta Hibah Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah.....	287
20. Contoh Akta Hibah Uang.....	297
21. Akta Pernyataan Pengangkatan Anak.....	303
22. Akta Pengikatan Hibah dan Kuasa untuk Menghibahkan.....	309
23. Akta Pernyataan Satu Nama dari Orang yang Sama	323
24. Akta Pengikatan Wakaf dan Kuasa untuk Mengucapkan Ikrar Wakaf.....	327
25. Akta Kuasa untuk Mengucapkan Ijab Kabul	345
Daftar Bacaan:.....	350
Tentang Penulis	353

1. Penghadap/Para Penghadap Tidak Datang Bersamaan/Bersama-Sama ke Hadapan Notaris pada Waktu Pembuatan Akta (Pembacaan-Penandatanganan Akta).

Merupakan realitas dalam praktik notaris dan PPAT yang tidak dapat dipungkiri lagi sering (mungkin ada juga yang tidak pernah melakukan) terjadi para penghadap tidak menghadap Notaris/PPAT pada saat yang bersamaan. Contohnya Notaris/PPAT yang menangani akta-akta perbankan pernah mengalaminya, misalnya Kepala/Pemimpin Cabang (atau yang ditunjuk oleh bank tidak menghadap) tapi akta ditandatangani/dibacakan oleh Notaris di hadapan debitur dan saksi-saksi. Sudah tentu alasan tidak datang dan tanda tangan pada waktu yang sama ada dengan berbagai alasan, yang tidak dapat dinormatiskan (dipastikan) satu persatu, tapi hal seperti ini merupakan kebijakan Notaris/PPAT yang bersangkutan.

Pernah juga ada kejadian Notaris dilaporkan oleh salah satu pihak yang namanya tersebut dalam akta, bahwa dirinya tidak menghadap pada jam/pukul yang tersebut dalam awal akta, tapi menghadap 4 (empat) jam kemudian dari penghadap sebelumnya. Memang sengketa tersebut awalnya tidak berkaitan dari akta Notaris, tetapi karena salah satu pihak ada yang merasa dirugikan dari substansi akta yang dikehendaki oleh para penghadap sendiri. Akhirnya merambat dan merembet ke prosedur pembuatan akta dan pihak yang melaporkan kepada yang berwajib tersebut bisa membuktikan bahwa dirinya pada jam/pukul yang tersebut dalam awal akta tidak menghadap. Akan tetapi, yang menghadap tersebut penghadap yang awal/pertama datang. Hal ini terlihat sepele, tetapi bisa membuat Notaris panas dingin atau meriang.

Dalam hal ini apakah yang dilakukan oleh Notaris/PPAT terlarang untuk dilakukan atau sesuatu yang tidak dilarang sepanjang ada alasannya atau dicari solusi lain yang sesuai dengan perkembangan dunia Notaris/PPAT?

Hal tersebut bisa dilakukan dalam beberapa arti, yaitu:

- Para penghadap tidak dapat datang pada saat yang sama yang telah ditentukan. Notaris mengizinkan untuk melakukan pembacaan dan penandatanganan kepada penghadap yang datang terlebih dahulu dan akan dibacakan kembali kepada setiap yang datang.
- Tindakan para penghadap yang disebutkan dalam akta dan tidak bersama-sama tersebut terlebih dahulu telah disepakati dan dikonfirmasi oleh para penghadap sendiri.
- Akta seperti ini dibuat pada hari dan tanggal yang sama, hanya jam/pukul yang menghadap berbeda/tidak bersamaan. Jika berbeda hari dan tanggal, akan berbenturan dengan akta yang dibuat pada hari dan tanggal berikutnya.
- Pembacaan dan penandatanganan tersebut tetap dilakukan di hadapan notaris.
- Akta Notaris untuk substansi (isi) akta yang sudah pasti yang tidak mungkin dilakukan perubahan lagi. Jika penghadap yang datang berikutnya ingin mengubah, harus ada konfirmasi kepada penghadap yang lainnya. Jika tidak dikonfirmasi, tidak perlu dibuat akta tersebut.
- Akta Notaris seperti tersebut hanya untuk Akta Pihak (Partij) saja.
- Jika Notaris membuat akta seperti tersebut di atas, tidak bisa disisipi dengan akta atau penghadap lainnya. Akta tersebut harus diselesaikan sampai penghadap telah datang semuanya.

Untuk menampung realitas sebagaimana tersebut di atas, adakah UUJN/UUJN-P memberikan ketentuan telah mengaturnya?

Uraian/ tulisan saya di bawah ini sudah tentu akan menimbulkan perdebatan, dengan alasan:

- UUJN/UUJN-P (terutama Pasal 38 tentang bentuk Akta) sebagai ketentuan yang memaksa yang harus diikuti apa adanya.
- Memberikan penafsiran terhadap Pasal 38 UUJN-P bahwa ada peluang dan payung hukum akta notaris bisa dibuat secara sirkuler dengan batasan sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa Pasal 38 UUJN - P tersebut terutama pada awal akta (pencantuman jam/pukul) menghadap dan akhir akta, pembuatan Akta Notaris sebagaimana tersebut di atas bisa dilakukan masih dalam koridor ketentuan Pasal 38 UUJN-P (harus memuat unsur yang harus ada dalam akta notaris), yaitu:

- Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P menyebutkan bahwa: membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.
- Pasal 16 ayat (7) UUJN-P menyebutkan bahwa: pembacaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.
- Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P setelah akta dibacakan di hadapan penghadap: dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Pengertian atau maksud kalimat ini bisa saja ditafsirkan lakukan oleh

para penghadap bersamaan dalam satu waktu atau para penghadap tidak datang bersamaan dalam waktu yang berbeda.

Jika akan dibuat akta notaris seperti itu, tidak perlu mengubah apa pun pada awal akta. Penyebutan jam/pukul merupakan waktu saat menghadap untuk penghadap yang pertama datang menghadap, sedangkan penghadap lainnya yang menghadap kemudian akan disebutkan pada bagian akhir akta.

Bahwa pembuatan akta seperti ini harus pula disebutkan sebagai kesepakatan para penghadap sehingga pada akhir premis atau sebelum memasuki isi akta perlu dituliskan kalimat: Para penghadap telah saling sepakat dan mengonfirmasikan bahwa dalam pembuatan akta ini tidak datang secara bersama-sama ke hadapan notaris, dan kesepakatan serta konfirmasi tersebut menjadi tanggung jawab penghadap sepenuhnya.

Apakah uraian di atas suatu solusi? Jika kita menilai dan mengkaji UUJN/UUJN-P sebagai undang-undang yang tertutup dan tidak memberi peluang lain, mungkin uraian di atas bukan solusi. Akan tetapi jika kita menilai dan mengkaji UUJN/UUJN-P sebagai undang-undang yang terbuka dan masih bisa diberi penafsiran, uraian tersebut merupakan solusi. Adakah contoh akta seperti yang diuraikan di atas? Ada, lihat lampiran dalam buku ini.

Contoh Akta:

Akta Notaris/Akta Pihak yang Para Penghadapnya Tidak Datang Bersama-Sama ke Hadapan Notaris.

SEWA-MENYEWA

Nomor:

Pada hari ini¹,

tanggal

bulan

tahun

pukul²

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -----

Menghadap kepada saya³,_____.-----

Notaris⁴ berkedudukan di_____.-----

Wilayah Jabatan Provinsi_____.-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. a. TUAN/NYONYA_____.-----

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

1 Dalam pembuatan akta yang penghadapnya oleh para pihak telah disepakati tidak datang bersamaan ke hadapan notaris, dan akta seperti ini harus dibuat dalam hari dan tanggal/bulan/tahun yang sama, kecuali jam/pukul yang berbeda.

2 Waktu (pukul) yang ditulis di awal akta, untuk yang menghadap datang lebih awal.

3 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya...." Atau "Telah hadir di hadapan saya...." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan notaris.

4 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN - P).

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

b. TUAN/NYONYA _____.

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

_____.

-menurut keterangan para Penghadap, dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini bersama-sama dengan:

c. TUAN/NYONYA _____.

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

d. TUAN/NYONYA -----.

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang di antara para penghadap sebelumnya telah saling mengonfirmasikan dan saling setuju serta sepakat bahwa dalam pembuatan akta ini tidak datang secara bersama-sama, tapi akan datang secara berurutan sesuai waktu menghadap saya, Notaris, dan persetujuan, kesepakatan serta konfirmasi tersebut

*menjadi tanggung jawab penghadap sepenuhnya*⁵.-----

untuk selanjutnya disebut sebagai **YANG MENYEWAKAN** atau :

-----**PIHAK KESATU**-----

2. **TUAN/NYONYA** -----.

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-----.

- untuk selanjutnya disebut sebagai **PENYEWA** atau :-----

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

- Para penghadap telah saya, Notaris, kenal⁶ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu bahwa:-----

-

-

5 Kalimat ini hanya berlaku jika sebagian dari Pihak Kesatu saja tidak datang menghadap kepada Notaris secara tidak bersamaan. Jika semua pihak/penghadap tidak datang bersamaan, kalimat tersebut ditempatkan setelah komparasi.

6 Pengertian kenal dalam akta Notaris, bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- Selanjutnya para penghadap menyatakan bahwa⁷:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----
- DEMIKIAN AKTA INI -----
- dibuat dan diselesaikan di _____ ,-----
dengan dihadiri oleh: -----
 - a. NONA
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan

7 -Ketentuan tersebut merupakan Klausul Proteksi Diri Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. -Untuk mengatasi hal tersebut—karena jabatan Notaris merupakan jabatan pribadi—, maka Notaris wajib melindungi dirinya sendiri. Dengan menjalankan tugas jabatan dengan baik dan benar (menurut UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya) sudah merupakan perlindungan diri yang tepat. Akan tetapi, terkadang Notaris meminta kepada para penghadap agar mencantumkan perlindungan diri untuk Notaris jika terjadi sengketa atau ada hal-hal yang suatu hari terbukti tidak benar dari para penghadap sendiri. -Apakah kalimat proteksi seperti itu boleh dicantumkan dalam akta Notaris? Atau apakah penting harus ada kalimat seperti itu? -Bahwa jika dasarnya selama tidak dilarang boleh saja, hal tersebut kembali kepada Notaris yang bersangkutan. Dan penting atau tidak penting Notaris sendiri yang melakukannya. Serta tidak perlu melarang jika ada Notaris yang ingin mencantumkan kalimat seperti itu. -Meskipun ada kalimat tersebut tidak akan menjadi halangan para pihak yang bersengketa untuk menempatkannya sebagai tergugat atau saksi, kalimat tersebut sebagai upaya berhati-hati saja dan menambah keyakinan diri dan keyakinan hati Notaris yang bersangkutan.

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.)

nomor _____

b. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada penghadap
(para penghadap):-----

1) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----^s,-----

2) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----

3) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----

4) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----

dan para saksi, maka kemudian penghadap (-para penghadap),
menandatangani akta ini sesuai dengan waktu (pukul/jam)
urutan tersebut, para saksi dan saya Notaris.-----

- Dibuat dengan _____

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan lengkap.-----

8 Penghadap pertama (datang lebih awal) sesuai dengan waktu/pukul menghadap pada awal akta.

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----
- Contoh Akhir Akta 1 : Notaris membacakan kepada setiap penghadap yang datang satu per satu:

-----DEMIKIAN AKTA INI -----

- dibuat dan diselesaikan di _____,-----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor _____

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada penghadap
(para penghadap):-----

1) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----

2) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----

3) Tuan _____, pada pukul _____ WI _____,-----

dan para saksi, maka kemudian penghadap (-para penghadap),
menandatangani akta ini sesuai dengan waktu (pukul/jam)
urutan tersebut, para saksi dan saya Notaris.-----

Dibuat dengan _____

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan lengkap.-----

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

- Contoh Akhir Akta 2: Notaris tidak membacakan kepada setiap penghadap yang datang karena penghadap atas kehendaknya membaca sendiri:

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.)

nomor _____

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris tidak membacakan akta ini kepada penghadap (-para penghadap), karena penghadap (para peghadap) membaca atas kehendaknya sendiri⁹:-----

1. Tuan _____, pada pukul _____ WI _____.¹⁰,-
2. Tuan _____, pada pukul _____ WI _____.
3. Tuan _____, pada pukul _____ WI _____.
4. Tuan _____, pada pukul _____ WI _____.

9 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri, kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

10 Penghadap pertama (datang lebih awal) sesuai dengan waktu/pukul menghadap pada awal akta.

dan para saksi, maka kemudian penghadap (-para penghadap), menandatangani akta ini sesuai dengan waktu (pukul/jam) urutan tersebut, para saksi dan saya Notaris.-----

- Dibuat dengan -----
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan lengkap.-----
- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

➤ Contoh Akhir Akta 3: Notaris membacakan penghadap yang datang, dan penghadap lainnya membaca atas kehendak sendiri:

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

- Dibuat dan diselesaikan di _____ dengan dihadiri oleh :-

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.)

nomor _____

- keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----
- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada penghadap (-para penghadap) :-----

1. Tuan _____, pada pukul _____ WI_____.-----¹¹, -

2. Tuan _____, pada pukul _____ WI_____.-----

Dan penghadap (-para penghadap) lainnya atas kehendak sendiri membaca akta ini¹², yaitu:---

3. Tuan _____, pada pukul _____ WI_____.-----

4. Tuan _____, pada pukul _____ WI_____.-----

serta para saksi, maka kemudian penghadap (-para penghadap), menandatangani akta ini sesuai dengan waktu (pukul/jam) urutan tersebut, para saksi dan saya Notaris.-----

- Dibuat dengan _____

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan lengkap.-----

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

11 Penghadap pertama (datang lebih awal) sesuai dengan waktu/pukul menghadap pada awal akta.

12 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri, kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

2. Akta Penegasan untuk Perbuatan/Tindakan Hukum Tertentu

Dalam implementasi beberapa ketentuan dalam undang-undang atau peraturan perundang-undangan ada tindakan atau perbuatan hukum setelah akta Notaris dibuat harus dilaporkan atau diberitahukan kepada instansi yang bersangkutan ataupun untuk memperoleh pengesahan atau pendaftaran. Karena dengan alasan tertentu jika hal tersebut menjadi kewajiban Notaris, ternyata lupa untuk melaporkan atau memberitahukan atau mendaftarkannya, adakah cara untuk mengatasi hal tersebut?

Dalam beberapa undang-undang/peraturan perundang-undangan, ada beberapa perbuatan atau tindakan hukum yang tersebut/tercantum dalam akta tersebut setelah melewati jangka waktu tertentu, maka perbuatan atau tindakan hukum tersebut tidak dapat ditindaklanjuti, antara lain:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Pasal 10:

- (1) Permohonan untuk memperoleh Keputusan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) harus diajukan kepada Menteri paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal akta pendirian ditandatangani, dilengkapi keterangan mengenai dokumen pendukung.
- (2) Ketentuan mengenai dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

- a. Apabila format isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan keterangan mengenai dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Menteri langsung menyatakan tidak berkeberatan atas permohonan yang bersangkutan secara elektronik.
- b. Apabila format isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dan keterangan mengenai dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Menteri langsung memberitahukan penolakan beserta alasannya kepada pemohon secara elektronik.
- c. Dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pernyataan tidak berkeberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemohon yang bersangkutan wajib menyampaikan secara fisik surat permohonan yang dilampiri dokumen pendukung.
- d. Apabila semua persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah dipenuhi secara lengkap, paling lambat 14 (empat belas) hari, Menteri menerbitkan keputusan tentang pengesahan badan hukum Perseroan yang ditandatangani secara elektronik.
- e. Apabila persyaratan tentang jangka waktu dan kelengkapan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dipenuhi, Menteri langsung memberitahukan hal tersebut kepada pemohon secara elektronik, dan pernyataan tidak berkeberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi gugur.
- f. Dalam hal pernyataan tidak berkeberatan gugur, pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat mengajukan kembali permohonan untuk memperoleh Keputusan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).

- g. Dalam hal permohonan untuk memperoleh keputusan menteri tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akta pendirian menjadi batal sejak lewatnya jangka waktu tersebut dan perseroan yang belum memperoleh status badan hukum bubar karena hukum dan pemberesannya dilakukan oleh pendiri.
- h. Ketentuan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga bagi permohonan pengajuan kembali.

Pasal 11:

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengajuan permohonan untuk memperoleh Keputusan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) bagi daerah tertentu yang belum mempunyai atau tidak dapat digunakan jaringan elektronik diatur dengan Peraturan Menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (9) tersebut, maka akta pendirian PT terhitung dalam jangka waktu 60 hari terhitung tanggal akta wajib diajukan kepada Menteri (secara elektronik) untuk memperoleh pengesahan sebagai badan hukum. Jika tidak dilakukan dalam jangka waktu tersebut, akta pendirian jadi batal dan perseroan tersebut bubar demi hukum dan dilakukan pemberesan oleh para pendirinya.

Ketentuan Pasal 10 ayat (9) ini bersifat memaksa karena perintah undang-undang sendiri yang membubarkan atau melikuidasinya.

Dalam beberapa undang-undang/peraturan perundang-undangan, ada beberapa perbuatan atau tindakan hukum yang tersebut/tercantum dalam akta tersebut setelah melewati jangka waktu tertentu, maka perbuatan atau tindakan hukum tersebut tidak ditentukan akibat hukumnya (misalnya: aktanya batal demi hukum), antara lain:

1. Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

Perubahan Anggaran Dasar ("AD") dilakukan, perubahan tersebut harus dimuat atau dinyatakan dalam akta notaris dalam bahasa Indonesia (Pasal 21 ayat [4] UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas – "UUPT"). Jika perubahan AD tidak dimuat dalam akta berita acara rapat yang dibuat notaris, perubahan AD tersebut harus dinyatakan dalam akta notaris paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) (Pasal 21 ayat [5] UUPT).

Perubahan Anggaran Dasar PT termasuk klasifikasi yang HARUS Mendapat PERSETUJUAN Menteri. Sedangkan di luar Perubahan Anggaran Dasar, termasuk klasifikasi yang harus DIBERITAHUKAN kepada Menteri.

Persetujuan ataupun pemberitahuan mempunyai tenggang waktu yang sama, yaitu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal akta Notaris yang bersangkutan.

Perubahan Anggaran Dasar Pasal 15 ayat (1) UUPT, AD memuat sekurang-kurangnya:

- a. nama dan tempat kedudukan Perseroan;
- b. maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan;
- c. jangka waktu berdirinya Perseroan;
- d. besarnya jumlah modal dasar, modal ditempatkan, dan modal disetor;
- e. jumlah saham, klasifikasi saham apabila ada berikut jumlah saham untuk tiap klasifikasi, hak-hak yang melekat pada setiap saham, dan nilai nominal setiap saham;
- f. nama jabatan dan jumlah anggota Direksi dan Dewan Komisaris;
- g. penetapan tempat dan tata cara penyelenggaraan RUPS;

- h. tata cara pengangkatan, penggantian, pemberhentian anggota Direksi dan Dewan Komisaris;
- i. tata cara penggunaan laba dan pembagian dividen.

Pasal 21 ayat (9) UUPT menentukan jika batas waktu 30 (tiga puluh) hari dilewati, permohonan persetujuan perubahan AD juga pemberitahuan di luar perubahan AD, tidak dapat disampaikan lagi kepada Menteri.

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan

Pasal 21:

- (1) Perubahan Anggaran Dasar yang meliputi nama dan kegiatan Yayasan harus mendapat persetujuan Menteri.
- (2) Perubahan Anggaran Dasar mengenai hal lain cukup diberitahukan kepada Menteri.

Pasal 22:

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan Pasal 12 secara *mutatis mutandis* berlaku juga bagi permohonan perubahan Anggaran Dasar, pemberian persetujuan, dan penolakan atas perubahan Anggaran Dasar.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Pasal 11 :

- (1) Yayasan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), memperoleh pengesahan dari Menteri.
- (2) Untuk memperoleh pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pendiri atau kuasanya mengajukan permohonan kepada Menteri melalui Notaris yang membuat akta pendirian Yayasan tersebut.

- (3) Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib menyampaikan permohonan pengesahan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal akta pendirian Yayasan ditandatangani.
 - (4) Dalam memberikan pengesahan akta pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat meminta pertimbangan dari instansi terkait dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.
 - (5) Instansi terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (4), wajib menyampaikan jawaban dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan pertimbangan diterima.
 - (6) Permohonan pengesahan akta pendirian Yayasan dikenakan biaya yang besarnya ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia

Pasal 3

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 memuat:

- a. identitas pihak Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia;
- b. tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
- c. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- d. uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- e. nilai penjaminan; dan
- f. nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Pasal 4

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta Jaminan Fidusia.

Jika ada keterlambatan atau lupa untuk mengajukan permohonan pengesahan, pendaftaran, pelaporan, atau pemberitahuan (sepanjang tidak ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan seperti tersebut dalam Pasal 10 ayat 9 di atas), atau akibat hukumnya tidak dicantumkan dalam pasal-pasal yang bersangkutan, hal tersebut dapat dibuat Akta Penegasan.

Bahwa yang dimaksud dengan Akta Penegasan tersebut, bukan (keberadaan) aktanya yang ditegaskan, tapi perbuatan/tindakan para penghadap yang tersebut/tercantum dalam akta tersebut ditegaskan kembali oleh para penghadap. Pihak yang menegaskan bukan Notaris, tetapi para penghadap sendiri di hadapan Notaris. Yang juga perlu diperhatikan adalah penegasan tersebut dilakukan dengan batasan/ketentuan:

1. Untuk perbuatan hukum/tindakan hukum yang masih berlaku dan mengikat, bukan terhadap yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum.
2. Bukan untuk akta yang menurut undang-undang/peraturan perundang-undangan dinyatakan tidak berlaku jika tidak memenuhi syarat yang diminta dalam undang-undang/peraturan perundang-undangan tertentu.

Dalam membuat akta Penegasan tersebut harus diperhatikan:

- Bahwa antara sejak tanggal akta dibuat sampai dibuat akta penegasan jika terjadi tindakan hukum yang merugikan atau menguntungkan para penghadap (atau pihak lain) menjadi tanggung jawab penghadap sepenuhnya.

- Dalam premis tidak menyebutkan alasan dibuatnya akta penegasan tersebut, kecuali para penghadap sendiri yang meminta/menginginkannya.
- Dalam premis tidak perlu diuraikan alasan keterlambatan tersebut. Jika keterlambatan tersebut karena kelalaian Notaris sendiri dan bisa dibuktikan, Notaris dapat dituntut ganti rugi oleh para penghadap.

Jika ingin masuk ke sistem (secara *online*), nomor dan tanggal/bulan/tahun akta penegasan tersebut yang didaftarkan.

Lihat contoh akta Penegasan yang dilampirkan pada buku ini. Contoh ini harus disesuaikan dengan keadaan yang terjadi di hadapan Notaris yang bersangkutan.

Contoh Akta Penegasan untuk Perbuatan/Tindakan Hukum
Para Penghadap yang Dilakukan Sebelumnya dan Tidak
Mengalami Perubahan dalam Akta yang Bersangkutan.

PENEGASAN¹³

Nomor :

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -----

Menghadap kepada saya¹⁴, _____ .-----

Notaris¹⁵ berkedudukan di _____ -----

Wilayah Jabatan Provinsi _____ -----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang
nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

13 Penegasan tersebut dilakukan dengan batasan/ketentuan:

1. Untuk perbuatan hukum/tindakan hukum yang masih berlaku dan mengikat, bukan terhadap yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum.
2. Bukan untuk akta yang menurut undang-undang/peraturan perundang-undangan dinyatakan tidak berlaku jika tidak memenuhi syarat yang diminta dalam undang-undang/peraturan perundang-undangan tertentu.

14 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya..." atau "Telah hadir di hadapan saya..." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

15 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

3. TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Para penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁶ , berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu:----- Bahwa para penghadap telah membuat akta¹⁷ _____, nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan saya, _____, Notaris¹⁸ di _____.-
- Bahwa tindakan hukum/perbuatan hukum yang tersebut dalam akta tersebut belum dapat dilaksanakan semuanya (atau belum dapat dilaksanakan sepenuhnya)¹⁹.-----
- Bahwa akta sebagaimana tersebut di atas tidak dilakukan perubahan apa pun dengan akta Notaris atau akta di bawah tangan.-----
- Bahwa salinan akta tersebut diperlihatkan kepada saya, Notaris.---
- Bahwa para penghadap telah sepakat untuk menegaskan isi akta yang tersebut dalam akta _____, nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan saya, _____, Notaris²⁰ di _____, tetap berlaku dan mengikat.--
- Bahwa para penghadap juga menyatakan bertanggung jawab:

-
- 16 Pengertian "kenal" dalam akta Notaris, bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana. Yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.
- 17 Bahwa yang ditegaskan dalam Akta Penegasan tersebut merupakan tindakan hukum atau perbuatan hukum para penghadap yang tercantum dalam akta yang bersangkutan.
- 18 Penegasan tersebut bisa dilakukan terhadap perbuatan hukum/tindakan hukum yang aktanya dibuat Notaris yang sama atau Notaris lain.
- 19 Sebutkan tindakan hukum/perbuatan hukum yang akan ditegaskan tersebut.
- 20 Penegasan tersebut bisa dilakukan terhadap perbuatan hukum/tindakan hukum yang aktanya dibuat Notaris yang sama atau Notaris lain.

atas segala akibat hukum apa pun baik sebelum atau sesudah dilakukan penegasan tersebut.-----

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa²¹.-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

-----DEMIKIAN AKTA INI -----

- dibuat dan diselesaikan di _____,-----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

21 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan²² akta ini kepada (para)
penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para
saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan _____

22 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri, kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat 7 UUJN-P).

3. Akta Pernyataan untuk Mem-Back Up KTP yang Berlaku Seumur Hidup Karena Faktanya Telah Berubah Substansi yang Tertulis di Dalam KTP yang Bersangkutan

KTP (Kartu Tanda Penduduk) merupakan salah satu bukti yang bersangkutan untuk mengenal penghadap oleh notaris karena KTP sekarang berlaku seumur hidup dan telah terjadi perubahan data, misalnya waktu KTP dibuat tertulis belum menikah, sekarang sudah menikah, atau berbeda dengan alamatnya yang sekarang. Apa yang harus di-*back up* oleh notaris agar tidak dianggap menuliskan keterangan palsu ke dalam akta otentik?

Setiap yang menghadap Notaris selalu ditanya atau diminta KTP yang bersangkutan. KTP ini sebagai upaya dan bentuk Notaris mengenal penghadap yang kemudian dalam akta selalu disebutkan yaitu “para penghadap telah saya, Notaris, kenal berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris”.

KTP yang berlaku sekarang merupakan KTP yang berlaku seumur hidup dan ada NIK (Nomor Induk Kependudukan) sebagai bukti tercatat sebagai penduduk (Warga Negara) Republik Indonesia. Karena berlaku seumur hidup, ada yang bisa berubah atau tidak bisa berubah, misalnya alamat tempat tinggal bisa berbeda ketika KTP pertama kali dibuat yang ternyata faktanya yang bersangkutan telah pindah rumah atau ketika KTP dibuat belum menikah tapi faktanya sekarang ketika menghadap Notaris telah menikah. Jika terjadi seperti itu, apakah Notaris akan menerima saja apa adanya atau tidakkah diantisipasi agar Notaris tidak dituduh menerima bukti yang tidak benar?

Jangan mengatakan hari ini tidak apa-apa karena KTP dibuat atau diterbitkan oleh pemerintah. Suatu saat bisa saja berubah dan jadi masalah. Untuk itu, lebih baik diantisipasi saja agar tidak dimasalahkan di kemudian hari.

Jika Notaris menemui fakta seperti yang diuraikan di atas, lebih baik Notaris meminta kepada penghadap untuk membuat Pernyataan yang isinya bahwa alamat rumah dan statusnya saat ini sudah berubah (meskipun diperlihatkan ada akta nikahnya), misalnya alamat rumah sudah pindah, dan statusnya sudah menikah ataupun jika diperlukan minta surat keterangan dari kelurahan yang bersangkutan mengenai alamat dan statusnya tersebut.

Upaya di atas memang tidak ada perintahnya, tapi sebagai tindakan kehati-hatian dari Notaris saja.

Lihat contoh akta yang dimaksudkan di atas, yang dilampirkan dalam buku ini.

Contoh Akta Pernyataan untuk Mem-Back-Up KTP yang Berlaku Seumur Hidup karena Faktanya Telah Berubah Substansi yang Tertulis di Dalam KTP yang Bersangkutan.

Pernyataan

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya²³,_____.

23 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya...." Atau "Telah hadir di hadapan saya...." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata

Notaris²⁴ berkedudukan di _____

Wilayah Jabatan Provinsi _____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Penghadap telah saya, Notaris, kenal²⁵, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu:-----
-----Bahwa para penghadap sebagai pemegang KTP (Kartu Tanda Penduduk) dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan) : _____
- yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil

di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

24 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

25 Pengertian kenal dalam akta Notaris, bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

Kota/Kabupaten _____, tanggal _____,
 bulan _____, tahun _____.

- --Bahwa dalam KTP tersebut Penghadap masih tertulis beralamat di _____, dengan Status Kawin: _____, pekerjaan: _____ dan alamat di Jalan _____, Rukun Tetangga (RT) _____, Rukun Warga (RW) _____, Kota/Kabupaten _____.
- --Bahwa dengan ini Penghadap menyatakan dengan sebenarnya sesuai dengan fakta yang sekarang ada bahwa, keterangan yang tertulis dalam akta telah mengalami perubahan, sehingga harus dibaca sebagai berikut:-----

Alamat: _____

Jalan _____, Rukun Tetangga (RT) _____,
 Rukun Warga (RW) _____, Kota/Kabupaten _____.

Status Kawin: _____.

Pekerjaan: _____.

- Bahwa para penghadap juga menyatakan bertanggung jawab: atas segala akibat hukum apa pun baik sebelum atau sesudah dilakukan pernyataan tersebut.-----
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa²⁶:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

-----DEMIKIAN AKTA INI -----

- dibuat dan diselesaikan di _____ , -----
- dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan²⁷ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____-----

27 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat 7 UUJN-P).

4. Contoh Akta Pembetulan (*Rectificatie*) Setelah Salinan Dikeluarkan dan Para Penghadapnya Masih Bisa Didatangkan Lagi²⁸.

PEMBETULAN

Nomor :

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya²⁹,_____.

Notaris³⁰ berkedudukan di_____

Wilayah Jabatan Provinsi_____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

28 Akta Pembetulan (*Rectificatie*) ini sebagai penerapan dari Pasal 48 UUJN- .

29 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” Atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

30 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

1. TUAN/NYONYA ...
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
2. TUAN/NYONYA ...
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
3. TUAN/NYONYA ...
dilahirkan di
tanggal
bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal³¹, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

- Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu:-----
-----Bahwa para penghadap telah membuat akta _____, nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan saya, _____, Notaris di _____.
- ***Bahwa Salinan akta tersebut telah diterima oleh para penghadap.--***
- bahwa menurut keterangan para penghadap pada bagian _____³² tersebut, baris ke _____³³ akta tersebut terdapat kesalahan yaitu tertulis _____³⁴.
- -Bahwa para penghadap telah sepakat untuk membetulkan kesalahan tersebut, sehingga diperbaiki dan harus dibaca sebagai berikut: -----³⁵.
-

31 Pengertian kenal dalam akta Notaris, bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana. Yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

32 Awal atau Isi atau Akhir Akta.

33 Sebutkan baris keberapa dari Awal atau Isi atau Akhir Akta.

34 Kata atau Kalimat atau huruf atau angka.

35 Tuliskan hasil Pembetulan tersebut.

-
- Bahwa para penghadap juga menyatakan bertanggung jawab atas segala akibat hukum apa pun baik sebelum atau sesudah dilakukan pembetulan atas akta sebagaimana disebutkan di atas.--
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa³⁶ :-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

36 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan³⁷ akta ini kepada (para) penghadap
dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan
saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

37 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN - P).

Contoh Akta Pembetulan (*Rectificatie*) Setelah Salinan Dikeluarkan
dan Para Penghadapnya Para Penghadapnya Sudah Tidak Bisa
Didatangkan Lagi³⁸

PEMBETULAN³⁹

Pada hari ini,

Tanggal

bulan

tahun

pukul

WI ____ (Waktu Indonesia ____).-----

Saya⁴⁰ :-----

Notaris⁴¹ berkedudukan di

Wilayah Jabatan Provinsi

menerangkan terlebih dahulu: -----

bahwa:-----

- 1.
 - 2.
 - 3.
- bahwa telah membuat akta
tanggal
bulan
tahun
nomor

38 Pembetulan ini dilekatkan pada minuta akta yang dibetulkan.

39 Pembetulan ini sifatnya tidak substantif, yaitu tidak mengubah isi akta.

40 Dibuat dalam bentuk Berita Acara karena para penghadap sudah tidak bisa datangkan lagi.

41 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN - P).

yang dibuat di hadapan saya, notaris.-----

- -Bahwa pada _____⁴² pada *minuta akta* tersebut tertulis:-

-

-

-

- ⁴³ dan pada baris ke _____⁴⁴ tertulis:-----

-

-

- Bahwa Salinan akta tersebut telah diterima oleh para penghadap.-----
- berhubung dengan yang disebutkan di atas, maka saya, Notaris, dengan ini membetulkan kesalahan ketik _____⁴⁵ pada baris ke _____⁴⁶ dari akta yang bersangkutan, dan untuk selanjutnya _____⁴⁷ pada baris ke _____⁴⁸ sehingga pada salinan akta tersebut harus dibaca:-----

-

-

-

- _____⁴⁹.-----

- Demikian Berita Acara Pembetulan ini dibuat dan diselesaikan di _____⁵⁰ pada pukul _____.-----
WI _____ (Waktu Indonesia _____). -----
- Berdasarkan Berita Acara Pembetulan ini dicatatkan pada minuta aktanya dan salinannya disampaikan kepada para penghadap.-

42 Sebutkan bagian minuta akta yang akan dibetulkan, pada awal atau isi atau akhir akta.

43 Kata atau kalimat atau huruf atau angka.

44 Sebutkan baris seberapa dari awal atau isi atau akhir akta.

45 Awal atau isi atau akhir akta.

46 Sebutkan baris seberapa dari awal atau isi atau akhir akta.

47 Awal atau Isi atau Akhir Akta.

48 Sebutkan baris seberapa dari Awal atau Isi atau Akhir Akta.

49 Tuliskan hasil Pembetulan tersebut.

50 Sebutkan kota/kabupaten Berita Acara Pembetulan dibuat.

Notaris di Kota _____

Saksi-saksi⁵¹:

51 Saksi dari karyawan Notaris.

5. Akta Perjanjian Kawin (Paska Pascaputusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015)

Pembuatan akta perjanjian kawin dalam ikatan perkawinan mengacu pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 tentang Pengujian Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Pada dasarnya harta yang didapat selama perkawinan menjadi satu, menjadi harta bersama. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan dalam Pasal 119 bahwa:

kekayaan masing-masing yang dibawahnya ke dalam perkawinan itu dicampur menjadi satu.

Lebih lanjut lagi dalam ayat 2-nya bahwa:

persatuan (percampuran) harta itu sepanjang perkawinan tidak boleh ditiadakan dengan suatu persetujuan antara suami istri.

Harta persatuan itu menjadi kekayaan bersama. Apabila terjadi perceraian, maka harta kekayaan bersama itu harus dibagi dua sehingga masing-masing mendapat separuh.

Bahwa semua hal yang berkaitan dengan Harta Benda Perkawinan sepanjang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1975 tentang Perkawinan (UUP), maka berlaku untuk semua Warga Negara Indonesia. Akan tetapi khusus untuk Warga Negara Indonesia yang beragama Islam diatur pula dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). KHI secara implementasi merupakan pedoman di lingkungan peradilan agama untuk menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan

ke pengadilan agama, termasuk di dalamnya penyelesaian pembagian harta kekayaan dalam perkawinan yang diajukan oleh suami-istri Warga Negara Indonesia yang beragama Islam.

Pendefinisian atau batasan harta kekayaan atau harta benda dalam perkawinan disebutkan pula dalam Pasal 1 KHI huruf f, yaitu *Harta kekayaan dalam perkawinan atau Syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami-istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa pun.*

Pasal 87 ayat (1) KHI menegaskan pula batasan mengenai Harta Bawaan, yaitu *Harta bawaan masing-masing suami dan istri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan.*

Dalam UUP dan KHI mengenal 2 (dua) harta perkawinan, yaitu harta bersama dan harta bawaan.

Pasal 35 ayat (1) UUP menyebutkan bahwa *Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bawaan.* Dan dalam ayat (2) pasal tersebut bahwa *Harta bawaan dari masing-masing suami-istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.* Makna dari kalimat *sepanjang para pihak tidak menentukan lain* harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) UUP, yaitu *Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan kedua belah pihak atas perjanjian bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.*

a. Dibuat Sebelum Perkawinan Dilakukan

Bahwa pada dasarnya Perjanjian Perkawinan merupakan perjanjian yang dibuat oleh dua orang calon suami-istri sebelum dilangsungkannya perkawinan mereka, untuk mengatur akibat-akibat perkawinan yang menyangkut harta kekayaan.

Pasal 29 UU No. 1/1974 tentang Perkawinan:

- Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai Pencatatan Perkawinan setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.
- Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan, bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan.
- Perjanjian tersebut berlaku sejak perkawinan dilangsungkan.
- Selama perkawinan berlangsung perjanjian tersebut tidak dapat diubah, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah dan perubahan tidak merugikan pihak ketiga.

Isi Perjanjian Perkawinan:

1. Perjanjian Perkawinan dengan kebersamaan untung rugi.
2. Perjanjian Perkawinan dengan kebersamaan hasil dan pendapatan.
3. Perjanjian Perkawinan-peniadaan terhadap setiap kebersamaan harta kekayaan (pisah harta sama sekali).

Untuk memenuhi unsur publisitas, Perjanjian Perkawinan wajib didaftarkan pada instansi yang telah ditentukan. Pentingnya pendaftaran ini agar pihak ketiga mengetahui dan tunduk pada Perjanjian Perkawinan tersebut, misalnya jika terjadi jual beli oleh suami atau istri. Jika ada Perjanjian Perkawinan, perjanjian tersebut akan mengikatnya dalam tindakan hukum yang akan dilakukannya.

Jika Perjanjian Perkawinan tidak didaftarkan, hanya akan mengikat dan berlaku para pihak (suami/istri) yang membuatnya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1313-1314 dan 1340 KUHPerdara.

Pencatatan/pendaftaran Perjanjian Perkawinan untuk suami-istri yang beragama Islam dilakukan di Kantor Urusan Agama (KUA) setempat atau di KUA perkawinan dicatatkan. Dan untuk suami-istri yang tidak beragama Islam dilakukan di Kantor Catatan Sipil.

Pada dasarnya Perjanjian Kawin tidak dapat diubah selama perkawinan berlangsung, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah dan perubahan tidak merugikan pihak ketiga, demikian bunyi Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Undang-undang tidak memberikan penjelasan bagaimana mekanisme pencabutan atau perubahan Perjanjian kawin yang telah dibuat oleh suami-istri tersebut.

Catatan:

1. Telah jelas dan tegas berdasarkan undang-undang/peraturan perundang-undangan yang ada bahwa Perjanjian Perkawinan harus dibuat dengan akta Notaris sebelum perkawinan dilangsungkan berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
2. Perjanjian Kawin wajib dibuat dengan akta Notaris oleh pasangan WNI dengan WNI atau WNI dengan WNA.
3. Wajib dibuat sebelum perkawinan dilangsungkan di KUA atau catatan Sipil.
4. Setelah berlakunya UU Perkawinan – tanggal 1 September 1975 atau sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975–Perjanjian Perkawinan dicatatkan di kantor Catatan Sipil atau Kantor Urusan Agama (KUA) sesuai subjek hukumnya.
5. Jika sudah dibuat Perjanjian Kawin tapi ternyata lupa dicatatkan di kantor catatan sipil atau kantor urusan agama, jalan keluarnya adalah kepada pasangan suami-istri tersebut

mengajukan permohonan penetapan ke pengadilan negeri setempat. Permohonan tersebut bertujuan agar dikeluarkan penetapan dan memerintahkan perjanjian kawin tersebut agar dicatat di kantor catatan sipil atau kantor urusan agama. Mulai pencatatan tersebut berlaku sejak tanggal yang tercantum dalam penetapan yang bersangkutan.

b. Dibuat Dalam Perkawinan Berlangsung.

Dalam praktik ada juga perjanjian perkawinan dibuat setelah perkawinan berlangsung. Hal ini bisa saja dilakukan dengan ketentuan suami dan istri tersebut terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan ke pengadilan negeri agar diizinkan membuat perjanjian perkawinan setelah mereka menikah. Berdasarkan Penetapan tersebut datang kepada notaris untuk membuat perjanjian perkawinan yang akan berlaku sejak tanggal akta dibuat. Jika ini dibuat, wajib diumumkan pada surat kabar/koran untuk menghindari sanggahan atau keberatan dari pihak ketiga.

Perkembangan ini dapat dilihat dari adanya pembuatan perjanjian kawin dilakukan setelah perkawinan dilangsungkan dengan dasar Penetapan Pengadilan Negeri. Contohnya:

- a) Penetapan Nomor: 239/Pdt.P/1998/PN.Jkt.Sel.
- b) Penetapan Nomor: 326/Pdt.P/2000/PN.Jkt.Bar.
- c) Penetapan Nomor: 207/Pdt/P/2005/PN.Jkt.Tim.
- d) Penetapan Nomor: 459/Pdt/P/2007/PN.Jkt.Tim.

Pertimbangan Hukum Hakim untuk mengabulkan Permohonan tersebut antara lain:

a. Penetapan Nomor: 207/Pdt/P/2005/PN.Jkt.Tim.

Bahwa menimbang, bahwa seharusnya Para Pemohon telah membuat Perjanjian Perkawinan tentang harta bersama sebelum perkawinan dilangsungkan, akan tetapi karena kealpaan dan ketidaktahuan Para Pemohon sehingga baru sekarang Para Pemohon berniat membuat perjanjian pemisahan harta bersama.

Menimbang, bahwa pada kutipan Akta perkawinan Para pemohon ternyata tidak terdapat catatan tentang Perjanjian Perkawinan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Yuridis, Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak menemukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, agama dan kesusilaan, karena itu permohonan Para Pemohon beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa karena permohonan Para Pemohon dikabulkan, maka biaya yang timbul dalam permohonan ini dibebankan kepada Para Pemohon. Memperhatikan ketentuan UU No. 1 Tahun 1974 dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya.

MENETAPKAN:

- 1) *Mengabulkan permohonan para Pemohon;*
 - 2) *Menyatakan sejak tanggal penetapan ini, terjadi pemisahan harta, harta-harta atas nama Pemohon I adalah Milik PEMOHON I;*
 - 3) *Menyatakan pemisahan harta Pemohon I dan Pemohon II juga terhadap harta-harta lainnya yang akan timbul di kemudian hari tetap terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga tidak lagi berstatus harta bersama;*
 - 4) *.....*
- b. **Penetapan Nomor 459/Pdt/P/2007/PN.Jkt.Tim.**

Menimbang, bahwa seharusnya PARA PEMOHON telah membuat Perjanjian Perkawinan tentang harta bersama sebelum perkawinan dilangsungkan, akan tetapi karena kealpaan dan ketidaktahuan PARA PEMOHON, sehingga baru sekarang PARA PEMOHON berniat membuat perjanjian pemisahan harta bersama.

Menimbang, bahwa pada kutipan Akta perkawinan PARA PEMOHON ternyata tidak terdapat catatan tentang Perjanjian Perkawinan. Menimbang, bahwa karena permohonan PARA PEMOHON dikabulkan, maka biaya yang timbul dalam permohonan ini dibebankan kepada PARA PEMOHON;.

Memperhatikan ketentuan UU No.1 Tahun 1974 dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya.

MENETAPKAN :

- 1) *Mengabulkan permohonan PARA PEMOHON;*
- 2) *Menyatakan sejak tanggal penetapan ini, terjadi pemisahan harta, harta-harta atas nama Pemohon I dan Pemohon II;*
- 3) *Menyatakan pemisahan harta Pemohon I dan Pemohon II juga terhadap harta-harta lainnya yang akan timbul di kemudian hari tetap terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga tidak lagi berstatus harta bersama;*
- 4) *Memerintahkan Pejabat/Pegawai Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta untuk mencatatkan Pemisahan Harta Bersama pada catatan pinggir Akta Perkawinan PARA PEMOHON;*
- 5) *.....*

Jika datang kepada notaris, suami-istri tersebut untuk membuat Perjanjian Perkawinan pascaperkawinan berdasarkan penetapan pengadilan, apakah Notaris :

1. Akan menolaknya dengan alasan undang-undang yang ada telah menentukan dengan tegas dan jelas bahwa perjanjian perkawinan hanya dapat dibuat sebelum perkawinan dilangsungkan?
2. Akan menerimanya dengan alasan bahwa penetapan tersebut menjadi kewenangan dan tanggung jawab hakim yang bersangkutan?
3. Akan ditolak atau diterima melihat honorinya berapa?

Dengan kemampuan ilmu hukum kenotariatan yang ada pada masing-masing Notaris, maka Notaris sendiri yang dapat menentukan diterima atau tidak untuk membuat Perjanjian Perkawinan tersebut.

Catatan:

1. Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 3405 K/Pdt/2012, tanggal 19 Februari 2014, Perjanjian Kawin yang tidak dicatat tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga seluruh harta bersama yang ada harus dibagi dua antara suami-istri masing-masing 50%.
2. Dalam Posita Putusan Mahkamah Agung tersebut disebutkan:
Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Factie/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tidak tepat dan tidak benar karena mengesampingkan sifat khusus perjanjian kawin dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - *Bahwa hubungan hukum antara suami dan istri adalah hubungan hukum yang dibuat atas dasar kasih sayang sehingga adalah tidak benar dan tidak tepat apabila sahnya perjanjian kawin hanya berdasarkan pada norma yang bersifat keperdataan, oleh karena itu keberadaan lembaga pencatatan perjanjian perkawinan adalah penting untuk menjamin agar perjanjian perkawinan tidak menghilangkan rasa kasih sayang antara suami dan istri serta melanggar kepatutan sehingga penafsiran a contrario terhadap ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Perkawinan tidak dapat dibenarkan karena penafsiran tersebut menghilangkan nilai suci suatu perkawinan yaitu saling menyayangi, saling percaya, serta saling menjaga antara suami dan istri.*
 - *Bahwa sesuai dengan fakta persidangan Perjanjian Perkawinan dalam perkara a quo tidak dicatat dalam Akta Perkawinan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Perkawinan tidak memiliki kekuatan hukum.*
 - *Bahwa suatu perjanjian harus terlebih dahulu disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan. Terhadap Perjanjian*

Perkawinan a quo telah melanggar batas-batas hukum mengatur tentang tata harta bersama dalam perkawinan sesuai Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

- *Bahwa Perjanjian Perkawinan a quo telah melanggar Undang-undang Perkawinan.*
- *Bahwa isi perjanjian a quo tidak mengacu pada ketentuan tentang harta bersama sesuai Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974. Berdasarkan Undang-undang Perkawinan tersebut hanya dikenal harta bawaan/harta asal dan harta gono-gini sedangkan dalam KUHPerdara tidak mengenal harta bersama.*
- *Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat maka harta-harta yang diperoleh sepanjang perkawinan merupakan harta bersama.*

3. Dibuat Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-Xiii/2015

Bahwa Perjanjian Perkawinan dalam perkawinan berjalan bisa juga tidak lagi berdasarkan penetapan pengadilan, tapi bisa berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XIII/2015.

Mahkamah Konstitusi (MK) telah memberi tafsir/makna lain terhadap Pasal 29 ayat (1), ayat (3), dan ayat (4):

Sebelum Putusan MK:

- (1) Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga tersangkut
- (2) Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan.
- (3) Selama perkawinan berlangsung perjanjian tersebut tidak dapat diubah, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah dan perubahan tidak

merugikan pihak ketiga.

Sesudah Putusan MK:

- (1) Pada waktu, sebelum dilangsungkan atau selama dalam ikatan perkawinan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan atau notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut;
- (2) Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Perkawinan;
- (3) Selama perkawinan berlangsung, perjanjian perkawinan dapat mengenai harta perkawinan atau perjanjian lainnya, tidak dapat diubah atau dicabut, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga.

Pertimbangan hukum putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XIII/2015:

Tegasnya, ketentuan yang ada saat ini hanya mengatur perjanjian perkawinan yang dibuat sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan, padahal dalam kenyataannya ada fenomena suami-istri yang karena alasan tertentu baru merasakan adanya kebutuhan untuk membuat Perjanjian Kawin selama dalam ikatan perkawinan. Selama ini sesuai dengan Pasal 29 UU 1/1974, perjanjian yang demikian harus diadakan sebelum perkawinan dilangsungkan dan harus diletakkan dalam suatu akta Notaris. Perjanjian Perkawinan ini mulai berlaku antara suami dan istri sejak perkawinan dilangsungkan. Isi yang diatur di dalam Perjanjian Perkawinan tergantung pada kesepakatan pihak-pihak calon suami dan istri, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, agama, dan kepatutan atau kesusilaan.

Adapun terhadap bentuk dan isi Perjanjian Perkawinan, kepada kedua belah pihak diberikan kebebasan atau kemerdekaan seluas-luasnya (sesuai dengan hukum “kebebasan berkontrak”).

Frasa “pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan” dalam Pasal 29 ayat (1), frasa “....sejak perkawinan dilangsungkan” dalam Pasal 29 ayat (3), dan frasa “selama perkawinan berlangsung” dalam Pasal 29 ayat (4) UU 1/1974 membatasi kebebasan 2 (dua) orang individu untuk melakukan atau kapan akan melakukan “perjanjian”, sehingga bertentangan dengan Pasal 28E ayat (2) UUD 1945 sebagaimana didalilkan Pemohon. Dengan demikian, frasa “pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan dalam Pasal 29 ayat (4) UU 1/1974 adalah bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai termasuk pula selama dalam ikatan perkawinan.

Notaris ketika diminta membuat Perjanjian Kawin berdasarkan atau kepada putusan MK tersebut, harus diperhatikan:

1. Apakah perjanjian perkawinan tersebut dapat dibuat oleh mereka (pasangan suami-istri) yang telah menikah sebelum putusan MK atau hanya untuk mereka yang menikah setelah putusan MK?
2. Menyimak substansi putusan MK tersebut, perjanjian kawin yang dibuat mengacu pada Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XIII/2015, apakah berlaku untuk perkawinan yang dilakukan sebelum putusan MK atau perkawinan setelah putusan MK?
3. Apakah perjanjian perkawinan tersebut dapat dibuat oleh mereka (pasangan suami-istri) dalam perkawinan campuran (WNI dan WNA) atau berlaku perkawinan yang bukan perkawinan campuran (WNI-WNI)?

Pihak yang mengajukan pengujian ke MK terhadap Pasal 29 ayat (1- 4) UU 1/174 adalah mereka pasangan perkawinan campuran.

Dalam pertimbangan hukum MK berkaitan dengan Pasal 28 e UUD 1945, maka Perjanjian Kawin yang dibuat mengacu pada Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XIII/2015 berlaku pula untuk semua perkawinan yang dilangsungkan sebelum atau sesudah perkawinan dilangsungkan.

Contoh Akta
Perjanjian Kawin⁵²

Nomor :

Pada hari ini,

Tanggal

Bulan

tahun

pukul

WI _____ (Waktu Indonesia _____).-----

Menghadap⁵³ kepada saya:-----

Sarjana Hukum, Notaris⁵⁴ di

Wilayah jabatan Provinsi

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. .

.

.

52 Contoh akta Perjanjian Kawin ini yang dibuat dalam ikatan perkawinan mengacu pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 tentang Pengujian Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar– Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, isi Perjanjian Kawin Pisah Harta sama sekali.

53 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” Atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata (fisik) di hadapan notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan notaris.

54 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN - P).

selanjutnya disebut *PIHAK KESATU*.-----

2. .

.

.

.

selanjutnya disebut *PIHAK KEDUA*.-----

- Para penghadap telah dikenal⁵⁵ oleh saya, Notaris, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
Para penghadap menerangkan kepada saya, Notaris:-----
Bahwa antara para penghadap dalam ikatan perkawinan sebagai suami-istri, demikian berdasarkan surat/akta perkawinan dari Kantor Catatan Sipil _____/Kantor Urusan Agama Kecamatan _____,-----
nomor _____
tanggal _____
bulan _____
tahun _____
- Bahwa Perjanjian Kawin ini dibuat dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 tentang Pengujian Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar - Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.-----
Bahwa selama para penghadap terikat dalam perkawinan telah diperoleh harta bersama berupa:-----

A. uang sebesar Rp _____, (_____
rupiah), terdiri atas: -----

55 Pengertian kenal dalam akta Notaris, bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal dimana, tapi yang dimaksud kenal disini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- a. uang tunai sebesar Rp _____;
 - b. Tabungan di bank _____, Nomor rekening _____, sebesar Rp _____;
 - c. Deposito, di Bank _____, Nomor bilyet deposito _____, sebesar Rp _____;
- B. barang, yang terdiri atas: -----
- a. Barang tetap, terdiri atas: -----
 - i. ____ (____) bidang tanah hak _____, seluas _____ meter persegi, yang terletak di Provinsi _____, Kota/Kabupaten _____, Kecamatan _____, Kelurahan _____, setempat dikenal sebagai Jalan _____, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak _____, nomor _____, Surat Ukur/Gambar Situasi nomor _____, tanggal _____, berikut bangunan _____, yang didirikan di atas bidang tanah tersebut berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor _____, tanggal _____, yang dikeluarkan oleh _____, berikut segala turutannya dan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan bidang tanah tersebut; tertulis nama pemegang hak _____.
 - ii. Kapal Laut, berbobot _____ meter kubik, dengan nama _____, sebagaimana diuraikan dalam Grosse Kapal _____, nomor _____, Surat Ukur nomor _____, tanggal _____.
 - iii. Pesawat Terbang, berbobot _____, dengan nama _____, sebagaimana diuraikan

dalam Grosse Pesawat Terbang _____ ,
 nomor _____, Surat Ukur nomor _____
 , tanggal _____.

iv. Helikopter, berbobot _____ , dengan nama
 _____ , sebagaimana diuraikan dalam
 Grosse Helikopter _____ , nomor _____
 , Surat Ukur nomor _____ , tanggal
 _____.

b. Barang tidak tetap, terdiri atas: -----

i. -----

ii. -----

- Bahwa para penghadap menyatakan pula tidak harta-harta lain
 sebagaimana tersebut di atas dan harta-harta tersebut tidak pernah
 ditransaksikan dengan cara dan apa pun kepada pihak lain⁵⁶.-----
- Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, para
 penghadap telah sepakat untuk membuat Perjanjian Perkawinan
 – pisah harta sebagai berikut:-----

Pasal 1.-----

Dimulainya Pisah Harta.-----

Perjanjian pisah harta ini dimulai sejak tanggal perkawinan⁵⁷.-----

Pasal 2.-----

Pisah Harta.-----

Antara suami istri tidak akan ada persekutuan harta benda dengan
 nama atau sebutan apa pun juga, baik persekutuan harta benda

56 Jika sedang dijaminan kepada pihak lain, harus disebutkan dalam akta karena jangan sampai merugikan pihak lain.

57 Amar Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 tentang Pengujian Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar – Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan angka 1.1.4 yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai ***“Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Kawin”***.

menurut hukum atau persekutuan untung dan rugi maupun persekutuan hasil dan pendapatan.-----

Pasal 3.-----

H A R T A.-----

Semua harta benda yang bersifat apa pun yang dibawa oleh para pihak dalam perkawinan, atau yang diperolehnya selama perkawinan karena pembelian, warisan, hibah, dan/atau dengan cara apa pun juga tetap menjadi milik dari para pihak yang membawa dan atau yang memperolehnya.-----

-Pasal 4.-----

BUKTI PEMILIKAN.-----

1. Barang-barang bergerak yang oleh para pihak didapat dari dan oleh sebab apa pun juga sesudah perkawinan dilangsungkan, wajib dibuktikan dengan bukti pemilikan dengan tidak mengurangi hak pihak kedua, untuk membuktikan adanya barang-barang atau harganya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 166 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----
2. Barang-barang tidak bergerak, yang tidak dapat dibuktikan dengan bukti pemilikan atau surat-surat lainnya oleh salah satu pihak, dianggap sebagai kepunyaan para pihak, masing-masing untuk 1/2 (setengah) bagian yang sama besar.-----

Pasal 5.-----

Hak-Hak Para Pihak.-----

1. Kekayaan dan utang dari para pihak yang terjadi sebelum atau sesudah perkawinan dilangsungkan, tetap menjadi hak atau kewajiban masing-masing.-----
2. Pihak kedua dapat mengurus dan mempertahankan haknya, baik dalam tindakan pengurusan maupun dalam tindakan pemilikan untuk mengurus, menguasai sendiri harta bendanya, baik yang bergerak, maupun yang tidak bergerak, dan penikmatan secara

bebas dari penghasilannya.-----

3. Untuk hal-hal tersebut di atas, sepanjang diperlukan dengan ini pihak kedua telah diberi kuasa dan persetujuan oleh Pihak Kesatu.

Pasal 6.-----

BIAYA-BIAYA.-----

1. Biaya-biaya untuk keperluan rumah tangga, untuk mendidik dan memelihara anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka dipikul secara bersama-sama.-----
2. Pengeluaran-pengeluaran untuk keperluan tersebut di atas harus dengan persetujuan bersama.-----
3. Utang-utang maupun tagihan-tagihan dari pihak lain yang timbul dari biaya-biaya tersebut di atas harus ditanggung secara bersama-sama.-----

Pasal 7.-----

DOMISILI.-----

Untuk akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri_____ di _____.

-Selanjutnya penghadap (-para penghadap) menyatakan bahwa:---

-Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini. Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

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

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA
dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.---

Setelah saya, Notaris, membacakan⁵⁸ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan

58 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN - P).

saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan.....-----

6. Akta Perseroan Komanditer (CV) yang Sudah Existing tapi Terlambat Didaftarkan ke Sabu untuk Memperoleh SKT (Surat Keterangan Terdaftar)

Pasal 23 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2018: pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, CV, firma dan persekutuan perdata yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Menteri ini wajib melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

- Permenkumham tersebut diundangkan tanggal 1 Agustus 2018-31 Juli 2019 - CV, Firma, dan Persekutuan Perdata yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- Bagaimana CV, Firma, dan Persekutuan Perdata sampai dengan tanggal 1 Agustus 2019 tidak melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini?
- Permen tersebut di atas mulai berlaku 1 Agustus 2018, sehingga batas waktu penyesuaian untuk CV lama yaitu 1 agustus 2019.
- Untuk CV yang *expired* tersebut, jika ingin memperoleh SKt (Surat Keterangan Terdaftar) CV lama tersebut dapat membuat akta penyesuaian/ penegasan untuk kemudian didaftarkan ke SABU pendirian baru.
- Hal tersebut berlaku pula jika CV lama tersebut akan melakukan Pencatatan Pendaftaran ternyata Notaris yang membuatnya sudah tidak ada lagi namanya di SABU.

Contoh Akta Perseroan Komanditer (CV) yang Sudah *Existing* tapi Terlambat Didaftarkan ke SABU untuk Memperoleh SKT⁵⁹.

PERSEROAN KOMANDITER⁶⁰, _____

Nomor:

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya⁶¹, _____.-

Notaris⁶² berkedudukan di _____------

Wilayah Jabatan Provinsi _____------

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.------

59 Lihat Pasal 23 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata:

- (1) Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, CV, Firma, dan Persekutuan Perdata yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Menteri ini wajib melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- (2) Pencatatan pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbolehkan menggunakan nama yang sudah dipakai secara sah oleh CV, Firma, dan Persekutuan Perdata yang sudah terdaftar dalam Sistem Administrasi Badan Usaha.
- (3) Pencatatan pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenai biaya.

60 Mengenai Nama Perseroan Komanditer (CV) bias dilihat dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata

61 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” Atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

62 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

1. TUAN/NYONYA _____
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
2. TUAN/NYONYA _____
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
3. TUAN/NYONYA _____
dilahirkan di
tanggal
bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Penghadap (-para penghadap) saya, Notaris, telah kenal⁶³ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:-----
- Bahwa Perseroan Komanditer CV _____, telah didirikan dengan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Notaris di _____.
- Bahwa perseroan tersebut telah pula melakukan perubahan-perubahan sebagai berikut:-----
-----Berdasarkan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Notaris di _____.
- Berdasarkan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Notaris di _____.

63 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- Berdasarkan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Notaris di _____.
- Perubahan terakhir berdasarkan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Notaris di _____.
- Bahwa Perseroan terlambat untuk dilakukan Pencatatan Pendaftaran pada Sistem Administrasi Badan Usaha (SABU) Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.-
- Bahwa agar Perseroan mendapatkan SKT (Surat Keterangan Terdaftar) dari SABU, maka dengan ini para Penghadap menegaskan perseroan tersebut dan melakukan perubahan seluruh anggaran dasar perseroan menjadi sebagai berikut:-----
-----**NAMA DAN TEMPAT KEDUDUKAN**-----
-----Pasal 1-----
Perseroan ini bernama :-----
----- "CV" "-----
- Berkedudukan dan berkantor pusat di
Jalan
Kelurahan
Kecamatan
- Dengan memakai/membuka cabang-cabang dan/atau perwakilan-perwakilan di tempat-tempat lain yang dianggap perlu oleh pesero pengurus.-----

----- **MAKSUD DAN TUJUAN**⁶⁴, -----

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

Maksud dan Tujuan perseroan ini adalah:-----

-
-
-
-
-
-

----- **MULAI DAN LAMANYA BERDIRI**⁶⁵, -----

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

Perseroan ini mulai berdiri dan dianggap berjalan untuk waktu yang tidak ditentukan lamanya, terhitung sejak penandatanganan akta ini.-

----- **Modal**⁶⁶ -----

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

1. Modal perseroan ditentukan besarnya yaitu Rp
2. a. Tuan/Nyonya sebesar Rp⁶⁷
- b. Tuan/Nyonya sebesar Rp
- c. Tuan/Nyonya sebesar Rp

64 Maksud dan Tujuan Perseroan Komanditer (CV) harus berdasarkan pada Klasifikasi Baku Lapangan Indonesia (KBLI) dan agar bisa terkoneksi Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (OSS)

65 Jangka waktu Perseroan Komanditer (CV) dapat pula ditentukan lamanya sesuai keinginan para penghadap.

66 Bahwa besarnya modal dalam Perseroan Komanditer (CV) tidak pernah/jarang ditentukan/disebutkan dalam akta pendiriannya, tapi biasanya akan tercantum/tersebut dalam pembukuan perseroannya. Sebagai antisipasi jika Perseroan Komanditer (CV) mempunyai hak atas tanah sebagaimana dalam Surat Edaran Nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*) yang nanti dalam sertifikatnya mencantumkan nama CV dan para peseronya, perlu dicantumkan besarnya masing-masing pesero yang disetorkan ke dalam CV, dengan demikian para pesero jelas bagiannya secara proporsional atas tanah tersebut.

67 Jika ada pesero yang tidak setor modal/sejumlah uang tertentu, dalam akta bisa disebutkan ada pesero yang tidak setor modal, sehingga tidak berhak atas tanah (HGB) yang diperoleh CV.

3. Untuk penyetoran modal tersebut, para pihak akan membuat tanda terima yang ditandatangani oleh semua para pesero.-----

-----PENGURUS DAN TANGGUNG JAWAB -----

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

1. Penghadap **TUAN** _____
 adalah pesero pengurus yang bertanggung jawab sepenuhnya dengan jabatan selaku **DIREKTUR**, sedangkan pesero lainnya yaitu **TUAN** _____
dan NYONYA _____
 merupakan pesero komanditer (pesero diam).-----
2. Yang berhak mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan ialah pesero pengurus **TUAN** _____ -
 dan karenanya berhak untuk menandatangani semua surat-surat atas nama perseroan, serta menjalankan hak dan kewajiban baik yang mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan asal saja dalam rangka maksud dan tujuan serta guna kepentingan perseroan, termasuk:-----
 - Meminjam uang guna kepentingan perseroan atau meminjamkan uang perseroan kepada pihak lain;-----
 - Membeli, menjual, membebankan atau dengan cara lain mendapatkan atau melepaskan hak atas barang-barang tidak bergerak, perusahaan-perusahaan dan inventaris-inventaris serta hak atas surat izin/lisensi;-----
 - Mengikat perseroan sebagai penanggung/ penjamin;-----
 - Menggadaikan barang-barang milik perseroan;-----
 - Bertindak sebagai *borg/avalist* Pihak Ketiga dilakukan-----
 oleh Direktur.-----

dengan memerlukan persetujuan dari Pesero Komanditer⁶⁸.-----

68 Mengenai tindakan Direktur wajib diperhatikan untuk mendapat persetujuan dari para Pesero Komanditer, jika dalam CV ini para pesero menyetorkan modal ke dalam perseroan.

3. Pembagian dan hubungan kerja antara para pesero akan diatur dan ditetapkan oleh mereka sendiri.-----
4. Direktur berhak pula mengangkat seorang atau beberapa orang sebagai kuasa untuk mewakili perseroan dan memberikan dengan tertulis kepada mereka kuasa-kuasa yang tertentu.-----

-----WEWENANG PERSERO DIAM -----

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

1. Pesero Komanditer yang berhak memasuki tempat-tempat dan bangunan-bangunan yang dipergunakan dan atau yang dikuasai oleh perseroan dan memeriksa buku-buku serta tindakan yang dijalankan oleh perseroan serta mengetahui keadaan perseroan seluruhnya asal saja pemeriksaan-pemeriksaan itu dilakukan di waktu jam kerja.-----
2. Pesero pengurus berkewajiban untuk memberikan----- penjelasan-penjelasan tentang hal-hal yang ditanyakan oleh para pesero diam itu baik secara lisan maupun tertulis dengan memperlihatkan buku-buku, bukti-bukti, surat-surat, uang kas, dan lain sebagainya.-----

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

- Para pesero yang bekerja pada perseroan dapat diberi gaji yang jumlahnya akan ditetapkan atas pemufakatan para pesero ber sama.-----
- Gaji dan pengeluaran lainnya untuk kepentingan perseroan dimasukkan sebagai perongsokan dalam buku-buku perseroan.-----

PENGUNDURAN DIRI, MENINGGAL DUNIA, ATAU PAILIT

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

Para pesero berhak untuk sewaktu-waktu keluar dari perseroan, asalkan kehendaknya itu paling sedikit 3 (tiga) bulan sebelumnya diberitahukan dengan surat kepada kawan peseronya, dengan ketentuan bahwa apabila yang keluar itu pesero pengurus, ia wajib terlebih dahulu membereskan dan menyelesaikan semua laporan

tentang keadaan keuangan dan hal-hal lain yang menyangkut usaha-usaha perseroan.-----

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

1. Apabila salah seorang pesero meninggal dunia, perseroan tidak harus dibubarkan, tetapi pesero yang masih ada bersama-sama dengan ahli waris dari pesero yang meninggal dunia itu berhak untuk melanjutkan usaha-usaha perseroan. Dengan ketentuan bahwa jika ahli waris yang bersangkutan lebih dari seorang, para ahli waris (yang memiliki hak bersama-sama) itu harus menunjuk seorang kuasa untuk mewakili dan menjalankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban mereka sebagai Pesero dalam Perseroan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan terhitung dari hari meninggalnya pesero yang bersangkutan.-----
2. Jika dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan mereka itu belum atau tidak menunjuk seorang kuasa atau tidak ada pernyataan bahwa mereka setuju untuk melanjutkan (usaha-usaha) perseroan ini, mereka dianggap tidak setuju dan dinyatakan telah keluar dari perseroan terhitung sejak hari meninggalnya pesero yang bersangkutan dan dalam hal demikian pesero yang masih ada berhak untuk melanjutkan usaha-usaha perseroan.-----

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

Apabila salah seorang pesero dinyatakan pailit, diperkenankan menunda pembayaran utang-utangnya atau dinyatakan di bawah pengampunan, maka pesero yang bersangkutan dianggap telah keluar dari perseroan sehari sebelum terjadinya peristiwa itu.-----

----- Pasal 11 -----

1. Bagian pesero yang keluar atau dianggap telah keluar dari perseroan akan dibayarkan dengan uang tunai kepada yang berhak menerimanya, yaitu: sejumlah bagiannya dalam perseroan menurut neraca dan perhitungan laba rugi terakhir atau yang dibuat pada waktu keluar atau dianggap keluarnya pesero yang

bersangkutan dalam waktu 3 (tiga) bulan tanpa bunga⁶⁹.-----

2. Dengan pembayaran tersebut pesero (-pesero) yang masih ada berhak sepenuhnya untuk melanjutkan (usaha-usaha) perseroan, dengan sisa kekayaan dan beban (aktiva dan pasivanya) dan dengan tetap memakai nama perseroan.-----

-----PENUTUPAN BUKU DAN PEMBUATAN NERACA -----

----- Pasal 12 -----

1. Tiap-tiap bulan pada akhir bulan Desember, buku perseroan harus ditutup dan untuk pertama kali pada akhir bulan Desember tahun -----
2. Selambat-lambatnya pada akhir bulan Maret tahun berikutnya harus sudah dibuat neraca dan perhitungan laba rugi perseroan dan untuk sahnya harus sudah ditandatangani oleh semua pesero.
3. Pengesahan neraca dan perhitungan laba rugi tersebut berarti memberikan pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para pesero pengurus atas segala tindakan-tindakan mereka dalam tahun buku yang bersangkutan.-----
4. Pembagian keuntungan harus segera dilakukan, setelah neraca dan perhitungan laba rugi tersebut disahkan, sedangkan kalau ada kerugian yang diderita, hal itu harus ditutup dengan jalan menambah modalnya penyetoran.-----
5. Bilamana mengenai pengesahan dan perhitungan laba rugi itu timbul perselisihan antara para pesero yang tidak dapat dipecahkan secara berunding, masing-masing pesero berhak meminta kepada hakim yang berwajib untuk mengangkat 3 (tiga) orang pendamai yang akan memutuskan perselisihan itu, setelah memberikan kesempatan kepada para pesero mengajukan pendapatnya masing-masing.-----

69 Jika ada pesero yang menyetorkan modal, pesero yang keluar wajib menerima kembali modal yang telah disetorkannya mengikuti Surat Edaran Nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan untuk Persekutuan Komanditer (*Commanditaire Vennootschap*).

6. Para pendamai itu berhak melihat buku-buku dan surat-surat perseroan yang memberikan keputusan-keputusan yang terakhir juga memberikan keputusan biaya-biaya yang dikeluarkan.-----

----- **KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN** -----

----- Pasal 13 -----

Keuntungan-keuntungan yang didapat dan kerugian yang diderita oleh perseroan, dibagi antara dan dipikul oleh para pesero masing-masing dalam perseroan, akan tetapi dengan ketentuan bahwa pesero komanditer hanya turut bertanggung jawab hingga jumlah pemasukan dalam modal perseroan.-----

----- **DANA CADANGAN** -----

----- Pasal 14 -----

1. Apabila dianggap perlu oleh para pesero sebelum atau pada waktu keuntungan itu dibagikan, sebagian dari keuntungan dapat dipisahkan untuk cadangan yang besarnya akan ditetapkan oleh dan atas persetujuan semua pesero.-----
2. Dana cadangan tersebut adalah keuntungan yang belum dibagikan kepada/antara para pesero dan yang akan disediakan untuk menutup kerugian apabila pada suatu tahun buku menunjukkan bahwa perseroan menderita kerugian, sehingga dengan demikian para pesero tidak perlu menambah atau mengurangi modal mereka masing-masing untuk mengganti kerugian itu.-----
3. Dana cadangan itu selain dimaksudkan untuk menutup kerugian juga dapat dipergunakan sebagai modal pembantu menurut kebutuhan modal bekerja perseroan dengan ketentuan bahwa semua keuntungan atau kerugian yang diperoleh atau diderita karenanya harus dimasukkan dalam perhitungan laba rugi perseroan.-----

-----PENGALIHAN/ATAU PEMBEBANAN BAGIAN -----

----- Pasal 15 -----

Masing-masing pesero dilarang untuk memindahkan/menjual bagiannya atau menggadaikannya, baik untuk sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain. Jika tidak mendapat persetujuan tertulis dari pesero lainnya, diantaranya termasuk pula menerima orang lain sebagai pesero baru.-----

-----HAL-HAL LAIN -----

----- Pasal 16 -----

Hal-hal yang tidak diatur atau belum cukup diatur dalam akta ini akan diputuskan secara mufakat oleh semua pesero.-----

----- D O M I S I L I -----

----- Pasal 17 -----

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (*domicilie*) di Kantor Pengadilan Negeri -----.

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula----- bahwa⁷⁰:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

- dibuat dan diselesaikan di ----- ,dengan dihadiri oleh: -----

70 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan⁷¹ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan-----

71 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

7. Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian (Untuk Pemasaran dari 0 % - 20 %)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dalam Pasal 1 Angka 2 disebutkan bahwa: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Contoh Akta Perjanjian Pendahuluan
Pengikatan Jual Beli
Satuan Rumah Susun Hunian
(Untuk Pemasaran dari 0 % - 20 %)⁷²

PERJANJIAN PENDAHULUAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN HUNIAN⁷³

Nomor:

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya⁷⁴,_____.-

Notaris⁷⁵ berkedudukan di_____-----

Wilayah Jabatan Provinsi_____-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

72 Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, bahwa: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris

73 Contoh ini hanya satuan rumah susun, untuk rumah tunggal dan rumah deret bisa disesuaikan saja.

74 Penggunaan kalimat “menghadap kepada saya...” atau “berhadapan dengan saya...” Atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

75 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

1. TUAN/NYONYA _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
2. TUAN/NYONYA _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan para penghadap bertindak dalam jabatannya masing-masing dan berturut-turut sebagai Wakil Direktur Utama dan Direktur dari PT⁷⁶, _____ suatu perseroan terbatas

76 Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor

yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di _____, yang didirikan dengan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ yang dibuat di hadapan Notaris _____ di _____, dan perseroan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan Berita Negara Republik Indonesia _____, dan perubahan terakhir berdasarkan _____, dan perubahan tersebut telah pula dilaporkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan diterima dengan surat nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____.-----
 untuk selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Pertama**".-----

3. TUAN/NYONYA _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
 Untuk selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**".-----

- Penghadap (-para penghadap) saya, Notaris, telah kenal⁷⁷ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu bahwa:-----
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama disebut “Para Pihak”, termasuk di dalamnya semua pihak yang secara hukum menggantikan salah satu dari Para Pihak.-----
- Bahwa Pihak Pertama akan membangun bangunan rumah susun yang akan digunakan sebagai hunian, berikut sarana dan fasilitasnya di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan _____, disebut Apartemen⁷⁸ dengan nama _____.(selanjutnya disebut “Apartemen”).---
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk memasarkan/menjual satuan rumah susun di dalam “Apartemen” menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.-----
- Bahwa Pihak Kedua telah memilih dan bermaksud untuk membeli Satuan Rumah Susun di dalam “Apartemen” tersebut, sebagaimana ternyata dalam _____. Bahwa Para Pihak dengan ini setuju untuk menandatangani Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli antara Para Pihak atas Satuan Rumah Susun di dalam “_____”.-----
- Perjanjian ini merupakan persetujuan awal Para Pihak untuk nantinya, pada saat telah dipenuhinya berbagai persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku, Para Pihak sepakat akan melakukan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli setelah keterbangunan 20% (dua puluh persen) dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

77 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal dimana. Yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

78 Jika bukan Rumah Susun (apartemen) bisa dituliskan Rumah Tunggal dan Rumah Deret

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (atau Perjanjian) dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

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

PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI PIHAK PERTAMA

1. Bahwa Pihak Pertama telah memenuhi semua syarat yang diminta/ditentukan dalam Pasal 3 – 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
2. Semua syarat yang tersebut dalam ayat (1) juga telah diperlihatkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada saat penandatanganan akta ini, dan Pihak Kedua telah pula diberikan fotokopi atas semua syarat tersebut, dan serta dilekatkan pada minuta akta ini.-----
3. Jika ada syarat-syarat tersebut yang kemudian ternyata tidak benar, hal tersebut tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya, dan Pihak Kedua tidak akan dirugikan atas hal tersebut.-----

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

HARGA PEMESANAN -----

1. Harga Pemesanan Satuan Rumah Susun yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah harga total sebesar Rp _____ (_____).-
2. 20% (dua puluh persen) dari harga total tersebut akan dibayar oleh Pihak Kedua secara cicilan/angsuran sebanyak _____ kali. Wajib dibayarkan sesuai dengan jadwal pembayaran cicilan yang sudah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.-----
3. Setelah keterbangunan Apartemen mencapai 20% (dua puluh persen), maka pembayaran sebesar 80% (delapan puluh persen)

akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara cicilan/angsuran sebanyak _____ kali, dengan penandatanganan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli.-

4. Harga tersebut sudah termasuk:-----
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;-----
 - Pemasangan dan penyambungan instalasi listrik;-----
 - Pemasangan dan penyambungan instalasi jaringan air bersih;
 - Pemasangan dan penyambungan instalasi 1 (satu) saluran telepon;-----
 - Pembuatan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)/Izin Penggunaan Bangunan (IPB) Induk yang pertama kali;-----
 - Pajak Pertambahan Nilai (PPN).-----
5. Harga total tersebut tidak termasuk antara lain untuk:-----
 - Biaya Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli;--
 - Biaya Administrasi Sertifikat;-----
 - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);----
 - Pajak Penghasilan atas penjualan barang yang tergolong sangat mewah;-----
 - PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak);-----
 - Biaya pengaktifan/aktivasi telepon dari_____----
 - Biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang telah ditetapkan dan/atau yang akan ditetapkan kemudian oleh pihak yang berwenang.-----
 - Biaya-biaya tersebut akan dihitung pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).-----

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

-----CARA DAN SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN-----

1. Cara Pembayaran.-----

Cara Pembayaran Harga Jual Beli sebesar 20% (dua puluh) persen dari harga total yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebagaimana diuraikan dalam _____ Perjanjian tersendiri yang dilekatkan pada akta ini.-----

2. Syarat-syarat Pembayaran.-----

- a. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini, wajib dilakukan di kantor Pihak Pertama dalam bentuk cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, sebagaimana dicantumkan dalam _____ Perjanjian ini.-----
- b. Setiap pembayaran sebagaimana dimaksudkan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan tahapan dan jadwal waktu sebagaimana tercantum dalam _____ Perjanjian ini, tanpa perlu adanya surat tagihan atau pemberitahuan dari Pihak Pertama, secara penuh (tanpa potongan apa pun).-----
- c. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua harus menggunakan cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, dan dianggap telah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, jika Bank yang digunakan Pihak Pertama telah mencatat pembayaran tersebut dalam rekening Pihak Pertama, untuk itu Pihak Pertama atau wakilnya yang sah akan memberikan kwitansi atau tanda terimanya secara sah dan bukti mana merupakan

- bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.-----
- d. Untuk pembayaran sebagian atau seluruh Harga Pemesanan melalui fasilitas kredit (KPA), Pihak Kedua dengan ini sepakat dan karenanya berjanji kepada Pihak Pertama untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan jadwal waktu tersebut dalam _____ dan bahwa tidak diperolehnya KPA oleh Pihak Kedua tidaklah merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Kedua untuk membatalkan Perjanjian ini, melainkan dapat merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Pertama untuk membatalkan Perjanjian ini.-----
 - e. Jika Pihak Kedua tidak membayar Harga Jual Beli, denda atau kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apa pun dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
 - f. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPA) dan bila di kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Pihak Kedua kepada bank, Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
 - g. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPA) atas nama pihak ketiga

(selanjutnya pihak ketiga dimaksud disebut juga “Debitur”) yang disetujui oleh Pihak Pertama dan di kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Debitur kepada bank, Pihak Kedua dengan ini menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----

- h. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ini, dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, dan karenanya Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul karena tindakannya tersebut.-----

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

----- PERNYATAAN DAN JAMINAN -----

1. Pihak Pertama.-----
 Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua bahwa Satuan Rumah Susun tersebut:-----
 - akan memenuhi semua syarat yang sudah ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
 - terkena sitaan atau tidak dalam sengketa.-----
 - Menjadi haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/ dipindahtangankan oleh Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut.-----
2. Pihak Kedua.-----
 Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama, bahwa:-----

- a. Pihak Kedua berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian ini maupun nantinya dalam Akta Jual Beli, dan telah mendapat persetujuan yang diperlukan mengenai hal-hal tersebut, serta berada dalam keadaan sadar, sehat, dan secara sukarela menandatangani Perjanjian ini, tanpa tekanan dari pihak mana pun juga.-----
- b. Pihak Kedua mempunyai kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini, termasuk antara lain tetapi tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini.-----
- c. Selama Pihak Kedua belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak berhak dan berjanji tidak akan:-----
 - i. Mengalihkan atau memindahkan haknya atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.-----
 - ii. Menjaminkan/mempertanggungkan Satuan Rumah Susun dalam bentuk dan dengan cara apa pun kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan pinjaman kepada Bank.-----

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

----- SANKSI-SANKSI DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN -----

1. Sanksi bagi Pihak Pertama.-----
 Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik sampai dengan 20% (dua puluh persen), maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar _____
 ‰ (_____) ---untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda
 mana maksimal sebesar----- _____ % (_____), dari

harga yang telah dibayarkan dan akan dikonversi menjadi pengurangan biaya-biaya yang diperlukan.-----

2. Sanksi bagi Pihak Kedua.-----
 - a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan, Pihak Kedua demi hukum adalah lalai, dan Pihak Pertama berhak mengenakan denda terhadap Pihak Kedua sebesar _____ % (_____) dari jumlah angsuran/ pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dilunasi, untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan Pihak Pertama.-----
 - b. Apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut, Pihak Pertama berhak untuk menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli sampai Pihak Kedua menyelesaikan kewajibannya.-----
 - c. Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak mana pun berkaitan dengan kerugian dan kerusakan yang timbul karena penerapan sanksi tersebut.-----
3. Pengakhiran Perjanjian.-----
 - a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran dan/ atau pelunasan Harga Pemesanan, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar dalam Perjanjian ini sebanyak _____ kali (_____) angsuran berturut-turut atau tidak berturut-turut atau selama _____ (_____) bulan sejak tanggal jadwal pembayaran yang telah jatuh tempo;-----
 - b. Pihak Kedua memindahtangankan Satuan Rumah Susun tanpa izin dari Pihak Pertama.-----
 - c. Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk

membayar cicilan kepada Bank pemberi KPA sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan utang dan/ atau Perjanjian Kredit, dan Bank pemberi KPA tersebut meminta Pihak Pertama melunasi keseluruhan kewajiban Pihak Kedua. -----

- d. Pihak Kedua dengan suatu keputusan atau pernyataan dari Pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran (*surseance van betaling*), dalam hal mana Perjanjian ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Niaga.-----
4. Apabila Perjanjian ini berakhir karena alasan yang tercantum tersebut di atas, Pihak Pertama berhak untuk menjualnya kepada pihak ketiga lainnya, serta jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya dan tidak dapat dituntut kembali.-----
5. Dalam hal Pihak Kedua membatalkan secara sepihak Perjanjian ini, uang tanda jadi, uang muka, dan jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan yang telah dibayar kepada Pihak Pertama tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya.-----
6. Hak Pihak Kedua untuk Meminta Pengakhiran Perjanjian.-----
 - a. Apabila Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan, tetapi Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik sampai dengan saat tercapainya keterbangunan 20% (dua puluh persen) denda maksimal _____%, yang bukan disebabkan karena Keadaan Kahar (*Force Majeure*), Pihak Kedua berhak untuk meminta Perjanjian ini diakhiri.-----
 - b. Permintaan pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ (_____) hari

sejak saat tercapainya denda maksimal tersebut.-----

- c. Apabila Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini karena alasan yang tercantum di atas, Para Pihak akan membuat kesepakatan pembatalan.-----
- d. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, Pihak Pertama akan mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua sebagai bagian dari Harga Pemesanan.-----

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

PENANDATANGANAN AKTA PERJANJIAN PENDAHULUAN

-----PENGIKATAN JUAL BELI-----

1. Jika keterbangunan telah mencapai 20% (dua puluh persen), para Pihak dengan ini berjanji dan karenanya saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan yang ditunjuk oleh Pihak Pertama dengan seluruh persyaratan di bawah ini dipenuhi:---
 - a. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Pemesanan, biaya-biaya lainnya yang telah ditentukan dalam perjanjian ini.-----
 - b. Pihak Kedua memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) Satuan Rumah Susun tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;-----
2. Apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) Satuan Rumah Susun tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, segala akibat, risiko hukum, pajak, dan lain sebagainya yang akan timbul menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri, yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Pertama, kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Kedua.-----

3. Apabila setelah dilakukan panggilan secara tertulis oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebanyak tiga kali, Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, maka dengan ini Pihak Kedua dianggap lalai. Apabila kelalaian tersebut mengakibatkan timbulnya kewajiban dan risiko yang harus ditanggung oleh Pihak Pertama, akibat-akibat tersebut menjadi beban dan kewajiban Pihak Kedua sepenuhnya, dan dengan ini Pihak Kedua menyatakan membebaskan sepenuhnya Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut.-----

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

----- **PENGALIHAN** -----

1. Sebelum Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli:-----
- a. Setiap saat setelah penandatanganan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli dan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua dapat mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua berkewajiban memberitahukan kehendaknya tersebut secara tertulis untuk mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama, selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum dilakukannya pengalihan tersebut.-----
 - b. Jika Pihak Pertama menyetujui pengalihan sebagaimana dimaksud, persetujuan mana akan diberikan oleh Pihak Pertama secara tertulis, berlaku ketentuan sebagai berikut :---
 - i. Pihak Kedua harus telah melunasi seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo dan membayar kepada Pihak Pertama biaya administrasi sesuai dengan ketentuan Pihak Pertama pada saat terjadinya pengalihan hak tersebut, dan ditambah biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan

tersebut;-----

- ii. Sebelum pelaksanaan pengalihan, pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan memikul kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan dengan syarat-syarat dalam Perjanjian ini menggantikan kedudukan Pihak Kedua secara penuh, dengan cara menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban yang akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan Surat Pernyataan kesanggupan membayar biaya dan/atau pajak yang mungkin timbul di kemudian hari.-----
 - c. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.-----
2. Setelah Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli.-
Setiap saat setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Pihak Kedua berhak mengalihkan atau memindahtangankan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Ketiga, dengan ketentuan bahwa: -----
- a. Pihak Kedua wajib memberitahukan dan menyerahkan 1 (satu) *copy* Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli atau perjanjian pengalihan atau pemindahtanganan yang berkenaan, kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ hari kalender setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli atau perjanjian tersebut.-----
 - b. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan atau pemindahtanganan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban Pihak Kedua. -----

3. Pemindahan Hak Karena Pewarisan.-----
- a. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, tetapi berlaku turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.----
 - b. Pembuktian yang berhak sebagai ahli waris wajib berdasarkan Akta Keterangan Waris yang dibuat di hadapan Notaris.--
 - c. Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua yang sah menurut Undang-Undang, dalam jangka waktu _____ hari kalender sejak saat meninggalnya atau bubarnya Pihak Kedua, wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak kepada salah seorang di antaranya untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian dan membuat surat bukti yang bertalian dengan ini dan yang dapat disetujui oleh Pihak Pertama. Segala biaya yang timbul dan yang akan timbul sehubungan dengan keadaan di atas, sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban dari ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua. -----
 - d. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan/pemindahtanganan sebagaimana tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab ahli waris atau pengganti hak dan kewajiban Pihak Kedua.-----

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

----- PENGAKUAN HAK -----

1. Mengenai segala hal yang berhubungan dengan “ _____ ”, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak yang sah yang terikat dalam Perjanjian ini dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua

berdasarkan Perjanjian ini. -----

2. Pihak Pertama hanya mengakui kepentingan pihak ketiga apabila pihak ketiga menerima pengalihan dari Pihak Kedua yang telah disetujui oleh Pihak Pertama dan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini. -----
3. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua.-----

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

-----*FORCE MAJEURE* (KEADAAN TERPAKSA/KAHAR)-----

1. *Force Majeure* (Peristiwa/Keadaan Terpaksa/Kahar) adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan/kemampuan para pihak, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, bencana alam, ledakan, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan keputusan Pemerintah, tindakan atau ketetapan pemerintah atau pihak yang berwenang, termasuk berbedanya izin yang dimohon dengan yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang, jatuhnya kapal terbang, dan peristiwa lain di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat memenuhi/melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama. Keadaan Kahar tidak berlaku bagi kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian ini.-----
2. Dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan dilandasi iktikad baik, akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian/peristiwa tersebut dapat dihindari atau

- paling sedikit akibat dari kejadian/peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal mungkin.-----
3. Apabila sebagai akibat dari Keadaan Kahar tersebut, pembangunan “ _____ ” seluruhnya atau sebagian musnah, Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali “ _____ ”, demikian dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi.-----
 4. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi tersebut, Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak kedua terbatas pada pembayaran santunan tersebut kepada Pihak Kedua yang besarnya pro rata sesuai dengan Harga Pemesanan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.-----
 5. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, hak Pihak Kedua atas satuan rumah susun akan hilang dan beralih kepada Pihak Pertama dan Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya, demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Pertama hanya berkewajiban untuk membayar kompensasi kepada Pihak Kedua sejumlah sebagaimana yang akan ditentukan oleh suatu perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak dengan memperhitungkan biaya pembangunan kembali. Dalam hal ini, Pihak Kedua setuju untuk melepaskan haknya untuk menuntut, menggugat, atau melakukan upaya-upaya hukum lain terhadap Pihak Pertama setelah Pihak Pertama memberikan kompensasi kepada Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 10** -----

----- **PENGABAIAAN** -----

1. Para Pihak dengan itikad baik tanpa maksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagai tersebut dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;-----
2. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/ menggugat Pailit di antara Para Pihak.--

----- **Pasal 11** -----

----- **PEMBERITAHUAN** -----

1. Setiap pemberitahuan dan/ atau teguran, penawaran, permintaan, persetujuan dan komunikasi lainnya di antara Para Pihak mengenai dan/ atau sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai “Pemberitahuan”) wajib dilakukan secara tertulis dan disampaikan dengan cara:-----
 - a. diantarkan langsung kepada yang bersangkutan; atau.-----
 - b. dikirimkan melalui *email* atau faksimile yang diperkuat dengan surat yang diantarkan langsung atau yang dikirimkan melalui jasa kurir atau melalui pos sebagai surat tercatat sebagaimana akan diuraikan berikut ini; atau-----
 - c. dikirimkan melalui pos sebagai surat tercatat; atau-----
 - d. dikirimkan melalui jasa kurir; dan biaya-biaya yang timbul merupakan beban dan tanggungan Pihak Kedua.-----
 Pemberitahuan tersebut wajib ditujukan ke alamat Pihak Pihak sebagaimana tersebut di atas.-----
2. Setiap pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak, apabila ditujukan ke alamat para pihak sebagaimana tersebut di atas.-----
3. Dengan ketentuan bahwa perubahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya

_____ (_____) hari kerja terhitung dari tanggal perubahan alamat tersebut, dan demi hukum dianggap telah berubah apabila pemberitahuan mengenai perubahan alamat tersebut telah diterima oleh pihak yang menerima Pemberitahuan tersebut.-----

4. Untuk perubahan alamat Pihak Kedua yang tidak dilaporkan, maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini menjadi risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 12** -----

----- **PENYELESAIAN SENGKETA** -----

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini, akan dilakukan ke Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di⁷⁹ -----

----- **Pasal 13** -----

----- **HAL-HAL LAIN** -----

1. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban Para Pihak, termasuk kuasa, yang tidak diatur dalam pengikatan ini demi hukum tetap berlaku dan mengikat Para Pihak untuk pemenuhannya sebelum dan setelah dilaksanakannya penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dan berakhir apabila telah dilaksanakan seluruhnya sesuai dengan Perjanjian ini.-----
2. Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikat diri untuk mengesahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/gugatan hukum apapun dari pihak mana pun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.-----
3. Sepanjang tidak diatur lain di dalam akta ini, maka sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat

79 Dapat memilih perwakilan BANI di kota-kota yang telah ada.

Para Pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli.-----

4. Perjanjian ini menggantikan seluruh perjanjian di antara Para Pihak yang telah ada sebelumnya, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan, dan memuat seluruh perjanjian Para Pihak tentang penjualan Satuan Rumah Susun, dan merupakan undang-undang yang berlaku bagi Para Pihak dan karenanya mengesampingkan semua ketentuan yang bertentangan dengan Perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, yang ada sekarang maupun di kemudian hari, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah atau ditambah atau diperbaharui dengan Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak.-----
5. Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh Pihak Kedua bahwa nama atau merek dagang “ _____ ” adalah hak dan milik dari Pihak Pertama dan akan tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama berhak secara sepihak untuk menghapuskan penggunaannya atau pencantumannya di mana atau dari apa pun juga tidak ada yang dikecualikan, dan untuk itu Pihak Kedua dengan ini sepakat untuk memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk menjalankan haknya tersebut, tanpa kecuali, kuasa mana tidak akan berakhir atau tidak dapat diakhiri atau batal atau dibatalkan dengan cara dan alasan apa pun juga, antara lain oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.-----
6. Bahasa yang dipergunakan di dalam Perjanjian ini adalah Bahasa Indonesia dan setiap terjemahan dalam bahasa lain tidak mempunyai kekuatan hukum.-----
7. Semua lampiran yang telah dan yang akan dilampirkan di kemudian hari setelah tanggal Perjanjian ini adalah bagian dari dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan

- dengan Perjanjian ini, termasuk tanda-tanda bukti penerimaan pembayaran yang sah berdasarkan Perjanjian ini.-----
8. Mengenai pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini Para Pihak sepakat dengan ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1266 ayat 2 dan ayat 3 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.---
 9. Jika dalam Perjanjian ada belum atau kurang lengkap atau memerlukan penafsiran, para pihak akan berunding kembali dan menuangkan hasilnya dalam akta tersendiri yang merupakan yang tidak terpisah dengan Perjanjian ini.-----
 - Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:-----
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa⁸⁰:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

dibuat dan diselesaikan di _____,-----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun

80 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan⁸¹ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

81 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, maka para penghadap dapat membaca sendiri, kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN - P).

8. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian (Untuk Pemasaran dari 20 % - 100 %)⁸²

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN HUNIAN⁸³

Nomor:

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya⁸⁴, _____ .-----

Notaris⁸⁵ berkedudukan di _____ .-----

82 Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, bahwa: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

83 Contoh ini hanya untuk satuan rumah susun, untuk rumah tunggal dan rumah deret bisa disesuaikan saja.

84 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” Atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

85 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi), karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

Wilayah Jabatan Provinsi _____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN/NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN/NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Menurut keterangan para penghadap bertindak dalam jabatannya masing-masing dan berturut-turut sebagai Wakil Direktur Utama dan Direktur dari PT⁸⁶, _____ suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di _____, yang didirikan dengan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ yang dibuat di hadapan Notaris _____ di _____, dan perseroan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan Berita Negara Republik Indonesia _____, dan perubahan terakhir berdasarkan _____, dan perubahan tersebut telah pula dilaporkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan diterima dengan surat nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____.
- untuk selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Pertama**."

3. TUN/NUYUNYA _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan

86 Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwa *Pelaku pembangunan dalam Sistem PPJB terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum.*

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”.-----
- Penghadap (-para penghadap) saya, Notaris, telah kenal⁸⁷ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu bahwa:-----
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama disebut “Para Pihak”, termasuk di dalamnya semua pihak yang secara hukum menggantikan salah satu dari Para Pihak.-----
- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah membuat **PERJANJIAN PENDAHULUAN PENGIKATAN JUAL BELI** nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di _____.-
- Bahwa menurut keterangan Pihak Pertama pembangunan Apartemen dengan nama “ _____ ” yang terletak di Jalan _____, Kota/Kabupaten _____, telah mencapai keterbangunan 20 % (dua puluh persen), maka para pihak telah sepakat untuk menindaklanjuti dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.-----
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (atau Perjanjian) dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

87 Pengertian kenal dalam akta Notaris, bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal dimana, tapi yang dimaksud kenal disini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

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

PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI PIHAK PERTAMA

1. Bahwa Pihak Pertama telah memenuhi semua syarat yang diminta/ ditentukan dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/ Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
2. Semua syarat yang tersebut dalam ayat (1) juga telah diperlihatkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada saat penandatanganan akta ini, dan Pihak Kedua telah pula diberikan fotokopi atas semua syarat tersebut, dan serta dilekatkan pada minuta akta ini.-----
3. Jika ada syarat-syarat tersebut yang kemudian ternyata tidak benar, hal tersebut tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya dan Pihak Kedua tidak akan dirugikan atas hal tersebut.-----

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

----- DEFINISI -----

Istilah-istilah yang dimulai dengan huruf besar di dalam Perjanjian ini, kecuali secara tegas diartikan secara lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini:-----

1. “ _____ ” adalah beberapa bangunan rumah susun yang dipergunakan untuk hunian dan nonhunian, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan Rumah Susun yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta sarana penunjangnya, yang terletak di _____.
2. Anggaran Dasar adalah anggaran dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) “ _____ ”, termasuk setiap penambahan atau perubahannya yang rancangannya akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara

- “ _____ ”, anggaran dasar mana juga diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola sampai dengan saat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif terbentuk.-----
3. Anggaran Rumah Tangga adalah anggaran rumah tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)“ _____ ”, termasuk setiap penambahan atau perubahannya yang rancangannya akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “ _____ ”, anggaran rumah tangga mana juga diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola sampai dengan saat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif terbentuk.-----
 4. Badan Pengelola adalah suatu badan hukum yang akan melaksanakan pengelolaan “ _____ ”, yaitu Pihak Pertama atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama atau oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif setelah terbentuk.-----
 5. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.-----
 6. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari bangunan rumah susun yang terdapat dalam “ _____ ” yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama sebagaimana diuraikan lebih rinci dalam Pertelaan.-----
 7. Berita Acara Serah Terima (BAST) adalah suatu bukti tertulis mengenai telah dilaksanakannya serah terima Satuan Rumah Susun secara fisik dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.----
 8. Berita Acara Perbaikan adalah suatu bukti tertulis mengenai telah dilaksanakannya perbaikan Satuan Rumah Susun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.-----
 9. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan (*Service Charge*) adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan, dan biaya-biaya yang

berkenaan dengan pengoperasian dan atau pengelolaan dan atau pemeliharaan dan atau perbaikan dan atau penggantian sehari-hari atau rutin atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, serta fasilitas dan prasarana lingkungan termasuk asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi pada Satuan Rumah Susun), berikut semua biaya yang dikeluarkan untuk pemanfaatan dan penggunaannya bertujuan untuk kepentingan bersama, jumlah dan biaya-biaya mana besarnya akan ditentukan oleh Pihak Pertama yang akan diberitahukan kepada Pihak Kedua oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara.-----

10. Biaya Utilitas adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan, dan biaya-biaya yang berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas Satuan Rumah Susun di dalam “ _____ ”, sesuai dengan sifat dan pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air, dan telepon.-----
11. Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan (*Sinking Fund*) adalah dana cadangan yang dipergunakan untuk perbaikan dan/atau penggantian pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang siklus perbaikan dan/atau penggantianannya meliputi waktu yang lama dan jumlah yang besar, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya pengecatan gedung, penggantian mesin genset, dan biaya untuk memperpanjang/memperbarui hak atas tanah bersama, yang besarnya akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan akan diberitahukan kepada Pihak Kedua oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara.-----
12. Harga Jual Beli berarti sejumlah uang yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan jual beli Satuan Rumah Susun tersebut, satu dan lain sebagaimana ditentukan di dalam Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli.-----

13. Luas Nett (bersih) berarti luas Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).-----
14. Nilai Perbandingan Proporsional berarti angka yang menunjukkan besarnya hak Pihak Kedua secara proporsional terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan Luas Nett (bersih) Satuan Rumah Susun terhadap Luas Nett (bersih) keseluruhan Satuan Rumah Susun yang terdapat di dalam seluruh bangunan rumah susun dalam “ _____”, satu dan lain sebagaimana akan ditentukan dalam Pertelaan dan/atau sesuai dengan peraturan yang berlaku.-----
15. Pemilik adalah para pembeli yang akan menjadi pemilik Satuan Rumah Susun di dalam “ _____” setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).-
16. Penghuni adalah para pemilik atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari pemilik, yang menghuni/menempati Satuan Rumah Susun di dalam “ _____”.-----
17. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) berarti perhimpunan para pemilik atau penghuni Satuan Rumah Susun yang terdapat di dalam “ _____”, yang akan dibentuk sesuai dengan peraturan yang berlaku.-----
18. Perjanjian berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang dituangkan dalam Perjanjian ini berikut perubahan dan/atau penambahan dan/atau pengantiannya yang akan dibuat oleh Para Pihak di kemudian hari, dan lampiran-lampiran yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian.-----
19. Pertelaan berarti gambar dan uraian yang menunjukkan batas-batas yang jelas dari masing-masing Satuan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di dalam “ _____”, disertai dengan uraian Nilai Perbandingan

- Proporsional, yang rancangannya akan dipersiapkan oleh Pihak Pertama dan selanjutnya disahkan oleh instansi yang berwenang.--
20. Satuan Rumah Susun adalah satuan rumah susun yang terletak di dalam “ _____ ”, yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama serta menjadi objek dalam Perjanjian ini, sesuai dengan uraian yang tercantum dalam lampiran-lampiran Perjanjian ini, yang tunduk kepada ketentuan mengenai satuan rumah susun.-----
 21. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berarti sertifikat sebagai tanda alat bukti hak milik atas Satuan Rumah Susun yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri dari:-----
 - a. Salinan Buku Tanah;-----
 - b. Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama; dan-----
 - c. Gambar Denah Lantai Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan Satuan Rumah Susun yang dimiliki.-----
 22. Tanah Bersama adalah sebidang tanah di atas mana “ _____ ” didirikan, yang akan dimiliki dan dipergunakan oleh Pihak Kedua secara bersama-sama dengan para pemilik/penghuni Satuan Rumah Susun lainnya yang batas-batasnya akan ditetapkan oleh instansi yang berwenang.-----
 23. Tanggal Penyelesaian Bangunan adalah tanggal yang tertera dalam lampiran atau tanggal lain yang ditentukan sesuai ketentuan dalam Perjanjian ini.-----
 24. Tanggal Penyerahan adalah tanggal yang ditentukan Pihak Pertama yang tercantum dalam surat pemberitahuan/undangan secara tertulis untuk serah terima fisik Satuan Rumah Susun sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam lampiran Perjanjian ini, demikian berikut bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama serta fasilitas dan prasarana lingkungan, kepada Pihak Kedua.-----

25. Tata Tertib Hunian berarti peraturan tata tertib yang wajib dipatuhi oleh setiap Pemilik atau Penghuni Satuan Rumah Susun, termasuk Pihak Kedua, yang rancangannya disusun dan diberlakukan dari waktu ke waktu oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “ _____ ”.---
26. Uang Jaminan adalah sejumlah uang yang wajib disetorkan oleh Pihak Kedua kepada Badan Pengelola dengan jumlah yang ditentukan oleh Badan Pengelola terkait dengan tindakan perbaikan/perubahan/*fitting out* Satuan Rumah Susun yang dilakukan Pihak Kedua, dengan ketentuan: -----
- apabila perubahan yang dilakukan Pihak kedua mengakibatkan kerusakan pada bagian lain dari “ _____ ”, Badan Pengelola berhak untuk melakukan perbaikan dari Uang Jaminan;-----
 - apabila Uang Jaminan tidak dapat menutupi biaya perbaikan tersebut, Badan Pengelola berhak untuk menuntut kekurangannya pada Pihak Kedua;-----
 - apabila terdapat Uang Jaminan yang tersisa atau tidak digunakan sama sekali untuk perbaikan, Badan Pengelola akan mengembalikannya kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu _____ (_____) hari kerja dari pekerjaan perubahan atau perbaikan telah diselesaikan seluruhnya.-----

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

----- PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI -----

- Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk nantinya pada waktunya apabila Harga Pemesanan Satuan Rumah Susun telah dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua dan/atau seluruh hal yang disyaratkan oleh Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini telah dipenuhi, untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang dengan ini pula Pihak Kedua berjanji

- dan mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam lampiran-lampiran Perjanjian ini, dan sesuai dengan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam lampiran Perjanjian ini, yang meliputi pula hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.-----
2. Lokasi dan denah Satuan Rumah Susun telah diketahui dan disetujui oleh Pihak Kedua.-----
 3. Besarnya bagian Pihak Kedua atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama akan ditentukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.-----
 4. Para Pihak sepakat dan mengikat diri bahwa ukuran luas Satuan Rumah Susun yang digunakan dan dicantumkan pada Akta Jual Beli akan tunduk pada luas Satuan Rumah Susun hasil pengukuran dari instansi yang berwenang, yaitu BPN dalam rangka pembuatan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.-----
 5. Apabila di kemudian hari terdapat selisih perhitungan Luas Nett (bersih) Satuan Rumah Susun yang tercantum dalam Perjanjian ini, dengan luas yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut selisih mana melebihi batas toleransi 5% (lima persen) dari Luas Nett yang tertulis dalam lampiran Perjanjian ini, Para Pihak sepakat bahwa:-----
 - a. apabila selisih luas tersebut berada di bawah atau sama dengan batas toleransi, Para Pihak tidak akan saling memperhitungkan atau menuntut pengembalian atau penagihan selisih Harga Pemesanan atas selisih luas tersebut;-----
 - b. apabila selisih luas tersebut berupa kekurangan luas yang terletak di atas batas toleransi, Pihak Pertama berkewajiban untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua, jumlah uang mana adalah senilai dengan selisih

luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Pemesanan di luar Pajak Penambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) (bilamana ada);-----

- c. apabila selisih luas tersebut berupa kelebihan luas yang terletak di atas batas toleransi, Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai tambahan Harga Pemesanan, jumlah uang mana adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Pemesanan dalam Perjanjian ini, jumlah uang mana wajib dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.-
6. Pihak Kedua hanya diperkenankan untuk menggunakan Satuan Rumah Susun tersebut sebagai tempat tinggal.-----
7. Apabila terdapat perbedaan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun yang tercantum di dalam lampiran ini dengan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa perbedaan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun tersebut merupakan hal yang wajar dan wewenang dari instansi yang terkait.-----
 - Oleh karena itu, perbedaan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun tersebut di luar kekuasaan dari Pihak Pertama, sehingga kedua belah pihak sepakat untuk tidak saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.-----
 - Untuk penulisan di dalam Akta Jual Beli, Para Pihak sepakat untuk mencantumkan nomor lantai dan nomor Satuan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.-----

8. Pihak Pertama dengan segala daya upayanya akan mengusahakan tidak terdapat perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan dengan apa yang telah disampaikan kepada Pihak Kedua. Namun demikian, Para Pihak sepakat bahwa apabila pada saat pembangunan “_____” telah selesai dilaksanakan, terdapat perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan dengan apa yang telah disampaikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini atau dokumen-dokumen atau pemaparan yang disampaikan sebelumnya oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua setuju untuk menerima perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan tersebut di atas dan oleh karenanya Para Pihak setuju bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian ini atau setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli, Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama atas terjadinya perbedaan-perbedaan tersebut.

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

----- **HARGA JUAL BELI** -----

Harga Satuan Rumah Susun yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah sebagaimana yang telah disebutkan dalam akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli.-----

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

----- **CARA DAN SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN** -----

1. Cara Pembayaran.-----
 Cara Pembayaran Harga Jual Beli yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebagaimana diuraikan dalam lampiran Perjanjian ini.-----
2. Syarat-syarat Pembayaran.-----
 - a. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini, wajib dilakukan di kantor Pihak Pertama dalam bentuk cek atau bilyet giro atau transfer

atas nama Pihak Pertama, sebagaimana dicantumkan dalam lampiran Perjanjian ini.-----

- b. Setiap pembayaran sebagaimana dimaksudkan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan tahapan dan jadwal waktu sebagaimana tercantum dalam lampiran Perjanjian ini, tanpa perlu adanya surat tagihan atau pemberitahuan dari Pihak Pertama, secara penuh (tanpa potongan apa pun).-----
- c. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua harus menggunakan cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, dan dianggap telah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, jika Bank yang digunakan Pihak Pertama telah mencatat pembayaran tersebut dalam rekening Pihak Pertama, untuk itu Pihak Pertama atau wakilnya yang sah akan memberikan kwitansi atau tanda terimanya secara sah dan bukti mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.-----
- d. Untuk pembayaran sebagian atau seluruh Harga Pemesanan melalui fasilitas kredit (KPA), Pihak Kedua dengan ini sepakat dan karenanya berjanji kepada Pihak Pertama untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan jadwal waktu tersebut dalam lampiran Perjanjian ini dan bahwa tidak diperolehnya KPA oleh Pihak Kedua tidaklah merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Kedua untuk membatalkan Perjanjian ini, melainkan dapat merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Pertama untuk membatalkan Perjanjian ini.
- e. Jika Pihak Kedua tidak membayar Harga Jual Beli, denda atau kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian

ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apa pun dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----

- f. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPA) dan bila di kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Pihak Kedua kepada bank, Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
- g. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPA) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud disebut juga “Debitur”) yang disetujui oleh Pihak Pertama dan di kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada bank, Pihak Kedua dengan ini menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
- h. Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan Pihak Kedua tidak sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam lampiran Perjanjian ini maupun kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini, untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut:-----

- 1). denda keterlambatan;-----
- 2). biaya administrasi (bila ada), Biaya Pengelolaan/
Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/
Pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang wajib dibayar
menurut Perjanjian ini;-----
- 3). pokok angsuran.-----
- i. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan di atas dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, dan karenanya Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul karena tindakannya tersebut.-----

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

----- PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN -----

1. Masa Penyelesaian dan Pemeliharaan.-----
 - a. Pihak Pertama akan menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik pada Tanggal Penyelesaian Bangunan, sebagaimana yang telah diperjanjikan.-----
 - b. Apabila Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun tersebut di atas, Pihak Kedua dengan ini setuju memberikan tenggang waktu _____ (_____) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyelesaian Bangunan yang dimaksud dalam lampiran Perjanjian ini.-----
 - c. Apabila Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud tersebut di atas, Pihak Kedua dengan ini setuju memberikan tenggang waktu tambahan _____ (_____) hari kalender terhitung sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana tersebut di atas.-----
 - d. Dalam hal pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud di atas telah selesai, Pihak Pertama akan mengumumkannya melalui surat kabar.-----

- e. Pihak Pertama akan memberitahukan/mengundang secara tertulis kepada Pihak Kedua mengenai pelaksanaan penyerahan Satuan Rumah Susun secara fisik dengan menetapkan waktu dan tempat pelaksanaannya ("Tanggal Penyerahan").-----
 - f. Apabila Tanggal Penyelesaian Bangunan dan/atau Tanggal Penyerahan menjadi mundur akibat terjadinya *Force Majeure* sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas mundurnya tanggal tersebut, dan Pihak Kedua tidak menuntut kerugian yang diderita karenanya.-----
2. Berita Acara Serah Terima (BAST).-----
- a. Dalam hal fisik Satuan Rumah Susun telah siap diserahkan dan Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan, denda (jika ada), dan biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar dan dilunasi menurut Perjanjian ini secara penuh, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib menerimanya pada Tanggal Penyerahan berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.-----
 - b. Apabila dalam waktu _____ (_____) hari kalender setelah pemberitahuan secara tertulis dari Pihak Pertama untuk serah terima fisik Satuan Rumah Susun, ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani BAST karena sebab/alasan apa pun, Pihak Kedua menyetujui bahwa penyerahan fisik Satuan Rumah Susun telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima fisik Satuan Rumah Susun tersebut sudah merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima fisik Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan pada Tanggal

Penyerahan, dan Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk menandatangani BAST atas nama Pihak Kedua dan semua Perjanjian apabila ada, serta menaati peraturan Tata Tertib Hunian “ _____ ” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola. Kuasa yang diberikan, tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain apa pun juga. Kuasa tersebut harus dianggap telah diberikan kata demi kata di dalam Perjanjian ini, oleh karena ini tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri.-----

- c. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan fisik Satuan Rumah Susun demi hukum seketika terjadi pula peralihan semua risiko dan tanggung jawab atas fisik Satuan Rumah Susun tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib untuk menanggung dan membayar pajak-pajak dan biaya-biaya yang timbul, serta membebaskan Pihak Pertama dari segala bentuk klaim (denda keterlambatan penyerahan) sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian ini.
 - d. Tanggal Penyerahan tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua meskipun Pihak Kedua menandatangani BAST setelah lewat waktu yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.-----
3. Masa Pemeliharaan.-----
- a. Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun karena kesalahan Pihak Pertama untuk jangka waktu _____ (_____) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan (“Masa Pemeliharaan”), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Kedua sendiri atau *Force Majeure*. Setelah lewat Masa Pemeliharaan setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.-----

- b. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan di atas terjadi kerusakan pada Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh *Force Majeure*/ peristiwa keadaan kahar sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, maka Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.-----
- c. Apabila dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan, di mana Pihak Pertama telah melakukan pemanggilan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud di atas, ternyata Pihak Kedua tidak datang dan menandatangani BAST, masa pemeliharaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ditiadakan/ dihilangkan.-----
- d. Dalam hal Pihak Kedua datang dan menandatangani BAST setelah lewat dari Tanggal Penyerahan tetapi lewatnya tanggal tersebut tidak sampai _____ (_____) hari kalender dari Tanggal Penyerahan, maka masa pemeliharaan yang dikenakan terhadap Pihak Kedua adalah sisa dari _____ (_____) hari kalender masa pemeliharaan yang telah ditetapkan dari Tanggal Penyerahan.-----
- e. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengubah eksterior Satuan Rumah Susun. Pihak Kedua diperbolehkan mengubah interior Satuan Rumah Susun setelah _____ (_____) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan.-----
- f. Apabila Pihak Kedua melakukan perubahan interior Satuan Rumah Susun dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan, masa pemeliharaan yang diberikan oleh Pihak

- Pertama kepada Pihak Kedua tersebut ditiadakan/ dihilangkan.-----
- g. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan kesalahan konstruksi dalam Masa Pemeliharaan dapat dilakukan, dengan ketentuan Pihak Kedua telah melaksanakan serah terima fisik Satuan Rumah Susun dengan menandatangani BAST dan permintaan perbaikan tersebut wajib diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama dan dibatasi pada desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun.-----
 - h. Apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan perbaikan, Pihak Kedua wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh Pihak Pertama. Apabila dalam waktu _____ (_____) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke _____ (_____) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya.-----
 - i. Apabila Pihak Kedua melakukan perubahan Satuan Rumah Susun, Pihak Kedua harus mematuhi peraturan yang berhubungan larangan perubahan Satuan Rumah Susun dalam Peraturan Tata Tertib Hunian yang ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----
 - j. Apabila Pihak Kedua tidak menaati ketentuan sebagaimana tercantum tersebut di atas, Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas akibat-akibat yang timbul antara lain tetapi tidak terbatas pada kesalahan konstruksi, tindakan dari instansi

yang berwenang maupun tuntutan-tuntutan dari penghuni Satuan Rumah Susun lainnya dan dengan ini Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban jaminan sebagaimana tersebut di atas dan segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Kedua.-----

4. Syarat-Syarat Penyerahan.-----
 - a. Selama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif belum terbentuk, maka Pihak Kedua terhitung sejak tanggal penandatanganan BAST setuju untuk menunjuk Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “ _____ ”.-----
 - b. Sehubungan dengan pelaksanaan pengelolaan sebagaimana tersebut di atas, dan bersamaan dengan penandatanganan BAST. Para Pihak dengan ini sepakat dan setuju untuk:-----
 - i. menandatangani Perjanjian Pengelolaan Sementara;-----
 - ii. menaati semua Peraturan Tata Tertib Hunian “ _____ ” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----
 - c. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan fisik Satuan Rumah Susun sebagaimana di atas, maka semua risiko dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun, termasuk kewajiban pembayaran pajak-pajak dan biaya-biaya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.-----

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

---- ANGGARAN DASAR, ANGGARAN RUMAH TANGGA, ----
----- BADAN PENGELOLA -----

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.-----
 - a. Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk tunduk dan taat kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagaimana disyaratkan dalam _____ tentang Rumah Susun (termasuk mengenai penentuan Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama setelah penyerahan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Kedua) yang akan disiapkan oleh Pihak Pertama. -----
 - b. Pihak Kedua dengan ini berjanji untuk mengadakan kerja sama sebaik-baiknya dengan Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun lainnya, dan bersama-sama membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam jangka waktu selambat-lambatnya _____ (_____) tahun sejak Tanggal Penyerahan.-----
 - c. Apabila Pihak Kedua lalai melakukan kewajibannya sebagaimana tersebut di atas, Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam waktu sesingkat-singkatnya, untuk keperluan itu Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Pihak Pertama untuk memproses dan membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), kuasa mana tidak akan berakhir oleh sebab sebagaimana tersebut dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain apa pun juga, kuasa mana

harus dianggap telah diberikan kata demi kata di dalam Perjanjian ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri.-----

- d. Apabila Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) telah terbentuk, Pihak Kedua wajib menjadi anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang _____ tahun _____ tentang Rumah Susun.-
2. Badan Pengelola.-----
 - a. Perjanjian Pengelolaan Sementara.-----
 - i. Pihak Kedua setuju untuk selanjutnya secara mutlak menunjuk Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara “_____”. Dalam melaksanakan pengelolaan tersebut, Pihak Pertama berhak bekerja sama dengan pihak lain atau menunjuk pihak lain dalam pelaksanaannya.-----
 - ii. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua tidak akan membatalkan atau mencabut penunjukan kepada Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Pengelola Sementara “_____” sampai terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif.-----
 - iii. Dalam rangka pelaksanaan hak pengelolaan tersebut di atas dan bersamaan dengan penandatanganan BAST atau pada waktu yang akan ditetapkan oleh Badan Pengelola Sementara “_____”, Pihak Kedua sepakat dan setuju untuk menaati semua Peraturan Tata Tertib Hunian “_____” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----

- b. Biaya Utilitas, Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan (*Service Charge*), dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan (*Sinking Fund*).-----
- i. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan ditetapkan kemudian oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----
 - ii. Pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan untuk pertama kali wajib dilunasi oleh Pihak Kedua pada saat penandatanganan BAST dan pembayaran selanjutnya harus dibayar sesuai dengan jadwal dan jumlah yang akan ditetapkan oleh Badan Pengelola.-----
 - iii. Apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan tersebut, terhadap Pihak Kedua akan diberlakukan ketentuan dalam Perjanjian ini.-----
 - iv. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya BAST dan selama Pihak Pertama menjadi Badan Pengelola, Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar Biaya Utilitas kepada Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----

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

----- **PERUBAHAN/FITTING OUT** -----

1. Semua perubahan (termasuk pengurangan dan/atau penambahan) yang dilakukan atas Satuan Rumah Susun hanya dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:--
 - a. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan dalam lampiran Perjanjian ini;-----
 - b. Para Pihak telah menandatangani BAST;-----

- c. Perubahan tersebut tidak mengganggu struktur, arsitektur, mekanikal, dan elektrik Satuan Rumah Susun dan keseluruhan bangunan Satuan Rumah Susun lainnya, serta tidak mengubah Benda Bersama dan Bagian Bersama;-----
 - d. Pihak Kedua wajib tunduk dan menaati peraturan Tata Tertib Hunian “ _____ ” antara lain tetapi tidak terbatas pada ketentuan mengenai renovasi, kebersihan, dan Uang Jaminan; di mana peraturan tersebut merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini;-----
 - e. Perubahan tersebut tidak merugikan atau tidak menimbulkan gangguan terhadap penghuni Satuan Rumah Susun lainnya;--
 - f. Perubahan tersebut tidak melanggar izin perencanaan yang telah ditetapkan dan telah disetujui oleh instansi yang berwenang;-----
 - g. Perubahan tersebut telah disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola sebagaimana disebut dalam Perjanjian ini;-----
 - h. Perubahan tersebut tidak mengubah nilai asuransi “ _____ ” sesuai dengan hasil penilai pihak asuransi.-----
2. Segala biaya, risiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan (termasuk pengurangan dan/atau penambahan) atas Satuan Rumah Susun tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal tersebut Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak mana pun juga mengenai hal tersebut.-----

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

----- PERNYATAAN DAN JAMINAN -----

1. Pihak Pertama.-----
 Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua bahwa Satuan Rumah Susun tersebut:-----
 - akan memenuhi semua syarat yang sudah ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
 - tidak terkena sitaan atau tidak dalam sengketa.-----
 - Menjadi haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/ dipindahtangankan oleh Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut.----
2. Pihak Kedua.-----
 Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama, bahwa:-----
 - a. Pihak Kedua berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian ini maupun nantinya dalam Akta Jual Beli, dan telah mendapat persetujuan yang diperlukan mengenai hal-hal tersebut, serta berada dalam keadaan sadar, sehat, dan secara sukarela menandatangani Perjanjian ini, tanpa tekanan dari pihak mana pun juga.-----
 - b. Pihak Kedua mempunyai kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini, termasuk antara lain tetapi tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini.-----

- c. Selama Pihak Kedua belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak berhak dan berjanji tidak akan:-----
- i. Mengalihkan atau memindahkan haknya atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.-----
 - ii. Menjaminkan/mempertanggungjawabkan Satuan Rumah Susun dalam bentuk dan dengan cara apa pun kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan pinjaman kepada Bank.-----
 - iii. Menyewakan atau memberi kesempatan untuk meng huni/menempati/mempergunakan Satuan Rumah Susun kepada pihak lain, kecuali atas izin tertulis yang khusus dibuat untuk itu dari Pihak Pertama.-----
 - iv. Mengadakan perubahan dan/atau penambahan atas Satuan Rumah Susun tanpa izin tertulis dari Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----

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

----SANKSI-SANKSI DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN ----

1. Sanksi bagi Pihak Pertama.-----
Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik sampai dengan 20% (dua puluh persen), Pihak Pertama dikenakan denda sebesar _____ % (_____) untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda mana maksimal sebesar _____ % (_____), dari harga yang telah dibayarkan dan akan dikonversi menjadi pengurangan biaya-biaya yang diperlukan.-----
2. Sanksi bagi Pihak Kedua.-----
 - a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya melakukan pembayaran sebagaimana yang telah

ditentukan, Pihak Kedua demi hukum adalah lalai, dan Pihak Pertama berhak mengenakan denda terhadap Pihak Kedua sebesar _____ %o (_____) dari jumlah angsuran/ pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dilunasi, untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan Pihak Pertama.-----

- b. Apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut, Pihak Pertama berhak untuk menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli sampai Pihak Kedua menyelesaikan kewajibannya.-----
 - c. Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak mana pun berkaitan dengan kerugian dan kerusakan yang timbul karena penerapan sanksi tersebut.----
3. Pengakhiran Perjanjian.-----
- a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran dan/atau pelunasan Harga Pemesanan, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar dalam Perjanjian ini sebanyak _____ kali (_____) angsuran berturut-turut atau tidak berturut-turut atau selama _____ (_____) bulan sejak tanggal jadwal pembayaran yang telah jatuh tempo; -----
 - b. Pihak Kedua memindahtangankan Satuan Rumah Susun tanpa izin dari Pihak Pertama.-----
 - c. Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPA sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Utang dan/atau Perjanjian Kredit, dan Bank pemberi KPA tersebut meminta Pihak Pertama melunasi keseluruhan kewajiban Pihak Kedua. -----

- d. Pihak Kedua dengan suatu keputusan atau pernyataan dari Pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran (*surseance van betaling*), dalam hal mana Perjanjian ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Niaga.-----
4. Apabila Perjanjian ini berakhir karena alasan yang tercantum tersebut di atas, Pihak Pertama berhak untuk menjualnya kepada pihak ketiga lainnya, serta jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya dan tidak dapat dituntut kembali.-----
5. Dalam hal Pihak Kedua membatalkan secara sepihak Perjanjian ini, maka uang tanda jadi, uang muka, dan jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan, yang telah dibayar kepada Pihak Pertama, tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya.-----
6. Hak Pihak Kedua untuk Meminta Pengakhiran Perjanjian.-----
- a. Apabila Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan, tetapi Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun secara teknik sampai dengan saat tercapainya keterbangunan 20% (dua puluh persen) denda maksimal _____%, yang bukan disebabkan karena Keadaan Kahar (*Force Majeure*), maka Pihak Kedua berhak untuk meminta Perjanjian ini diakhiri.---
- b. Permintaan pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ (_____) hari sejak saat tercapainya denda maksimal tersebut.-----
- c. Apabila Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini karena alasan yang tercantum di atas, Para Pihak akan membuat kesepakatan pembatalan.-----
- d. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, Pihak Pertama akan mengembalikan

kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua sebagai bagian dari Harga Pemesanan.-----

----- **Pasal 11** -----

----- **PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI** -----

1. Para Pihak dengan ini berjanji dan karenanya saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut, dan seluruh persyaratan di bawah ini dipenuhi:-----
 - a. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Pemesanan, Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan, Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan, biaya-biaya, denda-denda (bilamana ada) dan pajak-pajak, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;-----
 - b. Pihak Kedua telah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;--
 - c. Pihak Kedua memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) Satuan Rumah Susun tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;-----
 - d. Pembangunan “_____” telah selesai dilaksanakan dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama. Hal mana akan diberitahukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara tertulis, dengan menetapkan waktu, tanggal, dan tempat pelaksanaannya.-----
2. Apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) Satuan Rumah Susun tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, segala akibat, risiko hukum, pajak, dan lain sebagainya yang akan timbul menjadi tanggungan

Pihak Kedua sendiri, yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Pertama, kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Kedua.-----

3. Apabila setelah dilakukan panggilan secara tertulis oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebanyak tiga kali Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, dengan ini Pihak Kedua dianggap lalai. Apabila kelalaian tersebut mengakibatkan timbulnya kewajiban dan risiko yang harus ditanggung oleh Pihak Pertama, antara lain tetapi tidak terbatas pada:-----
 - a. hilang, rusak, atau berakhirnya masa berlaku sertifikat hak atas tanah bersama, IMB, SLF/IPB; dan-----
 - b. segala akibat, risiko hukum, dan segala kerugian serta kewajiban yang timbul akibat kebijakan baru yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang antara lain tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya dan pajak-pajak yang harus ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama;-----

maka akibat-akibat tersebut menjadi beban dan kewajiban Pihak Kedua sepenuhnya, dan dengan ini Pihak Kedua menyatakan membebaskan sepenuhnya Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut.-----

----- Pasal 12 -----

----- PENGALIHAN -----

1. Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli.-----
 - a. Setiap saat setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua dapat mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua berkewajiban memberitahukan kehendaknya tersebut secara

tertulis untuk mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama, selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum dilakukannya pengalihan tersebut.-----

- b. Jika Pihak Pertama menyetujui pengalihan sebagaimana dimaksud di atas – persetujuan mana akan diberikan oleh Pihak Pertama secara tertulis, berlaku ketentuan sebagai berikut:-----
 - i. Pihak Kedua harus telah melunasi seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo dan membayar kepada Pihak Pertama biaya administrasi sesuai dengan ketentuan Pihak Pertama pada saat terjadinya pengalihan hak tersebut, dan ditambah biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;-----
 - ii. Sebelum pelaksanaan pengalihan, pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan memikul kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan dengan syarat-syarat dalam Perjanjian ini menggantikan kedudukan Pihak Kedua secara penuh, dengan cara menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban yang akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan Surat Pernyataan kesanggupan membayar biaya dan/atau pajak yang mungkin timbul di kemudian hari.-----
 - c. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.-----
2. Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli.-----
 Setiap saat setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua berhak

mengalihkan atau memindahtangankan Satuan Rumah Susun kepada Pihak Ketiga, dengan ketentuan bahwa:-----

- a. Pihak Kedua wajib memberitahukan dan menyerahkan 1 (satu) *copy* Akta Jual Beli atau perjanjian pengalihan atau pemindahtanganan yang berkenaan, kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli atau perjanjian tersebut.---
 - b. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat atas ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Perjanjian Pengelolaan, dan Tata Tertib Hunian “ _____ ”, serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.-----
 - c. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan atau pemindahtanganan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban Pihak Kedua.-----
3. Pemindahan Hak Karena Pewarisan.-----
- a. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, akan tetapi berlaku turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.--
 - b. Pembuktian yang berhak sebagai ahli waris wajib berdasarkan Akta Keterangan Waris yang dibuat di hadapan Notaris.--
 - c. Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua yang sah menurut Undang-Undang dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender sejak saat meninggalnya atau bubarnya Pihak Kedua, wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak kepada salah seorang di antaranya untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian dan membuat surat bukti yang bertalian dengan ini dan yang

dapat disetujui oleh Pihak Pertama. Segala biaya yang timbul dan yang akan timbul sehubungan dengan keadaan di atas sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban dari ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua.-----

- d. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat atas ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Perjanjian Pengelolaan, dan Tata Tertib Hunian “_____”, serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.-----
- e. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan/pemindahtanganan sebagaimana tersebut di atas, sepenuhnya menjadi tanggung jawab ahli waris atau pengganti hak dan kewajiban Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 13** -----

----- **PENGAKUAN HAK** -----

1. Mengenai segala hal yang berhubungan dengan “_____”, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak yang sah yang terikat dalam Perjanjian ini dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.-----
2. Pihak Pertama hanya mengakui kepentingan pihak ketiga apabila pihak ketiga menerima pengalihan dari Pihak Kedua yang telah disetujui oleh Pihak Pertama dan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.-----
3. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua.-----

----- Pasal 14 -----

----- PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA -----

1. Pajak-Pajak.-----
 - a. Terhitung dari Tanggal Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara proporsional pada tahun yang berjalan dan pada tahun berikutnya merupakan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.-----
 - b. Pajak Penambahan Nilai (PPN) atas Satuan Rumah Susun wajib dibayar oleh Pihak Kedua, berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.-----
 - c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayar Pihak Kedua selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, dengan perhitungan pajak terutang berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.-----
 - d. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) wajib dibayar Pihak kedua selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dengan perhitungan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.-----
 - e. Apabila berdasarkan suatu ketentuan hukum yang telah ditetapkan atau akan ditetapkan oleh pihak yang berwenang termasuk semua peraturan pelaksanaannya wajib dibayar suatu pungutan atau pajak yang berkaitan dengan pembelian Satuan Rumah Susun, pungutan atau pajak tersebut wajib ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
2. Biaya-biaya.-----

Terhitung dari Tanggal Penyerahan Apartemen tersebut, Pihak Kedua wajib membayar sejumlah uang kepada Pihak Pertama atau Badan Pengelola atas tagihan pertama Pihak Pertama atau Badan Pengelola dari waktu ke waktu dengan cara sekaligus

tanpa potongan berupa apa pun juga, pembayaran tersebut, yang meliputi:-----

- a. Tagihan Biaya Utilitas, yaitu tetapi tidak terbatas pada tagihan langganan listrik, tagihan langganan telepon, tagihan langganan air bersih serta lain-lain pengeluaran sehubungan dengan pemakaian Satuan Rumah Susun “ _____ ” tersebut, sesuai jumlah yang ditagih dan wajib dibayar;---
 - b. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan termasuk premi asuransi, yaitu berupa premi asuransi kebakaran, premi asuransi gempa, dan premi asuransi lain yang diperlukan, yang besarnya dihitung secara proporsional terhadap besarnya seluruh premi asuransi “ _____ ”, dengan ketentuan bahwa penunjukan perusahaan-perusahaan asuransi kepada siapa “ _____ ” akan dipertanggungjawabkan, berhak dilakukan oleh Pihak Pertama.-----
 - c. Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan.-----
3. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan biaya administrasi sertifikat menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua atas tagihan Pihak Pertama dengan cara sekaligus tanpa potongan berupa apa pun juga.-----

----- Pasal 15 -----

----- *FORCE MAJEURE (KEADAAN KAHAR)* -----

1. *Force Majeure* (Peristiwa/Keadaan Kahar) adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan/kemampuan para pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, bencana alam, ledakan, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan keputusan Pemerintah, tindakan atau ketetapan pemerintah atau pihak yang berwenang, termasuk berbedanya izin yang dimohon dengan yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang, jatuhnya kapal terbang, dan peristiwa lain di luar kekuasaan

- Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat memenuhi/melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, tetapi akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama. Keadaan Kahar tidak berlaku bagi kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian ini.-----
2. Dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan dilandasi iktikad baik, akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian/peristiwa tersebut dapat dihindari atau paling sedikit akibat dari kejadian/peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal mungkin.-----
 3. Apabila sebagai akibat dari Keadaan Kahar tersebut, pembangunan “ _____ ” seluruhnya atau sebagian musnah, Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali “ _____ ”, demikian dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi.-----
 4. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi tersebut, Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak kedua terbatas pada pembayaran santunan tersebut kepada Pihak Kedua, yang besarnya pro rata sesuai dengan Harga Pemesanan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.-----
 5. Apabila terjadi peristiwa/Keadaan Kahar yang menimpa “ _____ ” tersebut, setelah Satuan Rumah Susun

diserahterimakan, tetapi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif belum terbentuk dan belum mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat seluruh atau sebagian dari “_____” tidak dapat digunakan lagi, Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali “_____”, demikian dengan ketentuan bahwa kekurangan biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan serta harus dibayar secara pro rata oleh Pihak Kedua.-----

6. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, hak Pihak Kedua atas satuan rumah susun akan hilang dan beralih kepada Pihak Pertama dan Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya, demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Pertama hanya berkewajiban untuk membayar kompensasi kepada Pihak Kedua sejumlah sebagaimana yang akan ditentukan oleh suatu perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak dengan memperhitungkan biaya pembangunan kembali. Dalam hal ini, Pihak Kedua setuju untuk melepaskan haknya untuk menuntut, menggugat, atau melakukan upaya-upaya hukum lain terhadap Pihak Pertama setelah Pihak Pertama memberikan kompensasi kepada Pihak Kedua.-----
7. Apabila suatu peristiwa/Keadaan Kahar yang menimpa “_____” tersebut, setelah Satuan Rumah Susun diserahkan dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) definitif telah terbentuk dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, kejadian mana sedemikian rupa membuat “_____” tidak dapat digunakan lagi, keputusan mengenai apakah “_____” akan dibangun kembali atau tidak, menjadi

tanggung jawab sepenuhnya dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).-----

----- Pasal 16 -----

----- PENGABAIAAN -----

1. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa maksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;-----
2. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/menggugat Pailit di antara Para Pihak.-----

----- Pasal 17 -----

----- PEMBERITAHUAN -----

1. Setiap pemberitahuan dan/ atau teguran, penawaran, permintaan, persetujuan, dan komunikasi lainnya di antara Para Pihak mengenai dan/ atau sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai “Pemberitahuan”) wajib dilakukan secara tertulis dan disampaikan dengan cara:-----
 - a. diantarkan langsung kepada yang bersangkutan; atau-----
 - b. dikirimkan melalui *email* atau faksimile yang diperkuat dengan surat yang diantarkan langsung atau yang dikirimkan melalui jasa kurir atau melalui pos sebagai surat tercatat sebagaimana akan diuraikan berikut ini; atau-----
 - c. dikirimkan melalui pos sebagai surat tercatat; atau-----
 - d. dikirimkan melalui jasa kurir;-----
 - e. dan biaya-biaya yang timbul merupakan beban dan tanggungan Pihak Kedua.-----
2. Pemberitahuan tersebut wajib ditujukan ke alamat sebagaimana tercantum pada komparisi akta ini.-----
3. Dengan ketentuan bahwa perubahan alamat wajib diberitahukan

secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya _____
(_____) hari kerja terhitung dari tanggal perubahan alamat
tersebut, dan demi hukum dianggap telah berubah apabila
pemberitahuan mengenai perubahan alamat tersebut telah diterima
oleh pihak yang menerima Pemberitahuan tersebut.-----

4. Untuk perubahan alamat Pihak Kedua yang tidak dilaporkan,
maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini
menjadi risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 18** -----

----- **PENYELESAIAN SENGKETA** -----

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari
pelaksanaan Perjanjian ini, akan dilakukan ke arbitrase pada Badan
Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di⁸⁸ -----

----- **Pasal 19** -----

----- **HAL-HAL LAIN** -----

1. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang mengatur
mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban Para Pihak, termasuk
kuasa, yang tidak diatur dalam Akta Jual Beli demi hukum tetap
berlaku dan mengikat Para Pihak untuk pemenuhannya sebelum
dan setelah dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli
tersebut, dan berakhir apabila telah dilaksanakan seluruhnya
sesuai dengan Perjanjian ini.-----
2. Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikat diri untuk
mengesahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan
oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama
dari segala tuntutan/ gugatan hukum apa pun dari pihak mana
pun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian
ini.-----
3. Sepanjang tidak diatur lain di dalam Akta Jual Beli dan peraturan
tata tertib hunian “_____” serta peraturan lainnya yang

88 Dapat memilih perwakilan BANI di kota-kota yang telah ada.

ditetapkan oleh Pengelola, maka sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat Para Pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

4. Perjanjian ini menggantikan seluruh perjanjian di antara Para Pihak yang telah ada sebelumnya, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan, dan memuat seluruh perjanjian Para Pihak tentang penjualan Satuan Rumah Susun, dan merupakan undang-undang yang berlaku bagi Para Pihak dan karenanya mengesampingkan semua ketentuan yang bertentangan dengan Perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, yang ada sekarang maupun di kemudian hari, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah atau ditambah atau diperbarui dengan Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak.-----
5. Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh Pihak Kedua bahwa nama atau merek dagang “_____” adalah hak dan milik dari Pihak Pertama dan akan tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama berhak secara sepihak untuk menghapuskan penggunaannya atau pencantumannya di mana atau dari apa pun juga tidak ada yang dikecualikan, dan untuk itu Pihak Kedua dengan ini sepakat untuk memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk menjalankan haknya tersebut, tanpa kecuali, kuasa mana tidak akan berakhir atau tidak dapat diakhiri atau batal atau dibatalkan dengan cara dan alasan apa pun juga, antara lain oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.-----
6. Bahasa yang dipergunakan di dalam Perjanjian ini adalah Bahasa Indonesia dan setiap terjemahan dalam bahasa lain tidak mempunyai kekuatan hukum.-----
7. Semua lampiran yang telah dan yang akan dilampirkan di

kemudian hari setelah tanggal Perjanjian ini adalah bagian dari dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian ini, termasuk tanda-tanda bukti penerimaan pembayaran yang sah berdasarkan Perjanjian ini.-----

8. Mengenai pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini Para Pihak sepakat dengan ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1266 ayat 2 dan ayat 3 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.---
9. Jika dalam Perjanjian ada belum atau kurang lengkap atau memerlukan penafsiran, para pihak akan berunding kembali dan menuangkan hasilnya dalam akta tersendiri yang merupakan yang tidak terpisah dengan Perjanjian ini.-----
 - Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:-----
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa⁸⁹:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun

89 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan⁹⁰ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan-----

90 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUN-P).

9. Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli Rumah Deret/ Rumah Tunggal (Untuk Pemasaran dari 0 % - 20 %)⁹¹

PERJANJIAN PENDAHULUAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DERET/RUMAH TUNGGAL

Nomor:

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya⁹²,_____.-

Notaris⁹³ berkedudukan di_____-----

Wilayah Jabatan Provinsi_____-----

91 Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, bahwa: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah deret/rumah tunggal yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah deret/rumah tunggal atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris

92 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

93 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN/NYONYA _____-----
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
2. TUAN/NYONYA _____-----
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
- Menurut keterangan para penghadap bertindak dalam jabatannya masing-masing dan berturut-turut sebagai Wakil Direktur

Utama dan Direktur dari PT⁹⁴, _____ suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di _____, yang didirikan dengan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ yang dibuat di hadapan Notaris _____ di _____, dan perseroan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan Berita Negara Republik Indonesia _____, dan perubahan terakhir berdasarkan _____, dan perubahan tersebut telah pula dilaporkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan diterima dengan surat nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____.

- untuk selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Pertama**."
3. TUAN/NYONYA _____
 dilahirkan di _____
 tanggal _____
 bulan _____
 tahun _____
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di _____
 Jalan _____
 Rukun Tetangga _____
 Rukun Warga _____
 Kelurahan _____
 Kecamatan _____
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor _____

94 Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwa *Pelaku pembangunan dalam Sistem PPJB terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum.*

- untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”.-----
- Penghadap (-para penghadap) saya, Notaris, telah kenal⁹⁵ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu bahwa:-----
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama disebut “Para Pihak”, termasuk di dalamnya semua pihak yang secara hukum menggantikan salah satu dari Para Pihak.-----
- Bahwa Pihak Pertama akan membangun bangunan Rumah Deret/ Rumah Tunggal yang akan digunakan sebagai hunian, berikut sarana dan fasilitasnya di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan _____, disebut Rumah Deret/Rumah Tunggal _____, dengan nama kompleks perumahan _____ (selanjutnya disebut “Rumah Deret/Rumah Tunggal”).-----
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk memasarkan/menjual satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya.-----
- Bahwa Pihak Kedua telah memilih dan bermaksud untuk membeli Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal tersebut, sebagaimana ternyata dalam _____.-----
- Bahwa Para Pihak dengan ini setuju untuk menandatangani Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli antara Para Pihak atas Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal di dalam kompleks perumahan “_____”.-----
- Perjanjian ini merupakan persetujuan awal Para Pihak untuk nantinya, pada saat telah dipenuhinya berbagai persyaratan sesuai

95 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

ketentuan yang berlaku, Para Pihak sepakat akan melakukan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli setelah keterbangunan 20% (dua puluh persen) dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (atau Perjanjian) dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

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

PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI PIHAK PERTAMA

1. Bahwa Pihak Pertama telah memenuhi semua syarat yang diminta/ ditentukan dalam Pasal 3-6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/ Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
2. Semua syarat yang tersebut dalam ayat (1) juga telah diperlihatkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada saat penandatanganan akta ini, dan Pihak Kedua telah pula diberikan fotokopi atas semua syarat tersebut, dan serta dilekatkan pada minuta akta ini.-----
3. Jika ada syarat-syarat tersebut yang kemudian ternyata tidak benar, hal tersebut tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya, dan Pihak Kedua tidak akan dirugikan atas hal tersebut.-----

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

----- **HARGA PEMESANAN** -----

1. Harga Pemesanan Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah harga total sebesar----Rp _____ (_____).-----
2. 20% (dua puluh persen) dari harga total tersebut akan dibayar oleh Pihak Kedua secara cicilan/angsuran sebanyak _____ kali. Wajib dibayarkan sesuai dengan jadwal pembayaran cicilan yang

- sudah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian tersendiri.
3. Setelah keterbangunan Rumah Deret/Rumah Tunggal mencapai 20% (dua puluh persen), maka pembayaran sebesar 80% (delapan puluh persen) akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara cicilan/angsuran sebanyak _____ kali, dengan penandatanganan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli.-----
 4. Harga tersebut sudah termasuk:-----
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;-----
 - Pemasangan dan penyambungan instalasi listrik;-----
 - Pemasangan dan penyambungan instalasi jaringan air bersih;-
 - Pemasangan dan penyambungan instalasi 1 (satu) saluran telepon;-----
 - Pembuatan Sertifikat Laik Fungsi (SLF)/Izin Penggunaan Bangunan (IPB) Induk yang pertama kali;-----
 - Pajak Pertambahan Nilai (PPN).-----
 5. Harga total tersebut tidak termasuk antara lain untuk:-----
 - Biaya Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli;-----
 - Biaya Administrasi Sertifikat;-----
 - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);-----
 - Pajak Penghasilan atas penjualan barang yang tergolong sangat mewah;-----
 - PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak);-----
 - Biaya pengaktifan/aktivasi telepon dari _____-----
 - Biaya-biaya dan pajak-pajak lainnya yang telah ditetapkan dan/atau yang akan ditetapkan kemudian oleh pihak yang berwenang.-----

Biaya-biaya tersebut akan dihitung pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).---

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

----- CARA DAN SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN -----

1. Cara Pembayaran.-----
 Cara Pembayaran Harga Jual Beli sebesar 20% (dua puluh) persen dari harga total yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebagaimana diuraikan dalam _____ Perjanjian tersendiri yang dilekatkan pada akta ini-----
2. Syarat-syarat Pembayaran.-----
 - a. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini, wajib dilakukan di kantor Pihak Pertama dalam bentuk cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, sebagaimana dicantumkan dalam _____ Perjanjian ini.-----
 - b. Setiap pembayaran sebagaimana dimaksudkan di atas wajib dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan tahapan dan jadwal waktu sebagaimana tercantum dalam _____ Perjanjian ini, tanpa perlu adanya surat tagihan atau pemberitahuan dari Pihak Pertama, secara penuh (tanpa potongan apa pun).-----
 - c. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua harus menggunakan cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, dan dianggap telah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, jika Bank yang digunakan Pihak Pertama telah mencatat pembayaran tersebut dalam rekening Pihak Pertama, untuk itu Pihak Pertama atau wakilnya yang sah akan memberikan kwitansi atau tanda terimanya secara sah dan bukti mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.-----

- d. Untuk pembayaran sebagian atau seluruh Harga Pemesanan melalui fasilitas kredit (KPR), Pihak Kedua dengan ini sepakat dan karenanya berjanji kepada Pihak Pertama untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan jadwal waktu tersebut dalam _____ dan bahwa tidak diperolehnya KPR oleh Pihak Kedua tidaklah merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Kedua untuk membatalkan Perjanjian ini, melainkan dapat merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Pertama untuk membatalkan Perjanjian ini.
- e. Jika Pihak Kedua tidak membayar harga jual beli, denda, atau kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apa pun dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
- f. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPR) dan bila di kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Pihak Kedua kepada bank, maka Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-
- g. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPR) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud disebut juga "Debitur") yang disetujui oleh Pihak Pertama dan di kemudian hari

Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Debitur kepada bank, maka Pihak Kedua dengan ini menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----

3. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ini, dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, dan karenanya Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul karena tindakannya tersebut.-----

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

----- PERNYATAAN DAN JAMINAN -----

1. Pihak Pertama.-----
 Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua bahwa Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal tersebut:-
 - akan memenuhi semua syarat yang sudah ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
 - tidak terkena sitaan atau tidak dalam sengketa.-----
 - Menjadi haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal tersebut.-----
2. Pihak Kedua.-----
 Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama, bahwa:-----
 - a. Pihak Kedua berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia

untuk melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian ini maupun nantinya dalam Akta Jual Beli, dan telah mendapat persetujuan yang diperlukan mengenai hal-hal tersebut, serta berada dalam keadaan sadar, sehat, dan secara sukarela menandatangani Perjanjian ini, tanpa tekanan dari pihak mana pun juga.-----

- b. Pihak Kedua mempunyai kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini, termasuk antara lain tetapi tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini.-----
- c. Selama Pihak Kedua belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak berhak dan berjanji tidak akan:-----
 - i. Mengalihkan atau memindahkan haknya atas Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.-----
 - ii. Menjaminkan/mempertanggungjawabkan Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal dalam bentuk dan dengan cara apa pun kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan pinjaman kepada Bank.-----

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

----SANKSI-SANKSI DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN ----

1. Sanksi bagi Pihak Pertama.-----
 Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Deret/Rumah Tunggal secara teknik sampai dengan 20% (dua puluh persen), Pihak Pertama dikenakan denda sebesar _____‰ (_____) untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda mana maksimal sebesar _____% (_____), dari harga yang telah dibayarkan dan akan dikonversi menjadi pengurangan biaya-biaya yang diperlukan.-----

2. Sanksi bagi Pihak Kedua.-----
 - a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan, Pihak Kedua demi hukum adalah lalai, dan Pihak Pertama berhak mengenakan denda terhadap Pihak Kedua sebesar _____ % (_____) dari jumlah angsuran/ pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dilunasi, untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan Pihak Pertama.-----
 - b. Apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut, Pihak Pertama berhak untuk menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli sampai Pihak Kedua menyelesaikan kewajibannya.-----
 - c. Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak mana pun berkaitan dengan kerugian dan kerusakan yang timbul karena penerapan sanksi tersebut.-----
3. Pengakhiran Perjanjian.-----
 - a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran dan/ atau pelunasan Harga Pemesanan, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar dalam Perjanjian ini sebanyak _____ kali (_____) angsuran berturut-turut atau tidak berturut-turut atau selama _____ (_____) bulan sejak tanggal jadwal pembayaran yang telah jatuh tempo; -----
 - b. Pihak Kedua memindahtangankan Satuan Rumah Deret/ Rumah Tunggal tanpa izin dari Pihak Pertama.-----
 - c. Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPR sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Utang

dan/atau Perjanjian Kredit, dan Bank pemberi KPR tersebut meminta Pihak Pertama melunasi keseluruhan kewajiban Pihak Kedua. -----

- d. Pihak Kedua dengan suatu keputusan atau pernyataan dari Pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran (*surseance van betaling*), dalam hal mana Perjanjian ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Niaga.-----
4. Apabila Perjanjian ini berakhir karena alasan yang tercantum tersebut di atas, Pihak Pertama berhak untuk menjualnya kepada pihak ketiga lainnya, serta jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya dan tidak dapat dituntut kembali.---
5. Dalam hal Pihak Kedua membatalkan secara sepihak Perjanjian ini, maka uang tanda jadi, uang muka, dan jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan, yang telah dibayar kepada Pihak Pertama, tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya.-----
6. Hak Pihak Kedua untuk Meminta Pengakhiran Perjanjian.-----
 - a. Apabila Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan tetapi Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Deret/Rumah Tunggal secara teknik sampai dengan saat tercapainya keterbangunan 20% (dua puluh persen) denda maksimal _____%, yang bukan disebabkan karena Keadaan Kahar (*Force Majeure*), Pihak Kedua berhak untuk meminta Perjanjian ini diakhiri.-----
 - b. Permintaan pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ (_____) hari sejak saat tercapainya denda maksimal tersebut.-----
 - c. Apabila Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini karena alasan yang tercantum di atas, Para Pihak akan membuat kesepakatan pembatalan.-----

- d. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, Pihak Pertama akan mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua sebagai bagian dari Harga Pemesanan.-----

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

PENANDATANGANAN AKTA PERJANJIAN PENDAHULUAN

----- **PENGIKATAN JUAL BELI** -----

1. Jika keterbangunan telah mencapai 20% (dua puluh persen), para Pihak dengan ini berjanji dan karenanya saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dengan seluruh persyaratan di bawah ini dipenuhi:-----
 - a. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Pemesanan, biaya-biaya lainnya yang telah ditentukan dalam perjanjian ini.-----
 - b. Pihak Kedua memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;-----
2. Apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, segala akibat, risiko hukum, pajak, dan lain sebagainya yang akan timbul menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri, yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Pertama, kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Kedua.-----
3. Apabila setelah dilakukan panggilan secara tertulis oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebanyak tiga kali Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, dengan ini Pihak Kedua dianggap lalai. Apabila kelalaian tersebut mengakibatkan timbulnya kewajiban dan risiko yang harus ditanggung oleh

Pihak Pertama. Maka akibat-akibat tersebut menjadi beban dan kewajiban Pihak Kedua sepenuhnya, dan dengan ini Pihak Kedua menyatakan membebaskan sepenuhnya Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut.-----

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

----- PENGALIHAN -----

1. Sebelum Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli:-----
 - a. Setiap saat setelah penandatanganan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli dan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua dapat mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua berkewajiban memberitahukan kehendaknya tersebut secara tertulis untuk mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama, selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum dilakukannya pengalihan tersebut.--
 - b. Jika Pihak Pertama menyetujui pengalihan sebagaimana dimaksud –persetujuan mana akan diberikan oleh Pihak Pertama secara tertulis, berlaku ketentuan sebagai berikut :---
 - i. Pihak Kedua harus telah melunasi seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo dan membayar kepada Pihak Pertama biaya administrasi sesuai dengan ketentuan Pihak Pertama pada saat terjadinya pengalihan hak tersebut, dan ditambah biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;-----
 - ii. Sebelum pelaksanaan pengalihan, pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan memikul kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan dengan syarat-syarat dalam Perjanjian ini menggantikan kedudukan Pihak Kedua

secara penuh, dengan cara menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban yang akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan Surat Pernyataan kesanggupan membayar biaya dan/atau pajak yang mungkin timbul di kemudian hari.-----

- c. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.-----
2. Setelah Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli.-
Setiap saat setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Pihak Kedua berhak mengalihkan atau memindahtangankan Satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal kepada Pihak Ketiga, dengan ketentuan bahwa:-----
 - a. Pihak Kedua wajib memberitahukan dan menyerahkan 1 (satu) *copy* Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli atau perjanjian pengalihan atau pemindahtanganan yang berkenaan, kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ hari kalender setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli atau perjanjian tersebut.-----
 - b. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan atau pemindahtanganan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban Pihak Kedua. -----
3. Pemindahan Hak Karena Pewarisan.-----
 - a. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, tetapi berlaku turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.-----
 - b. Pembuktian yang berhak sebagai ahli waris wajib berdasarkan Akta Keterangan Waris yang dibuat di hadapan Notaris.-----

- c. Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua yang sah menurut Undang-Undang, dalam jangka waktu _____ hari kalender sejak saat meninggalnya atau bubarnya Pihak Kedua, wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak kepada salah seorang di antaranya untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian dan membuat surat bukti yang bertalian dengan ini dan yang dapat disetujui oleh Pihak Pertama. Segala biaya yang timbul dan yang akan timbul sehubungan dengan keadaan di atas, sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban dari ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua.-----
- d. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan/pemindahtanganan sebagaimana tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab ahli waris atau pengganti hak dan kewajiban Pihak Kedua.-----

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

----- **PENGAKUAN HAK** -----

1. Mengenai segala hal yang berhubungan dengan “ _____ ”, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak yang sah yang terikat dalam Perjanjian ini dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini. -----
2. Pihak Pertama hanya mengakui kepentingan pihak ketiga apabila pihak ketiga menerima pengalihan dari Pihak Kedua yang telah disetujui oleh Pihak Pertama dan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini. -----
3. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut

mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua.-----

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

----- *FORCE MAJEURE* (KEADAAN TERPAKSA/KAHAR)-----

1. *Force Majeure* (Peristiwa/Keadaan Terpaksa/Kahar) adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan/kemampuan para pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, bencana alam, ledakan, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan keputusan Pemerintah, tindakan atau ketetapan pemerintah atau pihak yang berwenang, termasuk berbedanya izin yang dimohon dengan yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang, jatuhnya kapal terbang, dan peristiwa lain di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat memenuhi/melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, tetapi akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama. Keadaan Kahar tidak berlaku bagi kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian ini.-----
2. Dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan dilandasi iktikad baik, akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian/peristiwa tersebut dapat dihindari atau paling sedikit akibat dari kejadian/peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal mungkin.-----
3. Apabila sebagai akibat dari Keadaan Kahar tersebut, pembangunan “ _____ ” seluruhnya atau sebagian musnah, Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali “ _____ ”, demikian

dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi.-----

4. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi tersebut, Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak kedua terbatas pada pembayaran santunan tersebut kepada Pihak Kedua, yang besarnya pro rata sesuai dengan Harga Pemesanan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.-----
5. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut di atas dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, hak Pihak Kedua atas satuan Rumah Deret/Rumah Tunggal akan hilang dan beralih kepada Pihak Pertama dan Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya, demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Pertama hanya berkewajiban untuk membayar kompensasi kepada Pihak Kedua sejumlah sebagaimana yang akan ditentukan oleh suatu perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak dengan memperhitungkan biaya pembangunan kembali. Dalam hal ini, Pihak Kedua setuju untuk melepaskan haknya untuk menuntut, menggugat atau melakukan upaya-upaya hukum lain terhadap Pihak Pertama setelah Pihak Pertama memberikan kompensasi kepada Pihak Kedua.-----

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

----- PENGABAIAN -----

1. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa maksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui

mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagai tersebut dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;-----

2. Para Pihak dengan itikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/ menggugat Pailit di antara Para Pihak.----

----- Pasal 11 -----

----- PEMBERITAHUAN -----

1. Setiap pemberitahuan dan/ atau teguran, penawaran, permintaan, persetujuan dan komunikasi lainnya di antara Para Pihak mengenai dan/ atau sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai “Pemberitahuan”) wajib dilakukan secara tertulis dan disampaikan dengan cara:--
 - a. diantarkan langsung kepada yang bersangkutan; atau.----
 - b. dikirimkan melalui *email* atau faksimile yang diperkuat dengan surat yang diantarkan langsung atau yang dikirimkan melalui jasa kurir atau melalui pos sebagai surat tercatat sebagaimana akan diuraikan berikut ini; atau-----
 - c. dikirimkan melalui pos sebagai surat tercatat; atau-----
 - d. dikirimkan melalui jasa kurir; dan biaya-biaya yang timbul merupakan beban dan tanggungan Pihak Kedua.-----

Pemberitahuan tersebut wajib ditujukan ke alamat Pihak Pihak sebagaimana tersebut di atas.-----
2. Setiap pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak apabila ditujukan ke alamat para pihak sebagaimana tersebut di atas.-----
3. Dengan ketentuan bahwa perubahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya _____ (_____) hari kerja terhitung dari tanggal perubahan alamat tersebut, dan demi hukum dianggap telah berubah apabila pemberitahuan mengenai perubahan alamat tersebut telah diterima oleh pihak yang menerima Pemberitahuan tersebut.-----

4. Untuk perubahan alamat Pihak Kedua yang tidak dilaporkan, maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini menjadi risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 12** -----

----- **PENYELESAIAN SENGKETA** -----

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini, akan dilakukan ke arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di⁹⁶ -----

----- **Pasal 13** -----

----- **HAL-HAL LAIN** -----

1. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban Para Pihak, termasuk kuasa, yang tidak diatur dalam pengikatan ini demi hukum tetap berlaku dan mengikat Para Pihak untuk pemenuhannya sebelum dan setelah dilaksanakannya penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dan berakhir apabila telah dilaksanakan seluruhnya sesuai dengan Perjanjian ini.-----
2. Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikat diri untuk mengesahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/ gugatan hukum apa pun dari pihak mana pun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.-----
3. Sepanjang tidak diatur lain di dalam akta ini, maka sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat Para Pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/ pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli.-----
4. Perjanjian ini menggantikan seluruh perjanjian di antara Para Pihak yang telah ada sebelumnya, baik yang dibuat secara tertulis

96 Dapat memilih perwakilan BANI di kota-kota yang telah ada.

- maupun lisan, dan memuat seluruh perjanjian Para Pihak tentang penjualan Satuan Rumah Susun, dan merupakan undang-undang yang berlaku bagi Para Pihak dan karenanya mengesampingkan semua ketentuan yang bertentangan dengan Perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, yang ada sekarang maupun di kemudian hari, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah atau ditambah atau diperbarui dengan Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak.-----
5. Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh Pihak Kedua bahwa nama atau merek dagang “ _____ ” adalah hak dan milik dari Pihak Pertama dan akan tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama berhak secara sepihak untuk menghapuskan penggunaannya atau pencantumannya di mana atau dari apa pun juga tidak ada yang dikecualikan, dan untuk itu Pihak Kedua dengan ini sepakat untuk memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk menjalankan haknya tersebut, tanpa kecuali, kuasa mana tidak akan berakhir atau tidak dapat diakhiri atau batal atau dibatalkan dengan cara dan alasan apa pun juga, antara lain oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.-----
 6. Bahasa yang dipergunakan di dalam Perjanjian ini adalah Bahasa Indonesia dan setiap terjemahan dalam bahasa lain tidak mempunyai kekuatan hukum.-----
 7. Semua lampiran yang telah dan yang akan dilampirkan di kemudian hari setelah tanggal Perjanjian ini adalah bagian dari dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian ini, termasuk tanda-tanda bukti penerimaan pembayaran yang sah berdasarkan Perjanjian ini.-----
 8. Mengenai pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini Para Pihak sepakat dengan ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1266 ayat 2 dan ayat 3 dan pasal 1267 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.---

9. Jika dalam Perjanjian ada belum atau kurang lengkap atau memerlukan penafsiran, para pihak akan berunding kembali dan menuangkan hasilnya dalam akta tersendiri yang merupakan yang tidak terpisah dengan Perjanjian ini.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:-
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa⁹⁷:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

97 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan⁹⁸ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

98 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUN-P).

10. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Deret/Rumah Tunggal (Untuk Pemasaran dari 20 % - 100 %)⁹⁹

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DERET/RUMAH TUNGGAL

Nomor:

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).--

Menghadap kepada saya¹⁰⁰,_____.-----

Notaris¹⁰¹ berkedudukan di_____ -

Wilayah Jabatan Provinsi_____-----

99 Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, bahwa: Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan *setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau rumah deret/rumah tunggal yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah deret/rumah tunggal atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.*

100 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” Atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

101 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN/NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN/NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Menurut keterangan para penghadap bertindak dalam jabatannya masing-masing dan berturut-turut sebagai Wakil Direktur Utama

dan Direktur dari PT¹⁰², _____ suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di _____, yang didirikan dengan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ yang dibuat di hadapan Notaris _____ di _____, dan perseroan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan Berita Negara Republik Indonesia _____, dan perubahan terakhir berdasarkan _____, dan perubahan tersebut telah pula dilaporkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan diterima dengan surat nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____.

- untuk selanjutnya disebut sebagai “**Pihak Pertama**.”-----

3. TUAN/NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

102 Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH bahwa *Pelaku pembangunan dalam Sistem PPIB terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum.*

- Untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”.-----
- Penghadap (-para penghadap) saya, Notaris, telah kenal¹⁰³ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu bahwa:-----
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersama-sama disebut “Para Pihak”, termasuk di dalamnya semua pihak yang secara hukum menggantikan salah satu dari Para Pihak.-----
- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah membuat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dibuat di hadapan _____, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di _____.
- Bahwa menurut keterangan Pihak Pertama pembangunan rumah deret/rumah tunggal dengan nama perumahan “_____” yang terletak di Jalan _____, Kota/Kabupaten _____, telah mencapai keterbangunan 20% (dua puluh persen), maka para pihak telah sepakat untuk menindaklanjuti dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.-----
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (atau Perjanjian) dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

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

-PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI PIHAK PERTAMA -

1. Bahwa Pihak Pertama telah memenuhi semua syarat yang diminta/ditentukan dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan

103 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal dimana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Pr/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----

2. Semua syarat yang tersebut dalam ayat (1) juga telah diperlihatkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada saat penandatanganan akta ini, dan Pihak Kedua telah pula diberikan fotokopi atas semua syarat tersebut, dan serta satu berkas dilekatkan pada minuta akta ini.-----
3. Jika ada syarat-syarat tersebut yang kemudian ternyata tidak benar, hal tersebut tanggung jawab Pihak Pertama sepenuhnya, dan Pihak Kedua tidak akan dirugikan atas hal tersebut.-----

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

----- PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI -----

1. Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk nantinya pada waktunya apabila Harga Pemesanan rumah deret/rumah tunggal telah dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua dan/atau seluruh hal yang disyaratkan oleh Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini telah dipenuhi, untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang dengan ini pula Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas rumah deret/rumah tunggal sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam lampiran-lampiran Perjanjian ini, dan sesuai dengan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam lampiran Perjanjian ini.-----
2. Lokasi dan denah rumah deret/rumah tunggal telah diketahui dan disetujui oleh Pihak Kedua.-----
3. Para Pihak sepakat dan mengikat diri bahwa ukuran luas rumah deret/rumah tunggal yang digunakan dan dicantumkan pada Akta Jual Beli akan tunduk pada luas rumah deret/rumah tunggal hasil pengukuran dari instansi yang berwenang, yaitu BPN dalam rangka pembuatan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik

Atas rumah deret/rumah tunggal.-----

4. Apabila di kemudian hari terdapat selisih perhitungan Luas Nett (bersih) rumah deret/rumah tunggal yang tercantum dalam Perjanjian ini, dengan luas yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas rumah deret/rumah tunggal tersebut, selisih mana melebihi batas toleransi 5% (lima persen) dari Luas Nett yang tertulis dalam lampiran Perjanjian ini, Para Pihak sepakat bahwa:
 - a. apabila selisih luas tersebut berada di bawah atau sama dengan batas toleransi, Para Pihak tidak akan saling memperhitungkan atau menuntut pengembalian atau penagihan selisih Harga Pemesanan atas selisih luas tersebut;-----
 - b. apabila selisih luas tersebut berupa kekurangan luas yang terletak di atas batas toleransi, Pihak Pertama berkewajiban untuk mengembalikan jumlah uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua, jumlah uang mana adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Pemesanan di luar Pajak Penambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) (bilamana ada);-----
 - c. apabila selisih luas tersebut berupa kelebihan luas yang terletak di atas batas toleransi, Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai tambahan Harga Pemesanan, jumlah uang mana adalah senilai dengan selisih luas di atas batas toleransi tersebut, tetapi tidak termasuk batas toleransi, dengan menggunakan satuan harga yang dipakai untuk menghitung Harga Pemesanan dalam Perjanjian ini, jumlah uang mana wajib dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum tanggal penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.---
5. Pihak Kedua hanya diperkenankan untuk menggunakan rumah

- deret/rumah tunggal tersebut sebagai tempat tinggal.-----
6. Apabila terdapat perbedaan nomor rumah deret/rumah tunggal yang tercantum di dalam lampiran ini dengan yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Atas rumah deret/rumah tunggal, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa perbedaan nomor lantai dan nomor rumah deret/rumah tunggal tersebut merupakan hal yang wajar dan wewenang dari instansi yang terkait.-----
- Oleh karena itu perbedaan nomor rumah deret/rumah tunggal tersebut di luar kekuasaan dari Pihak Pertama, sehingga kedua belah pihak sepakat untuk tidak saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.---
 - Untuk penulisan di dalam Akta Jual Beli, Para Pihak sepakat untuk mencantumkan nomor rumah deret/rumah tunggal sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas rumah deret/rumah tunggal.-----
7. Pihak Pertama dengan segala daya upayanya akan mengusahakan tidak terdapat perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan dengan apa yang telah disampaikan kepada Pihak Kedua. Namun demikian, Para Pihak sepakat bahwa apabila pada saat pembangunan “ _____ ” telah selesai dilaksanakan, terdapat perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan dengan apa yang telah disampaikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini atau dokumen-dokumen atau pemaparan yang disampaikan sebelumnya oleh Pihak Pertama, maka Pihak Kedua setuju untuk menerima perbedaan-perbedaan dan/atau perubahan-perubahan tersebut di atas dan oleh karenanya Para Pihak setuju bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian ini atau setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli, Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama atas terjadinya perbedaan-perbedaan tersebut. -

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

----- **HARGA JUAL BELI** -----

Harga rumah deret/rumah tunggal yang telah disepakati oleh Para Pihak adalah sebagaimana yang telah disebutkan dalam akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli.-----

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

----- **CARA DAN SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN** -----

1. Cara Pembayaran.-----
 Cara Pembayaran Harga Jual Beli yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebagaimana diuraikan dalam lampiran Perjanjian ini.-----
2. Syarat-syarat Pembayaran:-----
 - a. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini, wajib dilakukan di kantor Pihak Pertama dalam bentuk cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, sebagaimana dicantumkan dalam lampiran Perjanjian ini.-----
 - b. Setiap pembayaran sebagaimana dimaksudkan di atas, wajib dilakukan oleh Pihak Kedua sesuai dengan tahapan dan jadwal waktu sebagaimana tercantum dalam lampiran Perjanjian ini, tanpa perlu adanya surat tagihan atau pemberitahuan dari Pihak Pertama, secara penuh (tanpa potongan apa pun).-----
 - c. Setiap pembayaran jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan dan/atau jumlah uang lain yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua harus menggunakan cek atau bilyet giro atau transfer atas nama Pihak Pertama, dan dianggap telah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, jika Bank yang digunakan Pihak Pertama telah mencatat pembayaran

tersebut dalam rekening Pihak Pertama, untuk itu Pihak Pertama atau wakilnya yang sah akan memberikan kwitansi atau tanda terimanya secara sah dan bukti mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.-----

- d. Untuk pembayaran sebagian atau seluruh Harga Pemesanan melalui fasilitas kredit (KPR), Pihak Kedua dengan ini sepakat dan karenanya berjanji kepada Pihak Pertama untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan jadwal waktu tersebut dalam lampiran Perjanjian ini dan bahwa tidak diperolehnya KPR oleh Pihak Kedua tidaklah merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Kedua untuk membatalkan Perjanjian ini, melainkan dapat merupakan alasan/dasar hukum bagi Pihak Pertama untuk membatalkan Perjanjian ini.
- e. Jika Pihak Kedua tidak membayar Harga Jual Beli, denda, atau kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apa pun dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
- f. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPR) dan bila di kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Pihak Kedua kepada bank, Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----

- g. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPR) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud disebut juga “Debitur”) yang disetujui oleh Pihak Pertama dan di kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa utang Debitur kepada bank, Pihak Kedua dengan ini menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.-----
- h. Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan Pihak Kedua tidak sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam lampiran Perjanjian ini maupun kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini, untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut:-----
 - 1. denda keterlambatan;-----
 - 2. biaya administrasi (bila ada), Biaya Pengelolaan/ Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/ Pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang wajib dibayar menurut Perjanjian ini;-----
 - 3. pokok angsuran.-----
- i. Setiap pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan di atas dianggap tidak pernah dilaksanakan oleh Pihak Kedua, dan karenanya Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul karena tindakannya tersebut.-----

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

----- PENYERAHAN DAN MASA PEMELIHARAAN -----

1. Masa Penyelesaian dan Pemeliharaan.-----
 - a. Pihak Pertama akan menyelesaikan pembangunan Rumah deret/rumah tunggal secara teknik pada Tanggal Penyelesaian Bangunan, sebagaimana yang telah diperjanjikan.-----
 - b. Apabila Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah deret/rumah tunggal tersebut di atas, Pihak Kedua dengan ini setuju memberikan tenggang waktu _____ (_____) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyelesaian Bangunan yang dimaksud dalam lampiran Perjanjian ini.-----
 - c. Apabila Pihak Pertama belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah deret/rumah tunggal sebagaimana dimaksud tersebut di atas, Pihak Kedua dengan ini setuju memberikan tenggang waktu tambahan _____ (_____) hari kalender terhitung sejak berakhirnya jangka waktu sebagaimana tersebut di atas.-----
 - d. Dalam hal pembangunan Rumah deret/rumah tunggal sebagaimana dimaksud di atas telah selesai, Pihak Pertama akan mengumumkannya melalui surat kabar.-----
 - e. Pihak Pertama akan memberitahukan/mengundang secara tertulis kepada Pihak Kedua mengenai pelaksanaan penyerahan rumah deret/rumah tunggal secara fisik dengan menetapkan waktu dan tempat pelaksanaannya ("Tanggal Penyerahan").-----
 - f. Apabila Tanggal Penyelesaian Bangunan dan/atau Tanggal Penyerahan menjadi mundur akibat terjadinya *Force Majeure* sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas mundurnya tanggal tersebut, dan Pihak Kedua tidak menuntut kerugian yang diderita karenanya.-----

2. Berita Acara Serah Terima (BAST).-----
 - a. Dalam hal fisik rumah deret/rumah tunggal telah siap diserahterimakan dan Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan, denda (jika ada), dan biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar dan dilunasi menurut Perjanjian ini secara penuh, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib menerimanya pada Tanggal Penyerahan berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.-----
 - b. Apabila dalam waktu _____ (_____) hari kalender setelah pemberitahuan secara tertulis dari Pihak Pertama untuk serah terima fisik rumah deret/rumah tunggal ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani BAST karena sebab/alasan apa pun, Pihak Kedua menyetujui bahwa penyerahan fisik rumah deret/rumah tunggal telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima fisik rumah deret/rumah tunggal tersebut sudah merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima fisik rumah deret/rumah tunggal telah dilaksanakan pada Tanggal Penyerahan, dan Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Pertama untuk menandatangani BAST atas nama Pihak Kedua dan semua Perjanjian apabila ada, serta menaati peraturan Tata Tertib Hunian “_____” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola. Kuasa yang diberikan tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana tersebut dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebab lain apa pun juga. Kuasa tersebut harus dianggap telah diberikan kata demi kata di dalam Perjanjian ini, oleh

- karena ini tidak diperlukan lagi kuasa tersendiri.-----
- c. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan fisik rumah deret/ rumah tunggal demi hukum seketika terjadi pula peralihan semua risiko dan tanggung jawab atas fisik rumah deret/ rumah tunggal tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib untuk menanggung dan membayar pajak-pajak dan biaya-biaya yang timbul, serta membebaskan Pihak Pertama dari segala bentuk klaim (denda keterlambatan penyerahan) sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian ini.-----
 - d. Tanggal Penyerahan tetap berlaku dan mengikat Pihak Kedua, meskipun Pihak Kedua menandatangani BAST setelah lewat waktu yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.-----
3. Masa Pemeliharaan.-----
- a. Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas rumah deret/ rumah tunggal karena kesalahan Pihak Pertama untuk jangka waktu _____ (_____) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan ("Masa Pemeliharaan"), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/ kelalaian Pihak Kedua sendiri atau *Force Majeure*. Setelah lewat Masa Pemeliharaan setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.-----
 - b. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan di atas terjadi kerusakan pada rumah deret/ rumah tunggal yang disebabkan oleh *Force Majeure*/ peristiwa keadaan kahar sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.-----
 - c. Apabila dalam jangka waktu _____ (_____)

hari kalender setelah Tanggal Penyerahan kemudian Pihak Pertama telah melakukan pemanggilan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud di atas, ternyata Pihak Kedua tidak datang dan menandatangani BAST, masa pemeliharaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ditiadakan/ dihilangkan.-----

- d. Dalam hal Pihak Kedua datang dan menandatangani BAST setelah lewat dari Tanggal Penyerahan tetapi lewatnya tanggal tersebut tidak sampai _____ (_____) hari kalender dari Tanggal Penyerahan, maka masa pemeliharaan yang dikenakan terhadap Pihak Kedua adalah sisa dari _____ (_____) hari kalender masa pemeliharaan yang telah ditetapkan dari Tanggal Penyerahan.-----
- e. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengubah eksterior rumah deret/rumah tunggal. Pihak Kedua diperbolehkan mengubah interior rumah deret/rumah tunggal setelah _____ (_____) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan.-----
- f. Apabila Pihak Kedua melakukan perubahan interior rumah deret/rumah tunggal dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan, masa pemeliharaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut ditiadakan/ dihilangkan.-----
- g. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan kesalahan konstruksi dalam Masa Pemeliharaan dapat dilakukan, dengan ketentuan Pihak Kedua telah melaksanakan serah terima fisik rumah deret/rumah tunggal dengan menandatangani BAST dan permintaan perbaikan tersebut wajib diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama

dan dibatasi pada desain dan spesifikasi rumah deret/rumah tunggal.-----

- h. Apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan perbaikan, Pihak Kedua wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh Pihak Pertama. Apabila dalam waktu _____ (_____) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke _____ (_____) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya.-----
 - i. Apabila Pihak Kedua melakukan perubahan rumah deret/rumah tunggal, Pihak Kedua harus mematuhi peraturan yang berhubungan larangan perubahan rumah deret/rumah tunggal dalam Peraturan Tata Tertib Hunian yang ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----
 - j. Apabila Pihak Kedua tidak menaati ketentuan sebagaimana tercantum tersebut di atas, Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas akibat-akibat yang timbul antara lain tetapi tidak terbatas pada kesalahan konstruksi, tindakan dari instansi yang berwenang maupun tuntutan-tuntutan dari penghuni rumah deret/rumah tunggal lainnya dan dengan ini Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban jaminan sebagaimana tersebut di atas dan segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Kedua.-----
4. Syarat-Syarat Penyerahan.-----
- a. Sehubungan dengan pelaksanaan pengelolaan sebagaimana tersebut di atas, dan bersamaan dengan penandatanganan

BAST, Para Pihak dengan ini sepakat dan setuju untuk:-----

- i. menandatangani Perjanjian Pengelolaan Sementara;---
 - ii. menaati semua Peraturan Tata Tertib Hunian
 “ _____ ” yang akan ditetapkan oleh Pihak
 Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama
 sebagai Badan Pengelola.-----
- b. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan fisik rumah deret/
 rumah tunggal sebagaimana di atas, maka semua risiko
 dan tanggung jawab atas rumah deret/rumah tunggal,
 termasuk kewajiban pembayaran pajak-pajak dan biaya-biaya
 sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini beralih menjadi
 beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.-----

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

----- BADAN PENGELOLA -----

1. Badan Pengelola.-----
 - a. Perjanjian Pengelolaan Sementara.-----
 - i. Pihak Kedua setuju untuk selanjutnya secara mutlak
 menunjuk Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk
 oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola Sementara
 “ _____ ”. Dalam melaksanakan pengelolaan
 tersebut, Pihak Pertama berhak bekerja sama dengan pihak
 lain atau menunjuk pihak lain dalam pelaksanaannya.---
 - ii. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin
 kepada Pihak Pertama bahwa Pihak Kedua tidak akan
 membatalkan atau mencabut penunjukan kepada Pihak
 Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama
 sebagai Pengelola Sementara “ _____ ”.-----
 - iii. Dalam rangka pelaksanaan hak pengelolaan tersebut di
 atas dan bersamaan dengan penandatanganan BAST atau
 pada waktu yang akan ditetapkan oleh Badan Pengelola
 Sementara “ _____ ”, Pihak Kedua sepakat dan setuju
 untuk menaati semua Peraturan Tata Tertib Hunian

“ _____ ” yang akan ditetapkan oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----

- b. Biaya Utilitas, Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan (*Service Charge*), dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan (*Sinking Fund*) .-----
 - i. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan ditetapkan kemudian oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----
 - ii. Pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan untuk pertama kali wajib dilunasi oleh Pihak Kedua pada saat penandatanganan BAST dan pembayaran selanjutnya harus dibayar sesuai dengan jadwal dan jumlah yang akan ditetapkan oleh Badan Pengelola.-----
 - iii. Apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan dan Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan tersebut, terhadap Pihak Kedua akan diberlakukan ketentuan dalam Perjanjian ini.-----
 - iv. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya BAST dan selama Pihak Pertama menjadi Badan Pengelola, Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar Biaya Utilitas kepada Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----

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

----- PERUBAHAN/FITTING OUT -----

1. Semua perubahan (termasuk pengurangan dan/atau penambahan) yang dilakukan atas rumah deret/rumah tunggal hanya dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:-----

- a. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Jual Beli sebagaimana diuraikan dalam lampiran Perjanjian ini;-----
 - b. Para Pihak telah menandatangani BAST;-----
 - c. Perubahan tersebut tidak mengganggu struktur, arsitektur, mekanikal, dan elektrik rumah deret/rumah tunggal dan keseluruhan bangunan rumah deret/rumah tunggal lainnya.--
 - d. Pihak Kedua wajib tunduk dan menaati peraturan Tata Tertib Hunian “_____” antara lain tetapi tidak terbatas pada ketentuan mengenai renovasi, kebersihan, dan Uang Jaminan – peraturan tersebut merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini;-----
 - e. Perubahan tersebut tidak merugikan atau tidak menimbulkan gangguan terhadap penghuni rumah deret/rumah tunggal lainnya;-----
 - f. Perubahan tersebut tidak melanggar izin perencanaan yang telah ditetapkan dan telah disetujui oleh instansi yang berwenang;-----
 - g. Perubahan tersebut telah disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola sebagaimana disebut dalam Perjanjian ini;-----
 - h. Perubahan tersebut tidak mengubah nilai asuransi “_____” sesuai dengan hasil penilai pihak asuransi.----
2. Segala biaya, risiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan (termasuk pengurangan dan/atau penambahan) atas rumah deret/rumah tunggal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal tersebut Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak mana pun juga mengenai hal tersebut.-----

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

----- **PERNYATAAN DAN JAMINAN** -----

1. Pihak Pertama.-----
 Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua bahwa rumah deret/rumah tunggal tersebut:-----
 - akan memenuhi semua syarat yang sudah ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.-----
 - tidak terkena sitaan atau tidak dalam sengketa.-----
 - Menjadi haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/ dipindahtangankan oleh Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas rumah deret/rumah tunggal tersebut.-----
2. Pihak Kedua.-----
 Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama, bahwa:-----
 - a. Pihak Kedua berhak dan berwenang berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian ini maupun nantinya dalam Akta Jual Beli, dan telah mendapat persetujuan yang diperlukan mengenai hal-hal tersebut, serta berada dalam keadaan sadar, sehat, dan secara sukarela menandatangani Perjanjian ini, tanpa tekanan dari pihak mana pun juga.-----
 - b. Pihak Kedua mempunyai kesanggupan dan kemampuan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini, termasuk antara lain tetapi tidak terbatas untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini.-----

- c. Selama Pihak Kedua belum menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak berhak dan berjanji tidak akan:-----
- i. Mengalihkan atau memindahkan haknya atas rumah deret/rumah tunggal kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.-----
 - ii. Menjaminkan/mempertanggungjawabkan rumah deret/rumah tunggal dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan pinjaman kepada Bank.-----
 - iii. Menyewakan atau memberi kesempatan untuk menghuni/menempati/mempergunakan rumah deret/rumah tunggal kepada pihak lain, kecuali atas izin tertulis yang khusus dibuat untuk itu dari Pihak Pertama.-----
 - iv. Mengadakan perubahan dan/atau penambahan atas rumah deret/rumah tunggal tanpa izin tertulis dari Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai Badan Pengelola.-----

----- **Pasal 10** -----

----**SANKSI-SANKSI DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN** ----

1. Sanksi bagi Pihak Pertama.-----
 Apabila Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah deret/rumah tunggal secara teknik sampai dengan 20% (dua puluh persen), Pihak Pertama dikenakan denda sebesar _____‰ (_____) untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda mana maksimal sebesar _____% (_____), dari harga yang telah dibayarkan dan akan dikonversi menjadi pengurangan biaya-biaya yang diperlukan.-----
2. Sanksi bagi Pihak Kedua.-----
 - a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya melakukan pembayaran sebagaimana yang telah

ditentukan, Pihak Kedua demi hukum adalah lalai, dan Pihak Pertama berhak mengenakan denda terhadap Pihak Kedua sebesar _____% (_____) dari jumlah angsuran/ pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dilunasi, untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai tanggal dilaksanakannya pembayaran dimaksud denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dengan seketika dan sekaligus lunas atas tagihan Pihak Pertama.-----

- b. Apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut, Pihak Pertama berhak untuk menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli sampai Pihak Kedua menyelesaikan kewajibannya.-----
 - c. Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak manapun berkaitan dengan kerugian dan kerusakan yang timbul karena penerapan sanksi tersebut.-
3. Pengakhiran Perjanjian.-----
- a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran dan/ atau pelunasan Harga Pemesanan, denda atau pembayaran lainnya yang wajib dibayar dalam Perjanjian ini sebanyak _____ kali (_____) angsuran berturut-turut atau tidak berturut-turut atau selama _____ (_____) bulan sejak tanggal jadwal pembayaran yang telah jatuh tempo; -----
 - b. Pihak Kedua memindahtangankan rumah deret/ rumah tunggal tanpa izin dari Pihak Pertama.-----
 - c. Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank pemberi KPR sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang dan/ atau Perjanjian Kredit, dan Bank pemberi KPR tersebut meminta Pihak Pertama melunasi keseluruhan kewajiban Pihak Kedua. -----

- d. Pihak Kedua dengan suatu keputusan atau pernyataan dari Pengadilan dinyatakan pailit atau menunda pembayaran (*surseance van betaling*), dalam hal mana Perjanjian ini berakhir 1 (satu) hari sebelum keputusan tersebut dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Niaga.-----
4. Apabila Perjanjian ini berakhir karena alasan yang tercantum tersebut di atas, Pihak Pertama berhak untuk menjualnya kepada pihak ketiga lainnya, serta jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama sepenuhnya dan tidak dapat dituntut kembali.----
5. Dalam hal Pihak Kedua membatalkan secara sepihak Perjanjian ini, maka uang tanda jadi, uang muka dan jumlah uang yang merupakan bagian dari Harga Pemesanan, yang telah dibayar kepada Pihak Pertama, tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik Pihak Pertama sepenuhnya.-----
6. Hak Pihak Kedua untuk Meminta Pengakhiran Perjanjian.-----
 - a. Apabila Pihak Kedua telah melunasi total Harga Pemesanan tetapi Pihak Pertama tidak dapat menyelesaikan pembangunan Rumah deret/rumah tunggal secara teknik sampai dengan saat tercapainya keterbangunan 20% (dua puluh persen) denda maksimal _____%, yang bukan disebabkan karena Keadaan Kahar (*Force Majeure*), Pihak Kedua berhak untuk meminta Perjanjian ini diakhiri.-----
 - b. Permintaan pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ (_____) hari sejak saat tercapainya denda maksimal tersebut.-----
 - c. Apabila Para Pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini karena alasan yang tercantum di atas, Para Pihak akan membuat kesepakatan pembatalan.-----
 - d. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, Pihak Pertama akan mengembalikan

kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua sebagai bagian dari Harga Pemesanan.-----

----- Pasal 11 -----

----- PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI -----

1. Para Pihak dengan ini berjanji dan karenanya saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Pertama, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut, dan seluruh persyaratan di bawah ini dipenuhi:-----
 - a. Pihak Kedua telah melunasi seluruh Harga Pemesanan, Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan, Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan, biaya-biaya, denda-denda (bilamana ada) dan pajak-pajak, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;-----
 - b. Pihak Kedua telah menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;-----
 - c. Pihak Kedua memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) rumah deret/rumah tunggal tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;-----
 - d. Pembangunan “_____” telah selesai dilaksanakan dan Sertifikat Hak Milik atas rumah deret/rumah tunggal atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama. Hal mana akan diberitahukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara tertulis dengan menetapkan waktu, tanggal, dan tempat pelaksanaannya.-----
2. Apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat sebagai subjek (pemilik) rumah deret/rumah tunggal tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, segala akibat, risiko

hukum, pajak, dan lain sebagainya yang akan timbul menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri, yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut menimbulkan kerugian di Pihak Pertama, kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Kedua.-----

3. Apabila setelah dilakukan panggilan secara tertulis oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebanyak tiga kali Pihak Kedua tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli pada saat yang telah ditentukan oleh Pihak Pertama, dengan ini Pihak Kedua dianggap lalai. Apabila kelalaian tersebut mengakibatkan timbulnya kewajiban dan risiko yang harus ditanggung oleh Pihak Pertama, antara lain tetapi tidak terbatas pada:-----
 - a. hilang, rusak, atau berakhirnya masa berlaku sertifikat hak atas tanah bersama, IMB, SLF/IPB; dan-
 - b. segala akibat, risiko hukum, dan segala kerugian serta kewajiban yang timbul akibat kebijakan baru yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang antara lain tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya dan pajak-pajak yang harus ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama;-----

maka akibat-akibat tersebut menjadi beban dan kewajiban Pihak Kedua sepenuhnya, dan dengan ini Pihak Kedua menyatakan membebaskan sepenuhnya Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut.-----

----- Pasal 12 -----

----- PENGALIHAN -----

1. Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli.-----
 - a. Setiap saat setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua dapat mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua

berkewajiban memberitahukan kehendaknya tersebut secara tertulis untuk mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama, selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum dilakukannya pengalihan tersebut.-----

- b. Jika Pihak Pertama menyetujui pengalihan sebagaimana dimaksud di atas, persetujuan mana akan diberikan oleh Pihak Pertama secara tertulis, berlaku ketentuan sebagai berikut:-----
 - i. Pihak Kedua harus telah melunasi seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo dan membayar kepada Pihak Pertama biaya administrasi sesuai dengan ketentuan Pihak Pertama pada saat terjadinya pengalihan hak tersebut, dan ditambah biaya dan/atau pajak-pajak yang terutang sehubungan dengan pengalihan tersebut;-----
 - ii. Sebelum pelaksanaan pengalihan, pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib menyatakan tunduk dan terikat secara hukum dan karenanya menerima hak dan memikul kewajiban sesuai dengan ketentuan-ketentuan dengan syarat-syarat dalam Perjanjian ini menggantikan kedudukan Pihak Kedua secara penuh, dengan cara menandatangani Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban yang akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan Surat Pernyataan kesanggupan membayar biaya dan/atau pajak yang mungkin timbul di kemudian hari.-
 - c. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.-----
2. Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli.-----
Setiap saat setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pihak Kedua berhak mengalihkan atau memindahtangankan rumah deret/rumah tunggal kepada Pihak Ketiga, dengan ketentuan bahwa:-----

- a. Pihak Kedua wajib memberitahukan dan menyerahkan 1 (satu) *copy* Akta Jual Beli atau perjanjian pengalihan atau pemindahtanganan yang berkenaan, kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli atau perjanjian tersebut.-----
 - b. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat atas ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Perjanjian Pengelolaan, dan Tata Tertib Hunian “ _____ ”, serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.-----
 - c. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan atau pemindahtanganan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban Pihak Kedua.-----
3. Pemindahan Hak Karena Pewarisan.-----
- a. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, akan tetapi berlaku turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau pengganti hak dari pihak yang meninggal dunia atau perusahaan yang bubar tersebut.--
 - b. Pembuktian yang berhak sebagai ahli waris wajib berdasarkan Akta Keterangan Waris yang dibuat di hadapan Notaris.-----
 - c. Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua yang sah menurut Undang-Undang, dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender sejak saat meninggalnya atau bubarnya Pihak Kedua, wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak kepada salah seorang di antaranya untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian dan membuat

surat bukti yang bertalian dengan ini dan yang dapat disetujui oleh Pihak Pertama. Segala biaya yang timbul dan yang akan timbul sehubungan dengan keadaan di atas, sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban dari ahli waris atau pengganti hak Pihak Kedua.-----

- d. Pihak yang menerima pengalihan berkewajiban untuk tunduk dan taat atas ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Perjanjian Pengelolaan, dan Tata Tertib Hunian “ _____ ”, serta ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.-----
- e. Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan/pemindahtanganan sebagaimana tersebut di atas, sepenuhnya menjadi tanggung jawab ahli waris atau pengganti hak dan kewajiban Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 13** -----

----- **PENGAKUAN HAK** -----

1. Mengenai segala hal yang berhubungan dengan “ _____ ”, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai pihak yang sah yang terikat dalam Perjanjian ini dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.-----
2. Pihak Pertama hanya mengakui kepentingan pihak ketiga apabila pihak ketiga menerima pengalihan dari Pihak Kedua yang telah disetujui oleh Pihak Pertama dan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.-----
3. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua.-----

----- Pasal 14 -----

----- PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA -----

1. Pajak-Pajak.-----
 - a. Terhitung dari Tanggal Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara proporsional pada tahun yang berjalan dan pada tahun berikutnya merupakan tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya.-----
 - b. Pajak Penambahan Nilai (PPN) atas rumah deret/rumah tunggal wajib dibayar oleh Pihak Kedua, berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.-----
 - c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayar Pihak Kedua selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, dengan perhitungan pajak terutang berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.-----
 - d. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) wajib dibayar Pihak kedua selambat-lambatnya _____ (_____) hari kalender sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, dengan perhitungan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.-----
 - e. Apabila berdasarkan suatu ketentuan hukum yang telah ditetapkan atau akan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, termasuk semua peraturan pelaksanaannya, wajib dibayar suatu pungutan atau pajak yang berkaitan dengan pembelian rumah deret/rumah tunggal, pungutan atau pajak tersebut wajib ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
2. Biaya-biaya.-----

Terhitung dari Tanggal Penyerahan rumah deret/rumah tunggal tersebut, Pihak Kedua wajib membayar sejumlah uang kepada Pihak Pertama atau Badan Pengelola atas tagihan pertama Pihak

Pertama atau Badan Pengelola dari waktu ke waktu dengan cara sekaligus tanpa potongan berupa apapun juga, pembayaran tersebut, yang meliputi:-----

- a. Tagihan Biaya Utilitas, yaitu tetapi tidak terbatas pada tagihan langganan listrik, tagihan langganan telepon, tagihan langganan air bersih serta lain-lain pengeluaran sehubungan dengan pemakaian rumah deret/rumah tunggal “ _____ ” tersebut, sesuai jumlah yang ditagih dan wajib dibayar;-----
 - b. Biaya Pengelolaan/Pemeliharaan, termasuk premi asuransi, yaitu berupa premi asuransi kebakaran, premi asuransi gempa, dan premi asuransi lain yang diperlukan, yang besarnya dihitung secara proporsional terhadap besarnya seluruh premi asuransi “ _____ ”, dengan ketentuan bahwa penunjukan perusahaan-perusahaan asuransi kepada siapa “ _____ ” akan dipertanggungjawabkan, berhak dilakukan oleh Pihak Pertama.-----
 - c. Dana Cadangan Pengelolaan/Pemeliharaan.-----
3. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan biaya administrasi sertifikat menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua atas tagihan Pihak Pertama dengan cara sekaligus tanpa potongan berupa apa pun juga.-----

----- Pasal 15 -----

----- *FORCE MAJEURE (KEADAAN KAHAR)* -----

1. *Force Majeure* (Peristiwa/Keadaan Kahar) adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan/kemampuan para pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, bencana alam, ledakan, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan keputusan Pemerintah, tindakan atau ketetapan pemerintah atau pihak yang berwenang, termasuk berbedanya izin yang

dimohon dengan yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang, jatuhnya kapal terbang, dan peristiwa lain di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat memenuhi/ melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, tetapi akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama. Keadaan Kahar tidak berlaku bagi kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian ini.-----

2. Dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan dilandasi iktikad baik, akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian/peristiwa tersebut dapat dihindari atau paling sedikit akibat dari kejadian/peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal mungkin.-----
3. Apabila sebagai akibat dari Keadaan Kahar tersebut, pembangunan “ _____ ” seluruhnya atau sebagian musnah, Pihak Kedua akan menunjuk dan memberi hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali “ _____ ”, demikian dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi.-----
4. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi tersebut, Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak kedua terbatas pada pembayaran santunan tersebut kepada Pihak Kedua, yang besarnya pro rata sesuai dengan Harga Pemesanan yang telah dibayar oleh Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.-----

5. Apabila terjadi peristiwa/Keadaan Kahar yang menimpa " _____ " tersebut, setelah rumah deret/rumah tunggal diserahterimakan, kejadian mana sedemikian rupa membuat seluruh atau sebagian dari " _____ " tidak dapat digunakan lagi, Pihak Kedua akan menunjuk Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali " _____ ", demikian dengan ketentuan bahwa kekurangan biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan serta harus dibayar secara pro rata oleh Pihak Kedua.-----
6. Apabila Pihak Kedua tidak dapat membayar biaya pembangunan kembali sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu _____ (_____) hari kalender setelah surat penagihan dikirimkan oleh Pihak Pertama, hak Pihak Kedua atas rumah deret/rumah tunggal akan hilang dan beralih kepada Pihak Pertama dan Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya, demikian dengan ketentuan bahwa Pihak Pertama hanya berkewajiban untuk membayar kompensasi kepada Pihak Kedua sejumlah sebagaimana yang akan ditentukan oleh suatu perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak dengan memperhitungkan biaya pembangunan kembali. Dalam hal ini, Pihak Kedua setuju untuk melepaskan haknya untuk menuntut, menggugat atau melakukan upaya-upaya hukum lain terhadap Pihak Pertama setelah Pihak Pertama memberikan kompensasi kepada Pihak Kedua.-----
7. Apabila suatu peristiwa/Keadaan Kahar yang menimpa " _____ " tersebut, setelah rumah deret/rumah tunggal diserahterimakan kejadian mana sedemikian rupa membuat " _____ " tidak dapat digunakan lagi, keputusan mengenai apakah " _____ " akan dibangun kembali atau tidak, menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pemilik dan Penghuni rumah deret/rumah tunggal. -----

----- **Pasal 16** -----

----- **PENGABAIAAN** -----

1. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa maksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;-----
2. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/menggugat Pailit di antara Para Pihak.---

----- **Pasal 17** -----

----- **PEMBERITAHUAN** -----

1. Setiap pemberitahuan dan/atau teguran, penawaran, permintaan, persetujuan dan komunikasi lainnya di antara Para Pihak mengenai dan/atau sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai “Pemberitahuan”) wajib dilakukan secara tertulis dan disampaikan dengan cara:-----
 - a. diantarkan langsung kepada yang bersangkutan; atau-----
 - b. dikirimkan melalui *email* atau faksimile yang diperkuat dengan surat yang diantarkan langsung atau yang dikirimkan melalui jasa kurir atau melalui pos sebagai surat tercatat sebagaimana akan diuraikan berikut ini; atau-----
 - c. dikirimkan melalui pos sebagai surat tercatat; atau-----
 - d. dikirimkan melalui jasa kurir;-----
 - e. dan biaya-biaya yang timbul merupakan beban dan tanggungan Pihak Kedua.-----
2. Pemberitahuan tersebut wajib ditujukan ke alamat sebagaimana tercantum pada komparisi akta ini.-----
3. Dengan ketentuan bahwa perubahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya _____ (_____) hari kerja terhitung dari tanggal perubahan alamat

tersebut, dan demi hukum dianggap telah berubah apabila pemberitahuan mengenai perubahan alamat tersebut telah diterima oleh pihak yang menerima Pemberitahuan tersebut.-----

4. Untuk perubahan alamat Pihak Kedua yang tidak dilaporkan, maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini menjadi risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 18** -----

----- **PENYELESAIAN SENGKETA** -----

Setiap perselisihan yang timbul mengenai atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini, akan dilakukan ke arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di¹⁰⁴ -----

----- **Pasal 19** -----

----- **HAL-HAL LAIN** -----

1. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban Para Pihak, termasuk kuasa, yang tidak diatur dalam Akta Jual Beli demi hukum tetap berlaku dan mengikat Para Pihak untuk pemenuhannya sebelum dan setelah dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, dan berakhir apabila telah dilaksanakan seluruhnya sesuai dengan Perjanjian ini.-----
2. Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikat diri untuk mengesahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/gugatan hukum apapun dari pihak mana pun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.-----
3. Sepanjang tidak diatur lain di dalam Akta Jual Beli dan peraturan tata tertib hunian “-----” serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Badan Pengelola, maka sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat Para Pihak

104 Dapat memilih perwakilan BANI di kota-kota yang telah ada.

serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

4. Perjanjian ini menggantikan seluruh perjanjian di antara Para Pihak yang telah ada sebelumnya, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan, dan memuat seluruh perjanjian Para Pihak tentang penjualan rumah deret/rumah tunggal, dan merupakan undang-undang yang berlaku bagi Para Pihak dan karenanya mengesampingkan semua ketentuan yang bertentangan dengan Perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, yang ada sekarang maupun di kemudian hari, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah atau ditambah atau diperbarui dengan Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak.--
5. Sepenuhnya dipahami dan disetujui oleh Pihak Kedua bahwa nama atau merek dagang “ _____ ” adalah hak dan milik dari Pihak Pertama dan akan tetap menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama berhak secara sepihak untuk menghapuskan penggunaannya atau pencantumannya di mana atau dari apa pun juga tidak ada yang dikecualikan, dan untuk itu Pihak Kedua dengan ini sepakat untuk memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk menjalankan haknya tersebut, tanpa kecuali, kuasa mana tidak akan berakhir atau tidak dapat diakhiri atau batal atau dibatalkan dengan cara dan alasan apa pun juga, antara lain oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.-----
6. Bahasa yang dipergunakan di dalam Perjanjian ini adalah Bahasa Indonesia dan setiap terjemahan dalam bahasa lain tidak mempunyai kekuatan hukum.-----
7. Semua lampiran yang telah dan yang akan dilampirkan di kemudian hari setelah tanggal Perjanjian ini adalah bagian dari dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian ini, termasuk tanda-tanda bukti penerimaan

- pembayaran yang sah berdasarkan Perjanjian ini.-----
8. Mengenai pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini Para Pihak sepakat dengan ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1266 ayat 2 dan ayat 3 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia.----
 9. Jika dalam Perjanjian ada belum atau kurang lengkap atau memerlukan penafsiran, para pihak akan berunding kembali dan menuangkan hasilnya dalam akta tersendiri yang merupakan yang tidak terpisah dengan Perjanjian ini.-----
 - Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:-----
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁰⁵:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

105 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁰⁶ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____,-----

106 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

**11. Akta BAR RUPS PT Non-Tbk Secara Daring/Vicon/
Teleconference¹⁰⁷.**

**BERITA ACARA
RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) TAHUNAN
PERSEROAN TERBATAS
PT JAYA SARANA UTAMA**

Nomor : 1.-

- Pada hari ini, Senin, tanggal 3 (tiga), bulan Agustus, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), pukul 10.05 (sepuluh lewat lima menit) WIB (Waktu Indonesia Barat).-----
 - Menghadap kepada saya,-----
 - _____, *Sarjana Hukum, Magister Humaniora*,---
- Notaris berkedudukan di Kota _____, wilayah jabatan Provinsi _____, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.
- Atas permintaan dari Direksi Perseroan Terbatas (**PT**) **JAYA SARANA UTAMA** (selanjutnya disebut *Perseroan*) – berkedudukan di Surabaya, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia

¹⁰⁷ Contoh akta ini RUPS vicon yang dilakukan notaris dan beberapa peserta rapat berada dalam satu ruangan yang sama, dan peserta lain berada dalam kota, provinsi lainnya.

nomor: 8795 tanggal 11 (sebelas), bulan Juli, tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), nomor: 59 juncto semua perubahannya. Perubahan yang terakhir dilakukan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang Berita Acaranya (mengenai Direksi dan Komisaris) yang termuat dalam akta nomor 13, tanggal 22 (dua puluh dua), bulan April, tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), yang dibuat di hadapan Bagus Rahman, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, yang telah memperoleh persetujuan dan telah diberitahukan kepada instansi yang berwenang, sebagaimana terbukti dari Surat Keputusan dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 21 (dua puluh satu), bulan Mei, tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), **nomor:** AHU-AH.01.03-0267864 – yang untuk selanjutnya cukup disebut **“PERSEROAN”**;-----

- Bahwa permintaan tersebut ditujukan kepada saya, Notaris, berdasarkan surat dari Direktur Utama perseroan, nomor: 220/24.06-VII/2020, tanggal 10 (sepuluh), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), Perihal: Undangan RUPST & RUPS LB PT JAYA SARANA UTAMA.-----
- Bahwa atas permintaan perseroan tersebut, RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa akan dilakukan dan dihadiri oleh peserta rapat secara tatap muka (berada dalam ruangan pertemuan/*meeting*) dan peserta rapat yang hadir secara dalam jaringan (*Daring* atau *Video Conference* atau *Vicon* atau secara *Tele Conference*)¹⁰⁸ melalui platform Zoom¹⁰⁹.-----
- Bahwa berdasarkan surat tersebut untuk peserta rapat yang hadir

108 Pasal PASAL 77 ayat (1) UUPT : Selain penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam rapat.

109 Jika akan dilakukan RUPS secara *Daring* (Dalam Jaringan) atau *Video Conference* atau *Vicon* atau secara *Tele Conference*) melalui platform tertentu (seperti Zoom, Google Meet, Microsoft Team) harus ada permintaan dari Direksi Perseroan kepada Notaris secara tertulis.

secara dalam jaringan (Daring atau *Video Conference* atau *Vicon* atau secara *Tele Conference*)¹¹⁰ melalui platform Zoom dengan Meeting ID: 881 8197 7470 dan Passcode: ptsjv, selaku *Host* yaitu¹¹¹.-----

TUAN NUGRAHA UTAMA, dilahirkan di Surabaya, tanggal 22 (dua puluh dua), bulan Maret, tahun 1977 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Perum IKIP Gununganyar C/118, Rukun Tetangga (RT) 003, Rukun Warga (RW) 006, Kelurahan Gununganyar, Kecamatan Gununganyar, pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor: 35782252203770002.-----

- Telah berada di lantai 1, Ruang *Meeting* di PT JAYA SARANA UTAMA, Jalan Raya Panglima Sudirman nomor 33 Surabaya, untuk membuat Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dari Perseroan yang diadakan pada hari, tanggal, jam dan di tempat tersebut¹¹².-----
- Dalam Rapat ini hadir (dalam ruangan tersebut di atas)¹¹³ dan menghadap kepada saya, Notaris, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang identitasnya akan saya, Notaris uraikan pada bagian akhir akta ini, yang saya, Notaris kenal¹¹⁴ :-----

110 Dalam contoh akta ini, ada peserta RUPS yang hadir secara fisik bersama-sama Notaris dalam satu ruangan yang telah ditentukan, dan peserta lainnya mengikuti melalui Zoom. Peserta yang hadir secara fisik dan Notaris menggunakan Zoom yang dilihat melalui *Big Screen*. Peserta rapat agar tetap menghidupkan videonya (on) selama RUPS berlangsung. Dan menuliskan nama Pemegang Sahamnya atau Kuasanya.

111 Perlu ditentukan *Host*-nya yang secara teknis mengoperasikan Zoom.

112 Dalam contoh akta ini, Notaris dan peserta rapat berada dalam satu ruangan, dan peserta rapat lainnya mengikuti/hadir melalui Zoom.

113 Disebutkan peserta rapat yang hadir secara fisik.

114 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal disini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

A. Menghadap dan berada pada ruangan rapat tersebut di atas:-----

1. **TUAN KUSUMA UTOYO**, dilahirkan di Jember, tanggal 5 (lima), bulan Agustus, tahun 1973 (seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Banyu Urip Wetan 15/32-D, Rukun Tetangga (RT) 005, Rukun Warga (RW) 004, Kelurahan Putat Jaya, Kecamatan Sawahan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578060508730002. ----- dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ***Direktur Utama Perseroan***.-----
2. **TUAN FAHMI SANITO**, dilahirkan di Ponorogo, tanggal 12 (dua belas), bulan November, tahun 1976 (seribu sembilan ratus tujuh puluh enam), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Karah Tama Asri Blok A, Kavling - 17, Rukun Tetangga (RT) 006, Rukun Warga (RW) 001, Kelurahan Karah, Kecamatan Jambangan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578231221760003.-----dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ***Direktur Perseroan***.-----
3. **TUAN SUYANTO**, lahir di Lumajang, pada tanggal 30 (tiga puluh), bulan Maret, tahun 1963 (seribu sembilan ratus enam puluh tiga), karyawan swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Rungkut Asri Barat 12/117, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 007, Kelurahan Rungkut Kidul, Kecamatan Rungkut, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578033009630002, Warga Negara Indonesia,-----dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ***Komisaris Perseroan***.-----
4. **TUAN LAKSANA PRATAMA**, dilahirkan di Pasuruan, pada tanggal 26 (dua puluh enam), bulan Mei, tahun 1957 (seribu

sembilan ratus lima puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Karangan Mulya 4/10, Rukun Tetangga (RT) 004, Rukun Warga (RW) 006, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578202605570002, dalam hal ini selaku Ketua Pengurus Yayasan, demikian untuk dan atas nama *Yayasan Pengembangan Universitas Prima*, berkedudukan di Kabupaten Jember – berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pembina Yayasan Pengembangan Universitas Prima nomor 39, yang dibuat di hadapan Michael Wisnoe Barata, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang, dengan surat Penerimaan dan Perubahan Data yayasan nomor: AHU-AH.01.06-0002534, tanggal 13 April 2017 dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum. Yayasan tersebut selaku pemegang/pemilik 162.292 (seratus enam puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh dua) saham dalam perseroan, yang berhak mengeluarkan 162.292 (seratus enam puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh dua)----- suara;-----

5. **TUAN ADY PRAHASTA**, dilahirkan di Surabaya, pada tanggal 20 (dua puluh), bulan Februari, tahun 1981 (seribu sembilan ratus delapan puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Dukuh Kupang Barat nomor 110, Rukun Tetangga (RT) 005, Rukun Warga (RW) 008, Kelurahan Putat Gede, Kecamatan Sukomanunggal, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578272002810003 – selaku pemegang/pemilik sebanyak 954.677 (sembilan ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tujuh) saham dalam Perseroan yang berhak mengeluarkan 954.677 (sembilan ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tujuh) suara.-----

6.

- a. **NYONYA SUNARNI UTAMA**, dilahirkan di Surabaya, pada tanggal 2 (dua), bulan April, tahun 1973 (seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Perum Graha Indah Blok DD - 01, Rukun Tetangga (RT) 010, Rukun Warga (RW) 004, Kelurahan Gayungan, Kecamatan Gayungan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578224204730001.-----
- b. **NYONYA SUSANTI**, dilahirkan di Blora, pada tanggal 14 (empat belas), bulan Juli, tahun 1966 (seribu sembilan ratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Surabaya, Jalan Sidotopo Lor, nomor 77, Rukun Tetangga (RT) 011, Rukun Warga (RW) 014, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Semampir, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578165407660003.-----menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak bersama-sama selaku kuasa dari:-----
- 1) **NYONYA YARNITA**, dilahirkan di Karawang, pada tanggal 20 (dua puluh), bulan April, tahun 1962 (seribu sembilan ratus enam puluh dua), Warga Negara Indonesia, Dokter, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jalan Gereja Theresia nomor 115, Rukun Tetangga (RT) 008, Rukun Warga (RW) 007, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3171066004620003.-----
- 2) **NYONYA VITANA PRATOMO**, dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 12 (dua belas), bulan Juni, tahun 1957

(seribu sembilan ratus lima puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Bangka IX nomor 23 D, Kavling 17, Rukun Tetangga (RT) 004, Rukun Warga (RW) 011, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/ NIK) nomor 3171065206570003.-----

- yang bertindak dalam kedudukan masing-masing selaku Direktur yang mewakili Direksi dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT BANK PERNIAGAAN Tbk.**, berkedudukan di Jakarta Selatan, demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan “PT BANK PERNIAGAAN, Tbk.”, nomor 29, tanggal 9 (sembilan), bulan April, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), yang dibuat oleh Abdullah, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan – atas perubahan tersebut telah ada Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT BANK PERNIAGAAN, Tbk, nomor: AHU-AH.01.03-0213938, tanggal 08 (delapan), bulan Mei, tahun 2020 (dua ribu dua puluh).-----
- selaku pemegang/ pemilik 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan) saham dalam Perseroan, yang berhak mengeluarkan 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan) suara, demikian itu berdasarkan suara kuasa di bawah tangan, tanggal 17 (tujuh belas), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), bermeterai cukup, yang dilekatkan pada minuta akta ini;-----

B. Menghadap secara *Video Conference* atau *Vicon*¹¹⁵, yaitu:-----

1. ***TUAN PRANANDA SATYA***, dilahirkan di Trenggalek, pada tanggal 22 (dua puluh dua), bulan Februari, tahun 1963 (seribu sembilan ratus enam puluh tiga), karyawan Badan Usaha Milik Negara, bertempat tinggal di Jakarta, Selatan, Jalan Simaskot nomor 30, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 008, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3174062202630001, Warga Negara Indonesia, dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ***Komisaris Utama Perseroan***.-----
2. ***TUAN JOKO PRASETYO***, dilahirkan di Jombang, pada tanggal 28 (dua puluh delapan), bulan April, tahun 1973 (seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Surabaya, Jalan Siwalankerto tengah nomor 29, Rukun Tetangga (RT) 004, Rukun Warga (RW) 006, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578142804730001.----dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari ***TUAN SULAIMAN NUH***, dilahirkan di Magetan, pada tanggal 13 (tiga belas), bulan Juni, tahun 1965 (seribu sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Flamboyan I/39, Rukun Tetangga (RT) 011, Rukun Warga (RW) 010, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3671131306650002. yang bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur Utama perseroan yang sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham perseroan nomor 1, tanggal 1 (satu), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), yang dibuat oleh Wachid Hasyim, Sarjana

115 Disebutkan peserta rapat yang hadir nonfisik atau melalui Zoom.

Hukum, Notaris di Surabaya, dan telah pula terbit surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor: AHU-AH.01.03-0279965, tanggal 8 (delapan), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh)–demikian mewakili Direksi dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas ***PT TIDAR BERJAYA (PERSERO)***, berkedudukan di Surabaya, selaku pemegang/pemilik 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) saham dalam Perseroan, yang berhak mengeluarkan 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) suara; demikian berdasarkan suara kuasa di bawah tangan, tanggal 21 (dua puluh satu), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), bermeterai cukup, yang dilekatkan pada minuta akta ini; kehadiran dalam rapat ini sesuai dengan konfirmasi yang diterima, oleh Direksi Perseroan dengan surat tanggal 27 Juli 2020.-----

3. ***NONYA ATIKA SUTOMO***, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Citra 2 Blok NN 10/16, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) 3171026904670002. dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari dan sebagai demikian untuk dari atas nama ***NONYA MULYANTI SASMITO***, dilahirkan di Surabaya, pada tanggal 13 (tiga belas), bulan April, tahun 1981 (seribu sembilan ratus delapan puluh satu), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Lembang nomor 43, Rukun Tetangga (RT) 008, Rukun Warga (RW) 008, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3171065304810003. selaku pemegang/pemilik 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan) saham dalam Perseroan, yang berhak mengeluarkan 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan)

suara, demikian itu berdasarkan surat kuasa di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal 24 (dua puluh empat), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), yang dilekatkan pada minuta akta ini; kehadiran dalam rapat ini sesuai dengan konfirmasi yang diterima, oleh Direksi Perseroan dengan surat tanggal 24 Juli 2020.-----

4. **TUAN MUHAMMAD IRWANSYAH**, dilahirkan di Pasuruan, pada tanggal 10 (sepuluh), bulan Januari, tahun 1962 (seribu sembilan ratus enam puluh dua), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Rungkut Menanggal Harapan OA/46, Rukun Tetangga (RT) 015, Rukun Warga (RW) 014, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3578251001620003, dalam hal ini bertindak selaku Ketua Umum yang mewakili Pengurus dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama **YAYASAN PEGAWAI BANK SHINTA**, berkedudukan di Surabaya, demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat YAYASAN PEGAWAI BANK SHINTA, nomor 10, tanggal 12 (dua belas), bulan November, tahun 2018 (dua ribu delapan belas), yang dibuat di hadapan Gatut Sanjaya, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya – atas perubahan tersebut telah ada Penerimaan Perubahan Data YAYASAN PEGAWAI BANK SHINTA, nomor: AHU-AH.01.06-0012179, tanggal 19 (sembilan belas), bulan November, tahun 2018 (dua ribu delapan belas), selaku pemegang/pemilik 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) saham dalam Perseroan, yang berhak mengeluarkan 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) suara, kehadiran dalam rapat ini sesuai dengan konfirmasi yang diterima, oleh Direksi Perseroan dengan surat tanggal 17 Juli 2020.-----

5. ***TUAN RAMANA JIWA***, dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 18 (delapan belas), bulan September, tahun 1975 (seribu sembilan ratus tujuh puluh lima) Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Pendopo Raya Blok NA/19, Rukun Tetangga (RT) 008, Rukun Warga (RW) 008, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3174101809750008. dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari dan sebagai demikian untuk dari atas nama ***TUAN SUPRIYANTO***, dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 01 (satu), bulan Juli, tahun 1960 (seribu sembilan ratus enam puluh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Tangerang Selatan, Jalan Flamboyan nomor 19, Rukun Tetangga (RT) 015, Rukun Warga (RW) 011, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 3674050107600002. selaku pemegang/pemilik 28.640 (dua puluh delapan ribu enam ratus empat puluh) saham dalam Perseroan, yang berhak mengeluarkan 28.640 (dua puluh delapan ribu enam ratus empat puluh) suara, demikian itu berdasarkan surat kuasa di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal 29 (dua puluh sembilan), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), yang dilekatkan pada minuta akta ini; kehadiran dalam rapat ini sesuai dengan konfirmasi yang diterima, oleh Direksi Perseroan dengan surat tanggal 29 Juli 2020.-----
6. ***NYONYA TIFFANY SISTAMI***, dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 25 (dua puluh lima), bulan Desember, tahun 1968 (seribu sembilan ratus enam puluh delapan) Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Tangerang Selatan, Jalan Pelikan II UE-15 nomor 14, Rukun Tetangga (RT) 009, Rukun Warga (RW) 008, Kelurahan

Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 36740566512680002. dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari **TUAN BAGAS LAKSONO** dilahirkan di Denpasar, pada tanggal 19 (sembilan belas), bulan Juli, tahun 1964 (seribu sembilan ratus enam puluh empat), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Tangerang Selatan, Jalan Mandar III OF. 11/46, Sektor 3A. Rukun Tetangga (RT) 011, Rukun Warga (RW) 002, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP/NIK) nomor 36740431907640001. dalam kedudukannya selaku Direktur Utama perseroan yang sebagaimana tersebut dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham PT BERKAH LAKSANA nomor 09, tanggal 06 (enam), bulan April, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), yang dibuat di hadapan Siti Utami, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah pula terbit surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor: AHU-AH.01.03-0176439, tanggal 06 (enam), bulan April, tahun 2020 (dua ribu dua puluh)-demikian mewakili Direksi dari dan sebagai demikian untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT BERKAH LAKSANA** berkedudukan di Jakarta Selatan, selaku pemegang/pemilik, – selaku pemegang/pemilik 20.096.600 (dua puluh juta sembilan puluh enam ribu enam ratus) saham dalam Perseroan, yang berhak mengeluarkan 20.096.600 (dua puluh juta sembilan puluh enam ribu enam ratus) suara. -demikian berdasarkan suara kuasa di bawah tangan, tanggal 27 (dua puluh tujuh), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh), nomor: 018/SK/BAV/VII/2020, bermeterai cukup, yang dilekatkan pada minuta akta ini;-----
-kehadiran dalam rapat ini sesuai dengan konfirmasi yang diterima, oleh Direksi Perseroan dengan surat tanggal 27

Juli 2020. Para penghadap yang bertindak sebagaimana di atas, saya, Notaris kenal.-----

Dalam penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham kali ini, perlu saya, Notaris kemukakan bahwa Direksi telah melakukan pemanggilan Rapat dengan surat tanggal 13 (tiga belas), bulan Juli, tahun 2020 (dua ribu dua puluh)¹¹⁶, sehingga telah memenuhi ketentuan yang tercantum dalam pasal 81 dan pasal 82 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) ataupun pasal 9 ayat (2) sampai dengan ayat (4) anggaran dasar Perseroan.-----

Undangan/ panggilan rapat tersebut berisi sebagai berikut:-----

Surabaya, 12 Juli 2020-----

Kepada Yth.-----

Pemegang Saham -----

PT JAYA SARANA UTAMA -----

di -----

Tempat.-----

Mempermaklumkan dengan hormat,-----

Kami Direksi PT JAYA SARANA UTAMA berkedudukan di Surabaya dan berkantor di Jalan Raya Panglima Sudirman nomor 33 Surabaya mengundang pada pemegang saham untuk menghadiri Rapat Umum Para Pemegang Saham Tahunan (RUPST) untuk Tahun Buku yang berakhir 31 Desember 2019 dan Rapat Umum para Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan, yang akan dilaksanakan pada:---

Hari/ tanggal : Senin, 3 Agustus 2020.-----

Waktu : -----

A. RUPST : pukul 10.00 WIB s.d selesai -----

B. RUPSLB : segera setelah RUPSLT.-----

Tempat : PT JAYA SARANA UTAMA.-----

116 Dalam Surat Undangan/Pemanggilan dari Direksi kepada para pemegang saham harus disebutkan jika RUPS akan dilakukan secara Daring/Vicon atau *Tele Conference*,

Ruang *Meeting*.-----

Jalan Raya Raya Panglima Sudirman nomor
33. Surabaya.-----

Dengan susunan acara sebagai berikut: -----

A. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN-----

1. Penyampaian Laporan Tahunan Perseroan oleh Direksi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.---
2. Penetapan penggunaan Laba bersih Perseroan untuk tahun buku 2019 serta Penetapan Bonus untuk Direksi Dan Dewan Komisaris.-----
3. Penetapan gaji honorarium Direksi dan Dewan Komisaris.
4. Penunjukan Akuntan Publik untuk tahun buku 2020.-----

B. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA.-----

Persetujuan menjamin aset Perseroan, baik yang berupa aset tetap maupun berupa tagihan piutang dari PPU sehat untuk kepentingan PT JAYA SARANA UTAMA.-----

Catatan:-----

1. Bagi pemegang saham yang tidak dapat hadir dapat menguasakan kepada orang lain dengan memberikan surat kuasa yang sah (blangko terlampir), dengan ketentuan:-----
 - a. Salinan Identitas (KTP) yang mewakili rapat, salinan surat kuasa berikut salinan KTP pembeli kuasa harus sudah dapat diterima Direksi Perseroan selambat-lambatnya tanggal 27 Juli 2020.-----
 - b. Surat Kuasa Asli yang telah ditandatangani diserahkan kepada petugas registrasi di tempat penyelenggaraan rapat sebelum rapat dimulai.-----
2. Bagi pemegang saham yang berbentuk badan hukum (Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan) dimohon untuk mengirimkan fotokopi perubahan anggaran dasar terakhir

dan/atau Berita Acara RUPS terakhir (khususnya susunan anggota Direksi), Susunan Pengurus Yayasan/Koperasi sampai saat ini, fotokopi tersebut harus sudah diterima Direksi Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 27 Juli 2020.-----

3. Fotokopi KTP, Surat Kuasa, Perubahan Anggaran dasar dan/atau Berita Acara RUPS terakhir, Susunan Pengurus, sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan angka 2 di atas dapat dikirim/*faximile* langsung kepada:-----
kepada:-----
Legal Jaya Utama-----
Jl. Raya Panglima Sudirman nomor 331 Surabaya -----
Telp.(031) 8432339, FAX. (031) 8434330, *email*: jatimutama
ventura@gmail.com-----
4. Laporan Tahunan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2019, dapat dilihat pada pemegang saham di kantor Perseroan pada hari dan jam kerja.-----
5. Bagi pemegang saham yang berhalangan hadir, dapat mengikuti pelaksanaan RUPS melalui video konferensi dengan aplikasi *Zoom Meeting* dengan ketentuan wajib menyampaikan konfirmasi/ pernyataan kehadiran (formulir terlampir) beserta data yang dibutuhkan dan harus sudah dapat diterima Direksi perseroan selambat-lambatnya tanggal 27 Juli 2020.-----
6. Untuk mempermudah pengaturan dan demi tertibnya rapat, dimohon para pemegang saham sudah berada di tempat rapat 30 menit sebelumnya.-----

Atas perhatian dan kehadiran para pemegang saham tepat pada waktunya, kami sampaikan terima kasih.-----

Hormat kami,-----

Tertanda -----

KUSUMA UTOYO.-----

Direktur Utama -----

Catatan terkait Pelaksanaan RUPS melalui Video Konferensi¹¹⁷.-----

1. Bagi pemegang saham yang berhalangan hadir, dapat mengikuti pelaksanaan RUPS melalui video konferensi dengan ketentuan wajib menyampaikan konfirmasi/ pernyataan kehadiran (formulir terlampir) beserta data yang dibutuhkan dan harus sudah dapat diterima Direksi perseroan selambat-lambatnya tanggal 27 Juli 2020 dengan ketentuan:-----
 - a. Perorangan:-----
 - Salinan Identitas Pemegang Saham yang masih berlaku;-----
 - Asli Surat Kuasa apabila dikuasakan;-----
 - Salinan Identitas Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa apabila dikuasakan.-----
 - b. Badan Hukum:-----
 - Salinan Anggaran Dasar berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Anggaran Dasar, dan Akta susunan Pengurus.-----
 - Salinan Identitas Pemegang Saham.-----
 - Asli Surat Kuasa apabila dikuasakan.-----
 - Salinan Identitas Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa apabila dikuasakan.-----

117 Dalam surat yang ditujukan kepada para pemegang saham dan Notaris wajib diuraikan secara teknis pelaksanaan RUPS secara Daring/Vicon/Tele Conference tersebut.

2. Foto diri terkini/ terbaru bagi Pemegang Saham yang akan menghadiri RUPS melalui video konferensi.-----

TEKNIS SETTING APLIKASI ZOOM.-----

- *Download* aplikasi Zoom. Untuk Laptop/PC, *download* pada *website Zoom* pada alamat <https://zoom.us/download>. Untuk pengguna *Smartphone* Android dapat mengunduh melalui *Play Store* dengan kata kunci pencarian: *ZOOM Cloud Meeting*.-
- *Install* aplikasi zoom ke laptop/pc/*Smartphone* masing-masing.-----
- Login ke aplikasi Zoom.-----
- Atur nama dengan format: Nama Asli – Nama Perusahaan. *Setting* dapat dilakukan pada pengaturan profil pada bagian nama dengan memasukkan Nama Asli pada bagian kolom First Name dan – Nama Perusahaan pada bagian Last Name.-

TATA CARA MEETING MENGGUNAKAN APLIKASI ZOOM. SEBELUM MEETING.-----

- Memastikan kembali telah login ke aplikasi Zoom.-----
- Memeriksa undangan meeting yang dikirimkan melalui *Email/Whatsapp* yang di dalamnya terdapat informasi *Link, Meeting ID* dan *Password* untuk bergabung.-----
- Peserta dapat masuk ke ruang meeting 30 menit sebelum meeting dimulai.-----
- Peserta diharapkan sudah masuk ruang meeting 15 menit sebelum *meeting* dimulai.-----
- Bergabung *meeting* dengan salah satu di antara 2 cara berikut:--
 - a. Klik *link* undangan *meeting* yang telah dikirimkan melalui *Email/Whatsapp* kemudian memasukkan *password*, atau:-
 - b. Klik *icon Join* pada aplikasi Zoom, kemudian masukkan Meeting ID, masukkan nama dengan Format: Nama asli – Nama Perusahaan. Pastikan *Do not connect to audio* dan

Turn Off my video dalam keadaan tidak tercentang. Setelah itu klik tombol *Join* lalu masukkan *password* kemudian klik tombol *Join Meeting*. Setelah itu akan keluar *pop up Video Preview*, pilih tombol *Join with Video*.-----

Tunggu beberapa saat sampai dengan *Host/Co-Host* memberikan akses untuk bergabung dalam *meeting*.-----

SETELAH MASUK RUANG MEETING.-----

- Join Audio kemudian *Mute* dengan cara:-----
 - Bagi pengguna *Smartphone Android*: klik join Audio selanjutnya pilih *Call Via Device Audio*. Kemudian klik *Mute*.-----
 - Bagi pengguna Laptop/PC: Klik *Join Audio* kemudian klik tombol *Join with Computer Audio* yang ada pada *pop up Choose One of the audio conference option*. Kemudian klik *Mute*.-----
- Klik *Start Video* untuk memunculkan video pada layar.-----

SAAT MEETING BERLANGSUNG.-----

- *Mic* semua peserta dalam posisi "*Mute*" kecuali telah dipersilahkan oleh *Host-Co-Host*.-----
- Kamera semua peserta dalam keadaan "*on*"-----
- Peserta berbicara secara bergantian.-----
- Apabila peserta akan berbicara maka:-----
 1. Harus melambaikan tangan terlebih dahulu dengan cara:---
 - Bagi pengguna *Smartphone Android*: klik bagian *More* kemudian klik *Raise Hand*.-----
 - Bagi pengguna Laptop/PC: klik *participants* kemudian klik *Raise Hand*.-----
 2. Kemudian *Unmute microphone* lalu berbicara.-----
- Peserta yang telah selesai berbicara:-----
 1. Menurunkan tangan dengan cara:-----
 - Bagi pengguna *Smartphone Android*: klik bagian *More* kemudian *Kill Lower Hand*.-----
 - Bagi pengguna Laptop/PC: klik *Participants* kemudian

klik *Lower Hand*.-----

2. Kemudian *Unmute microphone*:-----

- Presentasi dilakukan secara bergantian dan hanya dapat dilakukan oleh peserta yang telah diangkat menjadi *Co-Host* oleh *Host*.----
- Menerima permintaan *Host-Co-Host* untuk mengaktifkan *mic/video*.-----
- Pada sekitar pukul 10.10 (sepuluh lewat sepuluh lima menit) Waktu Indonesia Barat (WIB), para peserta Rapat telah memasuki ruangan rapat dan menempati tempat duduk masing-masing (sesuai dengan nama para pemegang saham) yang sudah disediakan, dan yang mengikuti rapat secara *Video Conference* telah hadir dan terlihat melalui layar monitor (*screen*) yang sesuai dengan surat konfirmasi dari yang bersangkutan¹¹⁸.-----
- Segera sesudah itu, penghadap **TUAN KUSUMA UTOYO**, dalam kedudukannya selaku Direktur Utama, oleh karena itu selaku Ketua Rapat menyampaikan sambutan singkat, yang pada pokoknya berisi ucapan puji syukur ke hadirat Allah, Tuhan Yang Mahakuasa, karena masih diberi kesehatan dan kesempatan, sehingga dapat berkumpul dan dalam rangka mengikuti Rapat Umum pemegang Saham Tahunan maupun Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sebagaimana yang tercantum dalam Undangan Rapat. -----
- Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, antara lain akan disampaikan Laporan Tahunan yang merupakan bentuk pertanggungjawaban Direksi dalam mengemban amanat para pemegang saham.-----
- Selanjutnya dikemukakan pula bahwa dalam penyelenggaraan rapat kali ini, Direksi telah melakukan pemanggilan rapat dengan surat sebagaimana tersebut di atas untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 9 anggaran dasar Perseroan, dan untuk lebih jelasnya mengenai penyelenggaraan rapat ini, antara lain mengenai Kuorum.-----

118 Notaris wajib memastikan peserta RUPS yang hadir melalui Vicon.

- Ketua Rapat menyatakan bahwa seluruh para pemegang saham telah diundang untuk hadir dan mengikuti RUPS, ada yang hadir langsung dalam ruangan dan secara *video conference* sebagai tersebut di atas¹¹⁹, sedangkan para pemegang/pemilik saham yang tidak hadir dan tidak memberikan konfirmasi -----yaitu:-
 1. ***Perseroan Terbatas (PT) MERAPI RAMAH***, berkedudukan di Kediri sebanyak 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan) saham atau 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan) suara.-----
 2. ***TUAN JHONI SULAKSONO***, sebanyak 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan) saham atau 1.909.359 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan).-----
 3. ***TUAN ARY PRIYANTO***, sebanyak 954.677 (sembilan ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tujuh) saham atau 954.677 (sembilan ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tujuh) suara.-----
 4. ***Perseroan Terbatas (PT) MAHANI RAYA***, sebanyak 190.932 (seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua) saham atau 190.932 (seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua) suara.-----
 5. ***TUAN HASYIM SYAH***, sebanyak 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) saham atau 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) suara.-----
 6. ***Koperasi Karyawan RAYA BERUNTUNG***, berkedudukan di Jakarta, sebanyak 190.932 (seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua) saham atau 190.932 (seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua) suara.-----

119 Wajib ada penyebutan yang hadir secara fisik dan yang hadir secara Daring/Vicon yang tidak hadir atau tidak ada konfirmasinya baik secara fisik maupun nonfisik.

7. **TUAN BAMBANG PRANATA**, sebanyak 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) saham atau 381.870 (tiga ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh) suara.-----
 8. **Perseroan Terbatas (PT) SARANA SAKTI**, berkedudukan di Surabaya, sebanyak 190.932 (seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua) saham atau 190.932 (seratus sembilan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh dua) suara.----
 9. **Perseroan Terbatas (PT) LANGIT TERANG**, berkedudukan di Jakarta, sebanyak 954.677 (sembilan ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tujuh) saham atau 954.677 (sembilan ratus lima puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh tujuh) suara.-----
- Ketua Rapat menjelaskan pula yang hadir dalam rapat ini baik langsung dalam ruangan tersebut dan secara *Video Conference*¹²⁰ sejumlah 25.824.667 (dua puluh lima juta delapan ratus dua puluh empat ribu enam ratus enam puluh tujuh) saham atau 78,52 (tujuh puluh delapan, koma lima puluh dua) persen dari seluruh jumlah saham yang telah dikeluarkan perseroan sejumlah 32.889.275 (tiga puluh dua juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh lima) saham.-----
 - Bahwa berhubungan dengan rapat tersebut Ketua Rapat meminta kepada saya, Notaris, untuk memberikan penjelasan tentang pelaksanaan rapat tersebut.-----
 - Atas permintaan Ketua Rapat tersebut, saya, Notaris, menjelaskan hal yang berkenaan dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, baik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) ataupun dalam Anggaran Dasar (AD) Perseroan, antara lain mengenai: tempat dan waktu penyelenggaraan, panggilan, pimpinan, kuorum,

120 Untuk memenuhi Kuorum RUPS wajib disebutkan baik yang hadir secara langsung maupun melalui Zoom.

materi yang dibahas ataupun mengenai tata cara pengambilan keputusan, sebagai berikut:-----

A. Mengenai Panggilan Rapat.-----

1. Pihak yang memanggil adalah Direksi, dan dalam hal tertentu oleh Dewan Komisaris atau Pemegang Saham berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan, diatur dalam pasal 81 ayat (1) Undang-undang nomor 40 tahun 2007 (UUPT).-----
2. Jangka waktu panggilan adalah dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum penyelenggaraan rapat, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal rapat, diatur dalam pasal 82 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) juncto Pasal 9 ayat (3) anggaran dasar Perseroan;-----
3. Cara Pemanggilan adalah dengan surat tercatat dan/atau dengan iklan dalam surat kabar, diatur dalam pasal 82 ayat (2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) juncto Pasal 9 ayat (2) anggaran dasar Perseroan;-----
4. isi Panggilan memuat: tanggal, waktu, tempat dan acara rapat disertai pemberitahuan bahwa yang akan dibicarakan dalam rapat Umum Pemegang Saham tersedia di kantor Perseroan mulai hari dilakukan pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham sampai dengan hari Rapat Umum Pemegang Saham diadakan, diatur dalam pasal 81 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 juncto Pasal 9 ayat (4) anggaran dasar Perseroan.-----

B. Mengenai Tempat dan Waktu Penyelenggaraan Rapat-----

1. Tempat Penyelenggaraan Rapat:-----
Di tempat kedudukan Perseroan atau di tempat Perseroan melakukan kegiatan Usaha yang utama, diatur dalam pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) juncto Pasal 9 ayat (1) anggaran dasar Perseroan;----

2. Waktu Penyelenggaraan Rapat:-----
 Sewaktu-waktu, pasal 78 ayat (4) Undang-Undang Nomor
 40 Tahun 2007 UUPT juncto pasal 8 ayat (5) anggaran dasar
 Perseroan;-----

3. Sesuai dengan ketentuan Pasal 77 dan 90 Undang-undang
 nomor 40 tentang Perseroan Terbatas, yaitu:-----
 Pasal 77 ayat (1):-----

Selain penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam
 Pasal 76, RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi,
 video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang
 memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan
 mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam rapat.-----
 Pasal 90:-----

(1) Setiap penyelenggaraan RUPS, risalah RUPS wajib
 dibuat dan ditandatangani oleh ketua rapat dan paling
 sedikit 1 (satu) orang pemegang saham yang ditunjuk
 dari dan oleh peserta RUPS.-----

(2) Tanda tangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
 tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat
 dengan akta notaris.-----

Untuk memenuhi ketentuan kedua pasal tersebut di atas,
 dalam rapat ini dihadiri oleh peserta rapat secara *video*
conference melalui *platform Zoom*.-----

C. Mengenai Pimpinan Rapat:-----

Kecuali anggaran Dasar menentukan lain Rapat Umum Pemegang
 Saham dipimpin oleh Direktur Utama, dalam hal Direktur Utama
 tidak ada atau berhalangan karena apa pun, hal mana tidak perlu
 dibuktikan kepada pihak ketiga, Rapat dipimpin oleh seorang
 Direktur yang ditunjuk oleh Direktur Utama, dalam hal semua
 Direktur tidak hadir atau berhalangan karena apa pun, hal mana

tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, Rapat dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris, dalam hal semua anggota Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena apa pun hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara yang hadir dalam rapat, pasal 9 ayat (5) sampai dengan ayat (8) anggaran dasar perseroan.-----

D. Mengenai kuorum rapat:-----

Khusus untuk kuorum sahnya RUPS Tahunan ini sebagai berikut:-

- berdasarkan Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 bahwa “RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari 1/2 (satu perdua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, kecuali Undang-Undang dan/atau anggaran dasar menentukan jumlah kuorum yang lebih besar”.-----
- sebagaimana disebutkan di atas bahwa jumlah saham yang telah dikeluarkan perseroan sejumlah 32.889.275 (tiga puluh dua juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh lima) saham, dan yang hadir dalam RUPS ini yaitu sejumlah 25.824.667 (dua puluh lima juta delapan ratus dua puluh empat ribu enam ratus enam puluh tujuh) saham atau 78,52 % (tujuh puluh delapan koma lima puluh dua persen), dengan kehadiran dalam rapat ini lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, oleh karena itu RUPS telah memenuhi Kuorum dan sah untuk dilaksanakan.-----
- Setelah saya, Notaris, memberikan penjelasan tentang hal-hal yang berkenaan dan/atau terkait dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana terurai di atas, penghadap **TUAN KUSUMA UTOYO** dalam kedudukannya selaku Ketua Rapat menyatakan membuka Rapat ini pada pukul 10.20 (sepuluh lewat

dua puluh menit) WIB (Waktu Indonesia Barat).-----

- Bahwa kemudian karena telah memenuhi kuorum Ketua Rapat melanjutkan rapat ini dengan agenda pertama yaitu memberikan waktu dan kesempatan kepada Dewan Komisaris untuk memberikan laporan pertanggungjawaban Dewan Komisaris dan memberikan evaluasi kepada kinerja perseroan secara keseluruhan.-----
- Bahwa laporan dari Dewan Komisaris dilakukan secara *video conference* (vicon) dan disampaikan oleh **TUAN PRANANDA SATYA**, sebagai **Komisaris Utama Perseroan**.-----
- Bahwa disampaikan oleh Komisaris Utama Perseroan tersebut selama ini telah terjalin kerja sama yang baik antara Dewan Komisaris dengan Direksi Perseroan, dan perseroan telah melakukan/menjalankan semua target atau program kerja yang telah ditentukan. Meskipun hasilnya mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, pada dasarnya secara umum cukup baik.----
- Setelah Komisaris Utama Perseroan menyampaikan laporannya, kemudian Ketua Rapat meminta kepada peserta rapat jika ada yang akan ditanyakan, ternyata tidak ada yang mengajukan pertanyaan, selanjutnya Ketua Rapat meminta persetujuan dari peserta untuk menyetujui atau tidak menyetujui laporan Dewan Komisaris Perseroan tersebut. Setelah ditanyakan oleh Ketua Rapat kepada seluruh peserta rapat, dan peserta rapat menyatakan setuju (menyetujui) dan menerima laporan dari Dewan Komisaris Perseroan.-----
- Selanjutnya Ketua Rapat membacakan agenda kedua yaitu laporan pertanggungjawaban dari Direksi Perseroan, karena Ketua Rapat yang juga Direktur Utama perseroan, mempersilakan kepada **TUAN FAHMI SANITO**, selaku Direktur Perseroan untuk menyampaikan laporannya.-----
- Direktur Perseroan dalam menyampaikan laporannya kepada peserta rapat melalui *slide* (PPT) dan ditambahkan penjelasan

an-penjelasan atas semua kinerja perseroan selama tahun buku tahun 2019 – bahwa pemaparan laporan oleh Direktur Perseroan disampaikan secara lengkap sebagai tersebut dalam Laporan Tahunan Tahun Buku 2020 yang sudah diketahui oleh seluruh peserta rapat.-----

- Setelah Direktur Perseroan mengakhiri uraiannya tentang Laporan Tahunan Tahun Buku 2019, Direktur Perseroan menyerahkan uraian selanjutnya kepada Ketua Rapat selaku Direktur Utama Perseroan, dan kemudian Ketua Rapat memberikan uraian tambahan bahwa kinerja Perseroan memang sedang mengalami penurunan. Untuk meningkatkan kinerja Perseroan, salah satu usaha yang telah dilakukan adalah menjual agunan yang diambil alih Perseroan. Dengan harapan kinerja perseroan pada tahun berikutnya bisa lebih baik lagi.-----
- Setelah selesai Direktur Perseroan menyampaikan laporannya, kemudian Ketua Rapat memberikan kesempatan kepada seluruh peserta rapat jika ada yang keberatan dengan laporan tersebut atau ada yang ingin ditanyakan oleh peserta rapat terhadap laporan tersebut dan meminta masukan dari pemegang saham, baik berupa usulan, pernyataan, kritik, dan lain-lainnya. Segera sesudah itu, Ketua Rapat meminta dan mempersilakan para pemegang saham untuk menyampaikan masukan, baik berupa tanggapan, pendapat, saran, pertanyaan, maupun hal-hal lain yang berkenaan dengan laporan tahunan yang baru saja disampaikan itu – kesemuanya ini demi perkembangan Perseroan pada masa yang akan datang.-----
- Atas kesempatan yang disediakan oleh Ketua Rapat tersebut, **NYONYA TIFFANY SISTAMI** yang mewakili PT Berkah Laksana menyampaikan terima kasih kepada Direksi dalam Dewan Komisaris PT JAYA SARANA UTAMA atas kinerjanya untuk tahun buku 2019 (dua ribu delapan belas), sekalipun hasilnya kurang memuaskan atau terjadi penurunan. Selanjutnya disampaikan

bahwa untuk lebih giat lagi untuk mencapai target yang telah ditentukan perseroan.-----

- Atas masukan **NYONYA TIFFANY SISTAMI** di atas, Ketua Rapat menyampaikan terima kasih, sedangkan atas harapan dan imbauannya, Ketua Rapat berjanji untuk memperhatikannya dan segera untuk ditindaklanjuti.-----
- Kemudian Ketua Rapat mempersilakan kembali kepada para pemegang saham lainnya untuk menyampaikan tanggapan, pendapat, kritik, saran, dan pertanyaan maupun hal-hal lainnya.-
- Atas kesempatan tersebut **TUAN MUHAMMAD IRWANSYAH** yang mewakili dari **YAYASAN PEGAWAI BANK SHINTA** mengusulkan untuk menentukan tata kelola perseroan yang baik dan *management risk* agar perseroan bisa lebih baik lagi.-----
- Terhadap usulan tersebut Direksi Perseroan akan segera untuk menentukan dan membuatnya.-----
- Berhubung sudah tidak ada lagi pemegang saham yang menyampaikan masukan, baik berupa tanggapan, pendapat, kritik, saran, dan pertanyaan maupun hal-hal lain yang berkenaan dengan Laporan Tahunan tersebut, maka dengan tetap memperhatikan dan menghormati beberapa masukan yang telah disampaikan oleh pemegang saham. Ketua Rapat berpendapat bahwa Laporan Tahunan Direksi untuk Tahun Buku 2019 (dua ribu sembilan belas), sebagaimana yang telah disampaikan Direksi dapat diterima oleh Rapat. Atas pendapat Ketua Rapat ini, Para Pemegang Saham menerima secara aklamasi (dengan suara bulat).-----
- Selanjutnya Ketua Rapat meminta pendapat kepada saya, Notaris mengenai akibat hukum yang timbul atau terjadi sehubungan dengan diterimanya laporan tahunan (pertanggungjawaban) Direksi untuk tahun buku 2019 (dua ribu sembilan belas).-----
- Atas permintaan Ketua Rapat tersebut, saya Notaris, menjelaskan bahwa dengan diterimanya Laporan Tahunan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ini, maka terhadap Direksi

dan Dewan Komisaris Perseroan diberikan pembebasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et decharge*) atas pengelolaan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku 2019 (dua ribu delapan belas), sejauh tindakan tersebut tercermin dalam laporan tahunan itu.-----

- Sehubungan dengan telah diterimanya Laporan Tahunan untuk Tahun Buku Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu), bulan Desember, tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) oleh Rapat Umum Pemegang Saham itu, Ketua Rapat menyampaikan terima kasih.-----
- Selanjutnya Ketua Rapat meminta para peserta rapat untuk membahas agenda atau acara kedua, yaitu tentang Penetapan Penggunaan Laba bersih Perseroan untuk tahun buku 2019 (dua ribu sembilan belas) dan Penetapan Bonus untuk Direksi dan Dewan Komisaris.-----
- Mengenai agenda kedua ini, Ketua Rapat meminta **NYONYA TIFFANY SISTAMI** yang mewakili Perseroan Terbatas PT Berkah Laksana untuk mengajukan usulan mengenai penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku 2019 (dua ribu sembilan belas) tersebut.-----
- Bahwa laba bersih perseroan sebesar Rp1.531.377, 699.- (satu miliar lima ratus tiga puluh satu juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh sembilan) rupiah, -----
- Untuk pengguna laba tersebut kemudian **NYONYA TIFFANY SISTAMI** mengusulkan sebagai berikut:-----
 - *Cash deviden* sebesar: 45% (empat puluh lima persen);-----
 - *Stock deviden* sebesar: 55% (lima puluh lima persen);-----
- Usulan tersebut diterima oleh Rapat secara aklamasi.-----
- Selanjutnya berdasarkan *Stock Deviden* tersebut menyetujui perubahan ketentuan Pasal 4 ayat (2) anggaran dasar Perseroan Terbatas PT JAYA SARANA UTAMA yang berkedudukan di Surabaya, sehingga untuk selanjutnya menjadi sebagai berikut:

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

1. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebanyak 67, 47% (enam puluh tujuh koma empat puluh tujuh) atau sejumlah 33.734.392 (tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus sembilan puluh dua) saham dengan nilai nominal Rp 33.734.392.000.- (tiga puluh tiga miliar tujuh ratus tiga puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu) rupiah. bahwa dengan telah disetujuinya perubahan tersebut, maka pada saat ini saham telah diambil bagian dan disetor melalui kas Perseroan oleh para pemegang saham sebagai berikut:-----
 - a. **PT BERKAH LAKSANA**, sebanyak 20.613.000. (dua puluh juta enam ratus tiga belas ribu) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp. 20.613.000.000.- (dua puluh miliar enam ratus tiga belas juta) rupiah.-----
 - b. **PT MERAPI RAMAH**, sebanyak 1.958.422 (satu juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu empat ratus dua puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp 1.958.422.000. (satu miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh dua ribu) rupiah.----
 - c. **TUAN JHONI SULAKSONO**, sebanyak 1.958.422 (satu juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu empat ratus dua puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp 1.958.422.000. (satu miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh dua ribu) rupiah.---
 - d. **PT BANK PERNIAGAAN, Tbk.** sebanyak 1.958.422 (satu juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu empat ratus dua puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp1.958.422.000. (satu miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh dua ribu) rupiah.--
 - e. **NONYA MULYANTI SASMITO**, sebanyak 1.958.422 (satu juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu empat ratus

dua puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp1.958.422.000. (satu miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh dua ribu) rupiah.----

- f. **PT LANGIT TERANG**, sebanyak 979. 208 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus delapan) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp979.208.000 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus delapan ribu) rupiah.-----
- g. **TUAN ADY PRHASTA**, sebanyak 979. 208 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus delapan) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp979.208.000 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus delapan ribu) rupiah.-----
- h. **TUAN ARY PRIYANTO**, sebanyak 979. 208 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus delapan) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp979.208.000 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus delapan ribu) rupiah.-----
- i. **TUAN BAMBANG PRANATA**, sebanyak 391.682 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp391.682.000. (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu) rupiah.-----
- j. **PT TIDAR BERJAYA**, sebanyak 391.682 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp391.682.000. (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu) rupiah.-----
- k. **YAYASAN PEGAWAI BANK SHINTA**, sebanyak 391.682 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp391.682.000 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu) rupiah.-----

- l. TUAN HASYIM SYAH*, sebanyak 391.682 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp391.682.000 (tiga ratus sembilan puluh satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu) rupiah.-----
- m. PT SARANA SAKTI*, sebanyak 195.838 (seratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp195.838.000 (seratus sembilan puluh lima juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu) rupiah.-----
- n. KOPERASI KARYAWAN RAYA BERUNTUNG*, sebanyak 195.838 (seratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp195.838.000 (seratus sembilan puluh lima juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu) rupiah.-----
- o. PT MAHANI RAYA*, sebanyak 195.838 (seratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh delapan) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp195.838.000 (seratus sembilan puluh lima juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu) rupiah.-----
- p. YAYASAN PENGEMBANGAN UNIVERSITAS PRIMA*, sebanyak 166.462 (seratus enam puluh enam ribu empat ratus enam puluh dua) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp166.462.000 (seratus enam puluh enam juta empat ratus enam puluh dua ribu) rupiah.-----
- q. TUAN SUPRIYANTO*, sebanyak 29.376 (dua puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh enam) saham dengan nilai nominal atau sebesar Rp29.376.000 (dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu) rupiah.---

- Selanjutnya Ketua Rapat mengajak para peserta rapat untuk membahas tentang Penetapan Bonus untuk Direksi dan Dewan Komisaris.-----
- Mengenai Penetapan Bonus untuk Direksi dan Dewan komisaris, Ketua Rapat menyerahkan sepenuhnya kepada Rapat, dan untuk keperluan itu, terlebih dahulu meminta pandangan atau pendapat penghadap *NYONYA TIFFANY SISTAMI* yang mewakili PT Berkah Laksana.-----
- Atas permintaan pandangan atau pendapat tersebut, penghadap-----*NYONYA TIFFANY SISTAMI* mengusulkan jumlah bonus untuk Direksi dan Dewan Komisaris untuk tahun buku 2019 (dua ribu sembilan belas), maksimum sebesar Rp108.000.000.- (seratus delapan juta) rupiah.-----
- Atas usulan tersebut, Rapat menyatakan menyetujui secara aklamasi (dengan suara bulat).-----
- Kemudian Ketua Rapat mempersilahkan *NYONYA TIFFANY SISTAMI* yang mewakili PT. BERKAH LAKSANA untuk menyampaikan pendapat atau usulan mengenai besaran gaji/honorarium Direksi dan Dewan Komisaris sebesar Rp64.562.400 (enam puluh empat juta lima ratus enam puluh dua ribu empat ratus rupiah) .-----
- Atas kesempatan yang diberikan oleh Ketua Rapat tersebut, *NYONYA TIFFANY SISTAMI* mengusulkan hendaknya ditentukan besaran gaji/honorarium Direktur, sebesar 90 % (sembilan puluh persen) dari Gaji Direktur Utama.-----
- Usulan tersebut diterima oleh Rapat secara aklamasi (dengan suara bulat).-----
- Sedangkan mengenai besaran gaji/honorarium Dewan Komisaris penghadap *NYONYA TIFFANY SISTAMI* mengusulkan:-----
 - a. Komisaris Utama, sebesar 30% (tiga puluh persen) dari gaji Direktur Utama;-----
 - b. Komisaris, sebesar 80% (delapan puluh persen) dari gaji Komisaris Utama;-----

- Terhadap usulan tersebut, Rapat memberikan persetujuan secara aklamasi (dengan suara bulat).-----
- Selanjutnya Ketua Rapat mengajak para peserta Rapat untuk membahas agenda atau acara selanjutnya, yaitu mengenai Penunjukan Akuntan Publik untuk tahun buku 2020.-----
- Berkaitan dengan agenda ini Direktur Perseroan mengemukakan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 13/POJK.03/2017, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), yang berisi sebagai berikut:-----
 - (1) Penunjukan AP (Akuntan Publik) dan/atau KAP (Kantor Akuntan Publik) yang akan memberikan jasa audit atas informasi keuangan historis tahunan wajib diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Pihak yang melaksanakan kegiatan jasa keuangan dengan mempertimbangkan usulan Dewan Komisaris.-----
 - (2) Dalam hal Rapat Umum Pemegang Saham tidak dapat memutuskan penunjukan AP dan/atau KAP yang akan memberikan jasa audit atas informasi keuangan historis tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Rapat Umum Pemegang Saham dapat mendelegasikan kewenangan penunjukan AP dan/atau KAP kepada Dewan Komisaris, disertai penjelasan mengenai:-----
 - a) alasan pendelegasian kewenangan; dan -----
 - b) kriteria atau batasan AP dan/atau KAP yang dapat di tunjuk.-----

Berdasarkan lembar rekomendasi komite audit yang dibuat oleh Dewan Komisaris sebagaimana ditampilkan dalam *slide* (PPT), para peserta rapat memutuskan dan menyetujui AP (Akuntan Publik) dan/atau Kantor Akuntan Publik (KAP) yang akan memberikan jasa audit atas informasi keuangan historis tahunan untuk tahun berikutnya, maka peserta rapat secara aklamasi menunjuk kembali KAP Supoyo, Sutjahjo, Subyantara

dan Rekan untuk memberikan jasa audit kepada perseroan untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2020.-----

- Sebelum Ketua Rapat menutup RUPS Tahunan perseroan, terlebih dahulu menginformasikan sesuai dengan surat undangan yang telah disampaikan kepada seluruh pemegang saham, setelah rapat ini akan dilanjutkan dengan RUPS Luar Biasa Perseroan, dan mohon kepada para peserta rapat untuk berada di tempat.-----
- Berhubungan sudah tidak ada lagi hal-hal lain yang perlu disampaikan dibicarakan, dan dibahas serta diputuskan dalam Rapat, maka Ketua Rapat dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Mahakuasa menyatakan menutup Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT JAYA SARANA UTAMA untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu), bulan Desember, tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) ini pada pukul 11.32 (sebelas lewat tiga puluh dua menit) WIB (Waktu Indonesia Barat).-----
- Dari segala sesuatu yang telah diagendakan, dibicarakan, dan dibahas dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas PT JAYA SARANA UTAMA ini, saya, Notaris simpulkan bahwa secara berturut-turut, Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ini telah mengambil keputusan secara aklamasi (dengan suara bulat), yang berisi :-----
 - 1) Menerima Laporan Tahunan Direksi untuk Tahun Buku 2019 (dua ribu sembilan belas);-----
 - 2) Menetapkan penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku 2019 (dua ribu delapan belas), dan Bonus untuk Direksi dan Dewan Komisaris sebagai berikut:-----
 - a) menggunakan laba bersih Perseroan, dengan komposisi:--
 - *Cash deviden* sebesar: 45% (empat puluh lima persen);--
 - *Stock Deviden* sebesar: 55% (lima puluh lima persen);--
 - b) Bonus untuk Direksi dan Dewan komisaris, sebesar maksimum Rp108.000.000.- (seratus delapan juta) rupiah.-

- 3) Menetapkan Besaran Gaji/Honorarium Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagai berikut:-----
- a) besaran gaji/honorarium Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan Rp64.562.400 (enam puluh empat juta lima ratus enam puluh dua ribu empat ratus rupiah) dengan komposisi sebagai berikut: Direktur, sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari gaji Direktur Utama; sedangkan -----
 - b) besaran gaji/honorarium Dewan Komisaris ditetapkan sebagai berikut:-----
 1. Komisaris Utama, sebesar 30% (tiga puluh persen) dari gaji Direktur Utama;-----
 2. Komisaris sebesar 80% (delapan puluh persen) dari gaji Komisaris Utama;-----
- 4) Penetapan/Penunjukkan Akuntan Publik untuk tahun buku yang berakhir 31 Desember 2020 yaitu KAP Suyanto, Supoyo, Sutjahjo, Subyantara dan Rekan.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di Surabaya dengan dihadiri oleh:-----

1. _____, dilahirkan di Surabaya, tanggal 21 (dua puluh satu), bulan Desember, tahun 1979 (seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan), bertempat tinggal di Sidoarjo, Jalan Simowau nomor 57, Sepanjang.-----
2. _____, dilahirkan di Surabaya, tanggal 01 (satu), bulan Oktober, tahun 1983 (seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Sampurna nomor 73.-
keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

-Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada penghadap (-para penghadap) dan para saksi¹²¹, maka kemudian para saksi dan saya,

121 Pembacaan (secara Daring/Vicon) tetap dilakukan untuk memenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 40 ayat (1) UUJN-P.

Notaris, menandatangani akta ini¹²².-----

-Dibuat dengan tanpa perubahan apa pun.-----

-Minuta¹²³ akta ini telah ditandatangani dengan lengkap.-----

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

Notaris di -----.--

-----.--

122 RUPS ini dihadiri oleh Notaris, jadi yang menandatangani cukup Notaris dan para saksi (sesuai Pasal 90 ayat (2) UU PT) yaitu ***Tanda tangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disyaratkan apabila risalah RUPS tersebut dibuat dengan akta notaris.***

123 Dalam Minuta bisa disimpan hasil RUPS tersebut dan pernyataan tersebut direkam secara audio dan video sebagai alat buktinya berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang memberikan penegasan bahwa informasi elektronik dan dokumen elektronik serta hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan dari alat bukti hukum yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

12. Akta Pernyataan dari Pendonor Kepada Resipien Transplantasi Ginjal¹²⁴

PERNYATAAN¹²⁵

Nomor : _____

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI _____ (Waktu Indonesia _____).--

Menghadap kepada saya¹²⁶, _____.

124 Contoh akta ini untuk Pendonor Ginjal.

Pasal 14 menyebutkan bahwa:

- (1) *Pendonor hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a merupakan orang yang Organ tubuhnya diambil pada saat yang bersangkutan masih hidup.*
- (2) *Pendonor hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan:*
 - a. *hanya salah satu ginjal dari kedua ginjalnya; dan/atau*
 - b. *hanya sebagian organ hati, pankreas, atau paru-parunya.*

125 Dalam akta ini untuk **Pendonor hidup**.

Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Transplantasi Organ dalam Pasal 13 menyebutkan bahwa:

- (1) *Setiap orang dapat menjadi Pendonor secara sukarela tanpa meminta imbalan.*
- (2) *Pendonor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
 - a. *Pendonor hidup; dan*
 - b. *Pendonor mati batang otak (MBO).*
- (3) *Pendonor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari:*
 - a. *Pendonor yang memiliki hubungan darah atau suami/istri; atau*
 - b. *Pendonor yang tidak memiliki hubungan darah, dengan Resipien*

126 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

Notaris¹²⁷ berkedudukan di _____

Wilayah Jabatan Provinsi _____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dari : _____, yaitu:-----

2. NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

127 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor _____

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini.-----

-Para penghadap, saya Notaris kenal¹²⁸-----Para penghadap masing-masing bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:---

-Bahwa demi alasan kemanusiaan dengan ini Penghadap menyatakan mendonorkan organ tubuhnya yaitu Ginjal kepada:-----

3. TUAN _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

128 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

_____.

-Bahwa Penghadap juga menyatakan:-----

1. Tidak ada jual beli (atau menjual) organ tubuh tersebut kepada pihak yang akan menerima donor tersebut (resipien).-----
2. Tidak membuat Perjanjian Khusus dengan cara dan bentuk apa pun dengan pihak yang akan menerima donor tersebut (resipien).-
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹²⁹ akta ini kepada (para) penghadap
 dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan
 saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan-----

129 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

13. Akta Pernyataan Penerimaan oleh Resipien Atas Pernyataan dari Pendorong

PERNYATAAN

Nomor : _____

- Pada hari ini,
- tanggal
- bulan
- tahun
- pukul

WI _____ (Waktu Indonesia _____).

Menghadap kepada saya¹³⁰, _____.-

Notaris¹³¹ berkedudukan di _____

Wilayah Jabatan Provinsi _____------

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan

130 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

131 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi), karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya—berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dari: _____, yaitu:-----

2. NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor _____

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini.-----

-Para penghadap, saya Notaris kenal¹³² -----

-Para penghadap masing-masing bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:-----

-Bahwa:-----

3. TUAN _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.)

nomor _____.

demikian alasan kemanusiaan dan tanpa paksaan serta tekanan siapa pun telah ikhlas-sukarela untuk mendonorkan organ tubuhnya (_____) kepada Penghadap, sebagaimana tersebut dalam akta Pernyataan _____, nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ yang dibuat di hadapan _____, Notaris di _____.

-Dengan ini Penghadap menyatakan menerima pendonoran sebagaimana dalam akta Pernyataan tersebut.-----

132 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

-Bahwa Penghadap juga menyatakan:-----

1. Tidak ada jual beli (atau menjual) organ tubuh tersebut antara pendonor dengan (resipien).-----
 2. Tidak membuat Perjanjian Khusus dengan cara dan bentuk apa pun antara pendonor dengan resipien.-----
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹³³ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

133 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

14. Akta Pernyataan Penegasan Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Perorangan¹³⁴,

PERNYATAAN

PT _____

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI _____ (Waktu Indonesia _____). ----

Menghadap kepada saya¹³⁵, _____.-

Notaris¹³⁶ berkedudukan di _____-----

Wilayah Jabatan Provinsi _____-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang

134 Bahwa pendirian PT Perorangan tidak didirikan berdasarkan akta notaris, tetapi berdasarkan pernyataan oleh pendirinya secara elektronik di AHU. Setelah PT Perorangan berbadan hukum, ada yang meminta dalam bentuk akta notaris untuk keperluan membuka rekening atau NPWP, apakah bisa? (). Bisa saja dibuat dalam bentuk akta pernyataan penegasan pendirian PT Perorangan.

135 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

136 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

-----TUAN/NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- menurut keterangan Penghadap, dalam hal ini bertindak dalam jabatan selaku Direktur Perseroan Terbatas (PT) _____(Perorangan) yang berkedudukan di _____, beralamat di _____, Kecamatan _____, Kelurahan/Desa _____,
- Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹³⁷, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----.
- Penghadap bertindak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas, dengan ini menerangkan, dan menyatakan menegaskan bahwa : -----
- Penghadap telah mendirikan Perseroan Terbatas (PT) Perorangan yang berkedudukan di _____, beralamat _____

137 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- di _____, Kecamatan _____,
Kelurahan/Desa _____,
- bahwa perseroan didirikan berdasarkan Pernyataan Pendirian Perseroan tanggal _____, bulan _____, tahun _____. dan Sertifikat Pendaftaran Pendirian Perseroan Perorangan nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____. Dari Kementerian Hukum----- dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia¹³⁸. -----
 - bahwa penghadap dengan menyatakan menegaskan pendirian Perseroan Terbatas perorangan tersebut dengan akta Notaris ini.-----
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹³⁹:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____, -----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA
dilahirkan di
tanggal
bulan

138 Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja—Perseroan memperoleh status badan hukum setelah didaftarkan kepada Menteri dan mendapatkan bukti pendaftaran.

139 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁴⁰ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

140 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

15. Akta Pernyataan Penegasan Pendirian Badan Usaha Milik Desa (Bumdes)

PERNYATAAN

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). ----

Menghadap kepada saya¹⁴¹, _____ ----

Wilayah Jabatan Provinsi _____ -----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

-----TUAN/NYONYA _____ -----

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

141 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya..." atau "Telah hadir di hadapan saya..." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-
- menurut keterangan Penghadap, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Kepala Desa¹⁴² _____, Kecamatan _____, Kabupaten _____, Provinsi _____ demikian berdasarkan berdasarkan Surat Keputusan nomor: _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____.
 - Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁴³, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
 - Penghadap bertindak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas dengan ini menerangkan, dan menyatakan menegaskan Pendirian Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) sebagaimana telah tersebut dalam Peraturan Desa (Perdes) nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____.
 - Ketentuan mengenai Bumdes tersebut sebagaimana telah tercantum dalam Peraturan Desa yang bersangkutan, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan aktaini, dan Bumdes

142 bahwa BUMDes tidak didirikan berdasarkan akta notaris, tetapi berdasarkan Perdes. Setelah BUMDes berbadan hukum, ada yang meminta BUMDes dalam bentuk akta notaris untuk keperluan membuka rekening atau NPWP, apakah bisa? ().bisa saja dibuat dalam bentuk akta pernyataan penegasan pendirian Badan Usaha Milik Desa (BUMDes).

143 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

tersebut telah terdaftar di Kementerian Desa Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan Pendaftaran dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun¹⁴⁴ _____.

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁴⁵ :-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apapun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

144 -Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa Pasal 8 (1) BUMDes/BUM Desa bersama memperoleh status badan hukum pada saat diterbitkannya sertifikat pendaftaran secara elektronik dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia.

-Lihat juga Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2021 tentang Pendaftaran, Pendataan dan Pemeringkatan, Pembinaan dan Pengembangan, dan Pengadaan Barang dan/atau Jasa Badan Usaha MilikDesa/Badan Usaha Milik Desa Bersama.

145 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁴⁶ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

146 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

16. Akta Pernyataan Penegasan Keterangan Ahli Waris

Notaris/ppat menerima surat keterangan ahli waris dari para penghadap yang dibuat di bawah tangan dan dikuatkan oleh lurah/kepala desa serta camat, sebagai sikap kehati-hatian apakah boleh notaris untuk meminta keterangan dari Daftar Pusat Wasiat (DPW) untuk menanyakan apakah ada wasiat dari pewaris yang namanya tersebut dalam surat keterangan waris di bawah tangan tersebut?

Para ahli datang ke hadapan Notaris/PPAT dengan membawa Surat Keterangan Waris yang dibuat di bawah tangan dan diketahui/dikuatkan diregistrasikan pada kantor Kepala Desa/Kelurahan/Kecamatan setempat. Sudah tentu Surat Keterangan Waris seperti itu tidak pernah ada informasinya mengenai ada Wasiat atau tidak ada Wasiat karena Surat Keterangan Waris seperti itu merupakan inisiatif dari para yang membuatnya sendiri yang bersifat Deklaratif dan Kepala Desa/Kelurahan/Kecamatan pun tidak punya kewenangan untuk meminta keterangan dari Daftar Pusat Wasiat (DPW) Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia untuk menanyakan apakah ada wasiat atau tidak ada wasiat.

Jika Notaris/PPAT menerima Surat Keterangan Waris seperti tersebut di atas, apakah Notaris/PPAT akan menerimanya begitu saja dan percaya dengan isinya? Apakah diperbolehkan jika Notaris yang meminta kepada mereka yang namanya tersebut dalam Surat Keterangan Waris tersebut untuk meminta/mengirim surat ke DPW untuk menanyakan ada wasiat atau tidak ada wasiat?

Memang sebenarnya tidak ada kewajiban seperti itu jika Notaris/PPAT menerima Surat Keterangan Waris seperti tersebut di atas, tetapi Notaris berinisiatif boleh saja dan tidak dilarang.

Jika seperti tersebut di atas dilakukan oleh Notaris dan berdasarkan surat dari DPW ada Wasiat atau tidak ada Wasiat, Notaris dapat saja untuk menegaskan kembali dalam bentuk Akta Penegasan Sebagai Ahli Waris dengan menyebutkan kembali susunan para ahli yang bersangkutan dan mencantumkan ada Wasiat atau tidak ada Wasiat. Jika ada Wasiat sudah dapat mengubah susunan para ahli waris terutama yang berkaitan dengan harga peninggalan (harta warisan) dari pewaris.

PERNYATAAN PENEGASAN KETERANGAN AHLI WARIS

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). ----

Menghadap kepada saya¹⁴⁷, _____.-

Notaris¹⁴⁸ berkedudukan di _____-

Wilayah Jabatan Provinsi _____-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

147 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya...." atau "Telah hadir di hadapan saya...." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

148 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN - P).

1. TUAN/NYONYA _____-----
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor _____
2. TUAN/NYONYA _____-----
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Para penghadap telah dikenal¹⁴⁹ oleh saya, Notaris. -----
- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu dalam akta ini:
 - a. Bahwa almarhumah _____, telah meninggal dunia demikian berdasarkan _____ Kutipan Akta Kematian tertanggal _____, nomor: _____, dari Kantor Pencatatan Sipil Kota _____ dan almarhum _____, telah meninggal dunia demikian berdasarkan Kutipan Akta Kematian tertanggal _____, nomor: _____, dari Kantor Pencatatan Sipil Kota _____.
 - b. Bahwa selama hidupnya almarhumah _____ telah----- melangsungkan perkawinan dengan almarhum _____, demikian berdasarkan Kutipan Akta Nikah dari kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan _____, nomor _____, tertanggal bulan _____, tahun _____.
 - c. Bahwa selama perkawinan almarhumah _____ dan almarhum _____ telah dikaruniai _____ (_____) orang anak kandung, yaitu:-----
 1. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;-
 2. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;-
- Bahwa para penghadap dengan ini menyatakan kehendaknya untuk membuat bukti sebagai ahli waris dari pewaris tersebut di atas dalam bentuk Penegasan Keterangan Ahli Waris.
- Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan tertanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan telah dicatat di buku Register Kelurahan _____, tanggal _____,

149 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

bulan _____, tahun _____, Nomor : _____, serta telah dicatat dibuku Register Kecamatan _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, Nomor _____, Ahli Waris dari almarhumah _____ dan almarhum _____, adalah:-----

1. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;
 2. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas; -----
- bahwa menurut surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Direktur Perdata Seksi Wasiat:-----
Nomor _____
tanggal _____
bulan _____
tahun _____
- bahwa dalam seksi Daftar Wasiat Sub Direktorat Harta Peninggalan Direktorat Perdata, bahwa almarhumah _____ tidak meninggalkan wasiat.-----
Nomor _____
tanggal _____
bulan _____
tahun _____
- bahwa dalam seksi Daftar Wasiat Sub Direktorat Harta Peninggalan Direktorat Perdata, bahwa almarhum _____ tidak meninggalkan wasiat.-----
- Bahwa dengan demikian menurut keterangan para penghadap bahwa ahli waris dari almarhumah _____ dan almarhum _____, yaitu:-----
1. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;
 2. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;

- Para penghadap juga menyatakan bahwa almarhumah _____ dan almarhum _____ ketika hidupnya:--
 - a. Tidak pernah membuat dan/atau dibuat akta Perjanjian Kawin, dengan demikian terjadi percampuran harta perkawinan;-----
 - b. Tidak mempunyai anak luar kawin, selain tersebut di atas;-
 - c. Tidak pernah mengadopsi atau mengangkat anak;-----
 - d. Tidak ada perkawinan lain setelah perkawinan almarhumah _____ dengan almarhum _____,-----
- dengan demikian menurut keterangan para penghadap bahwa ahli waris dari almarhumah _____ dan almarhum _____, yaitu:-----
1. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;
 2. Penghadap Tuan _____, tersebut di atas;
- Para Penghadap juga menyatakan tidak ada ahli waris lain, selain yang tersebut di atas.-----
 - Penegasan Keterangan Ahli Waris ini oleh para penghadap dibuat dengan sebenarnya tidak lain daripada yang sebenarnya, sehingga jika ternyata terbukti bahwa Penegasan Keterangan Ahli Waris ini tidak benar, semuanya menjadi tanggung jawab para penghadap sendiri. -----
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁵⁰:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

150 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____, -----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁵¹ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____-----

151 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

17. Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama untuk Mengakhiri Perkawinan Siri

PERNYATAAN KESEPAKATAN BERSAMA UNTUK MENGAKHIRI PERKAWINAN SIRI

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).

Menghadap kepada saya¹⁵²,_____.

Notaris¹⁵³ berkedudukan di_____

Wilayah Jabatan Provinsi_____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

152 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

153 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN - P).

1. TUAN _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

 - Selanjutnya dalam akta ini akan disebut: **PIHAK PERTAMA**---
2. NYONYA _____
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Selanjutnya dalam akta ini akan disebut: **PIHAK KEDUA**-----
- Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁵⁴, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu dalam akta ini.-
- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua pada tanggal _____ bulan _____, tahun _____ bertempat di rumah Jalan _____ nomor _____, Rukun Tetangga (RT) _____, Rukun Warga (RW) _____, Kelurahan _____, Kecamatan _____, Kota/Kabupaten _____, Provinsi _____, dengan dihadiri oleh sanak keluarga Pihak Pertama dan keluarga Pihak Kedua, telah dilangsungkan melangsungkan pernikahan secara agama. Dalam pernikahan tersebut pihak kedua didampingi oleh Tuan _____ selaku kakak kandung dari Pihak Kedua dan sekaligus sebagai Wali dari Pihak Kedua.-----
- Bahwa dalam pernikahan tersebut Pihak Pertama mengucapkan Ijab Kabul dengan Wali dari Pihak Kedua dengan disaksikan keluarga dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan pernikahan tersebut sah sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan perkawinan yang telah dilakukan tidak dicatatkan sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam ketentuan yang tercantum dalam Pasal 2 ayat 2 dan Pasal 5 Kompilasi Hukum Islam (KHI). Bahwa para penghadap menyadari perkawinan yang telah dilakukan dengan tidak dicatatkan sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan yang ada tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku di Indonesia. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua selama terikat

154 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

perkawinan secara agama tidak mempunya keturunan. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyadari dan mengakui selama terikat perkawinan tidak terjadi kecocokan dalam membina rumah tangga dan saling bertengkar.-----

- Bahwa Pihak Pertama dengan disaksikan keluarga dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua, pada tanggal _____, bulan _____, telah mengucapkan Talak Pertama di hadapan Tuan _____ selaku wali dari Pihak Kedua, begitu juga pada tanggal _____, bulan _____ tahun _____ mengucapkan talak di hadapan yang sama. Bahwa Pihak Kedua menerima dengan ikhlas dan tanpa rasa dendam apa pun terhadap Talak yang telah diucapkan oleh Pihak Pertama di hadapan wali dari Pihak Kedua dan keluarga. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan selama diucapkan talak pertama sampai dengan hari ini tidak lagi berada dalam satu rumah dan Pihak Kedua kembali ke orang tua kandungnya dan Pihak Pertama juga kembali ke orang tua kandungnyanya. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat dengan diucapkannya talak pertama, kedua dan ketiga oleh Pihak Pertama, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk mengakhiri perkawinan yang telah dilakukan dengan keikhlasan dan ketulusan dari hati masing-masing tanpa adanya paksaan dari siapa pun dengan tetap memelihara persaudaraan sesama umat terhitung sejak diucapkannya Talak tersebut. Bahwa selama perkawinan, perkawinan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah mendapatkan beberapa benda bergerak dan tidak bergerak dan termasuk juga utang dan piutang perusahaan yang telah didirikan bersama. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk segala harta benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, utang maupun piutang, Pihak Pertama dan---- Pihak Kedua sepakat akan mengatur dalam perjanjian yang akan dibuat tersendiri yang merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dari

akta ini.-----

- Selanjutnya¹⁵⁵ para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa : Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

155 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁵⁶ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____-----

156 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

18. Akta Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Hak Atas Tanah dan Kuasa

PELEPASAN DAN PENYERAHAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DAN KUASA

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).--

Menghadap kepada saya¹⁵⁷,-----

Notaris¹⁵⁸ berkedudukan di-----

Wilayah Jabatan Provinsi-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

157 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

158 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

1. TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya–berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal

_____, bulan _____, tahun _____, dari : __

_____, yaitu:-----

2. NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti
persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini.-----

-untuk selanjutnya disebut selaku:-----

----- PIHAK PERTAMA -----

3. TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-
- Menurut keterangan para penghadap bertindak dalam jabatannya masing-masing dan berturut-turut sebagai Direktur Utama dari PT, _____ suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di _____, yang didirikan dengan akta nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ yang dibuat di hadapan Notaris _____ di _____, dan perseroan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan

Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dan Berita Negara Republik Indonesia _____, dan perubahan terakhir berdasarkan _____, dan perubahan tersebut telah pula dilaporkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan diterima dengan surat nomor _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____. untuk selanjutnya disebut selaku: PIHAK KEDUA

- Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁵⁹, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu dalam akta ini.
- Penghadap telah memiliki, menguasai dan mempunyai hak atas:
- Bahwa penghadap dengan akta ini melepaskan hak atas tanah-tanah tersebut di atas beserta segala macam hak yang ada sekarang maupun yang akan timbul dikemudian hari kepada Negara dan sekaligus menyerahkan penguasaan tanah tersebut di atas kepada:-----
-
-
-

dengan ganti rugi sebesar Rp_____

(_____)

uang tersebut menurut keterangan penghadap telah diterima dengan penuh dan cukup sehingga akta ini dapat pula dianggap sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----

-Selanjutnya pelepasan dan penyerahan penguasaan hak atas tanah seperti diuraikan tersebut di atas dari penghadap kepada: -----

159 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

-
-
dilakukan dengan tanpa syarat serta penuh dan mutlak. Pelepasan dan Penyerahan penguasaan hak atas tanah ini selanjutnya oleh penghadap dilakukan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

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

Tanah-tanah yang diserahkan dan dilimpahkan penguasaan haknya tersebut terhitung mulai tanggal _____, bulan -----, tahun _____ menjadi dikuasai dan di dalam penguasaan Pihak Kedua tersebut sehingga segala keuntungan yang diperoleh dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai tanggal _____, bulan -----, tahun _____, menjadi milik dan tanggungan atau dipikul oleh Pihak Kedua _____-----

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

Tanah-tanah yang diserahkan dan dilimpahkan penguasaan haknya tersebut pindah penguasaannya dari penghadap kepada Perseroan Terbatas tersebut dalam keadaan pada waktu itu dan perseroan dengan ini tidak diperkenankan menuntut penghadap tentang kekurangan dan/atau kerusakan, baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan.

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

Penghadap menjamin kepada perseroan bahwa apa yang telah diserahkan dan dilimpahkan penguasaan haknya itu benar-benar haknya dan ia berhak sepenuhnya untuk melakukan penyerahan dan pelimpahan penguasaan hak tersebut sehingga perseroan tidak akan mendapat gangguan dalam haknya itu dari siapa pun juga dan tanah-tanah yang diserahkan dan dilimpahkan penguasaan haknya itu tidak terikat sebagai jaminan, tidak dibebani dengan beban-beban apa pun juga dan pula bebas dari sitaan dan sengketa.-----

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

Penghadap mengikat dirinya dan berjanji jika diperlukan akan memberi bantuan sepenuhnya kepada Perseroan Terbatas (PT) _____ supaya perseroan dapat memperoleh suatu hak atas tanah tersebut dari yang berwenang.-----

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

Penghadap Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Perseroan Terbatas (PT) _____ dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada orang lain (hak substitusi) untuk:-----

1. Membangun rumah-rumah di atas tanah-tanah yang telah diserahkan dan dilimpahkan penguasaan haknya tersebut dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa yaitu:-----
2. Memproses lebih lanjut bangunan rumah-rumah tersebut dalam rangka pelaksanaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.----
3. mengajukan permohonan hak atas tanah-tanah tersebut (sertifikat) kepada yang berwenang sehingga memperoleh hak atas tanah-tanah tersebut (sertifikat) sampai keluar dan tercatat atas nama.

Untuk keperluan tersebut perseroan berhak menghadap kepada yang berwenang dan di mana saja diperlukan, mengajukan, membuat, menandatangani permohonan-permohonan, akta-akta serta surat-menyurat yang lain dan melakukan perbuatan apa saja yang diperlukan atau yang dipandang baik dan berguna untuk mencapai maksud dan tujuan kuasa-kuasa tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.

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

Selama perseroan belum memperoleh suatu hak tanah tersebut dari yang berwenang maka perseroan dengan ini diberi kuasa oleh penghadap untuk mewakili penghadap seluruhnya dalam segala hal urusan dan tindakan yang berhubungan dengan tanah-tanah-tersebut

tidak ada tindakan yang dikecualikan. Kuasa-kuasa tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pelepasan dan penyerahan penguasaan hak atas tanah ini, yang tanpa kuasa-kuasa-tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itu pun diberikan dalam undang-undang yang mengatur segala dasar-dasar dan sebab-sebab yang mengakhiri sesuatu kuasa Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----

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

Semua dan segala hal yang tidak atau belum cukup tercantum di dalam akta ini akan diputuskan secara musyawarah bersama-sama oleh penghadap dan pihak perseroan dengan berpedoman segala ketentuan dan jiwa dari akta ini.-----

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

Penghadap telah memilih tempat tinggal tetap dan umum mengenai akta ini _____ dan segala akibatnya di kantor Panitera Pengadilan Negeri di _____.

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁶⁰:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____, -----
dengan dihadiri oleh: -----

160 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁶¹ akta ini kepada (para) penghadap

161 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus

dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____-----

diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

19. Contoh Akta Hibah Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah

HIBAH BANGUNAN DAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -----

Menghadap kepada saya¹⁶² _____ .-----

Notaris¹⁶³ berkedudukan di _____ -----

Wilayah Jabatan Provinsi _____ -----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN

dilahirkan di

tanggal

162 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

163 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya - berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dari: _____, yaitu : NYONYA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini. Untuk selanjutnya disebut selaku:----- PIHAK PERTAMA -----

2. TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

untuk selanjutnya disebut selaku :----- PIHAK KEDUA -----

–Penghadap telah dikenal¹⁶⁴ oleh saya, Notaris.-----

–Para penghadap menerangkan dalam akta ini, bahwa pihak pertama dengan---- ini:-----

- a. telah menghibahkan kepada pihak kedua yang menerangkan dengan ini telah menerima hibah dari pihak pertama, atas: sebuah bangunan rumah tinggal beserta turutannya, terletak di Jalan _____, Kota/Kabupaten _____, Kecamatan _____, Kelurahan _____, berdiri di atas sebidang tanah yang akan tersebut di bawah ini;-----

¹⁶⁴ Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- b. telah melepaskan dan menyerahkan hak kepada pihak kedua yang menerangkan telah menerima pelepasan dan penyerahan hak dari pihak pertama, atas: segala macam hak, tidak ada yang dikecualikan, yang dipunyai dan/atau dapat dilakukan oleh pihak pertama atas tanah di mana bangunan rumah tersebut berdiri dan yang menjadi pekarangannya, yaitu: sebidang tanah Negara yang merupakan tanah bekas HAK GUNA BANGUNAN Nomor _____, terletak di daerah Provinsi _____, Kota _____, Kecamatan _____, Kelurahan _____, seluas _____, seluas $\pm$ _____ M² diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : _____, tercatat atas nama pemegang hak: _____, demikian menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) tertanggal _____, bulan _____, tahun _____, yang dikeluarkan oleh pihak yang instansi yang berwenang - _____, berwajib di Semarang, dan yang telah habis masa berlakunya pada tanggal _____, bulan _____, tahun _____.
- -satu dan lainnya menurut keterangan para pihak, bangunan rumah berikut hak-hak atas tanah di mana bangunan rumah tersebut berdiri dan yang menjadi pekarangannya tersebut adalah kepunyaan pihak pertama, yang tidak digadaikan atau dipertanggungkan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, dan pula bebas dari sitaan.-----
 - Hibah bangunan dan pelepasan hak atas tanah ini menurut keterangan para pihak dilakukan dan diterima dengan ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat sebagai berikut:-----

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

Mulai hari ini apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya tersebut menjadi kepunyaan dan hak pihak kedua, dan mulai hari ini pula segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian, bahaya-bahaya, pajak-pajak, dan beban-beban atau kewajiban-kewajiban lainnya atas apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya tersebut menjadi tanggungan dan hak pihak kedua.-----

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

Apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya tersebut pindah kepada pihak kedua dalam keadaan seperti pada hari ini, dan pihak kedua dengan ini melepaskan segala haknya untuk menuntut kerusakan atau kekurangannya dari apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya tersebut, baik yang kelihatan maupun yang tersembunyi dari pihak pertama.-----

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

Pihak pertama menjamin kepada pihak kedua, bahwa apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya dengan akta ini benar-benar kepunyaan dan haknya pihak pertama, dan pihak pertama berhak untuk melakukan hibah dan pelepasan hak atas tanah tersebut, serta tidak digadaikan atau dipertanggungjawabkan dengan cara apa pun juga kepada pihak lain, dan pula bebas dari sitaan.-----

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

Selama hak atas apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya tersebut belum dibaliknamakan atau belum terdaftar atas nama pihak kedua, maka pihak kedua dengan ini diberi kuasa oleh pihak pertama untuk menggunakan dan menjalankan segala hak dan kekuasaan pihak pertama atas apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya tersebut dalam segala hal, urusan, dan tindakan, baik yang mengenai hal pengurusan maupun yang mengenai hal pemilikan, tidak ada yang dikecualikan. Akan tetapi semuanya itu atas tanggungan dan risiko pihak kedua sendiri.-----

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

Penyerahan yang nyata atas apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya dengan akta ini telah dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua sebagaimana mestinya dalam keadaan baik dan terpelihara serta kosong dari para penghuni dan barang-barangnya, pada hari ini. -----

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

Yang menerima hibah tidak diwajibkan untuk mengembalikan atau memasukkan apa yang dihibahkan menurut akta ini ke dalam harta warisan yang menghibahkan.-----

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

Semua pajak, bebanan-bebanan maupun segala sesuatu dari apa yang dihibahkan dan dilepaskan haknya menurut akta ini sampai dengan hari ini dipikul dan dibayar oleh pihak pertama, sedang yang untuk selanjutnya dipikul dan dibayar oleh pihak kedua.-----

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

Pihak pertama dengan ini melepaskan dan memindahkan haknya untuk memakai, menggunakan, menempati, dan/atau hak-hak lainnya yang pihak pertama mempunyainya, dan/atau dapat mempergunakannya dan/atau kelak memperolehnya dari instansi-instansi yang berwajib atas tanah di mana bangunan rumah tersebut berdiri dan yang menjadi pekarangannya, demi kepentingan pihak kedua.-----

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

Pihak kedua, dan-----

.
.

Baik bersama-sama maupun masing-masing, guna kepentingan pihak kedua, dengan ini diberi kuasa oleh pihak pertama, dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain dan menarik kembali pemindahan itu, untuk:-----

- a. memohon hak milik atau hak lainnya atas tanah di mana bangunan rumah tersebut berdiri dan yang menjadi pekarangannya kepada instansi-instansi yang berwajib atas nama pihak kedua, dan setelah hak itu diperoleh, untuk mendaftarkannya dan menerima pendaftaran itu atas nama pihak kedua;-----

- b. menerima sertifikatnya, menghibahkan, menjual, memindahkan, atau melepaskan hak atas tanah di mana bangunan rumah tersebut berdiri dan yang menjadi pekarangannya kepada pihak kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua, demikian itu apabila kemudian sertifikatnya keluar dan tercatat atas nama pihak pertama, dengan harga dan syarat-syarat atau perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh pihak kedua, serta dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa.-----

Untuk itu menghadap di mana pun juga, memberikan keterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat, menandatangani serta mengajukan akta-akta dan surat-surat lainnya, melakukan pembayaran, meminta dan menerima tanda pembayaran, selanjutnya untuk melakukan apa pun juga yang dipandang baik dan berfaedah oleh penerima kuasa atau yang diminta oleh pihak yang berwajib hingga urusan tersebut selesai, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

-----**Pasal 10.**-----

Kuasa-kuasa yang diberikan di dalam akta ini tidak dapat ditarik atau dicabut kembali dan merupakan bagian mutlak dari perjanjian ini, yang dengan tidak adanya pemberian kuasa itu tidak akan dibuat, dan lagi kuasa-kuasa itu pun diberikan dengan melepaskan segala aturan-aturan yang diberikan dengan melepaskan segala aturan-aturan yang termuat dalam Undang-Undang yang mengatur dasar-dasar dan sebab-sebab yang mengakhiri sesuatu kuasa.-----

-----**Pasal 11.**-----

Penghadap telah memilih tempat tinggal tetap dan umum mengenai akta ini dan segala akibatnya di kantor Panitera Pengadilan Negeri di _____.

- Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu:-----
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁶⁵ :-----

165 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

- Menjamin kebenaran dan bertanggungjawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang di sampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apapun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁶⁶ akta ini kepada (para) penghadap
dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan
saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan _____

166 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri, kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

20. Contoh Akta Hibah Uang

HIBAH UANG

Nomor :

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -----

Menghadap kepada saya¹⁶⁷, _____, -----

Notaris¹⁶⁸ berkedudukan di _____ -----

Wilayah Jabatan Propinsi _____ -----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini. -----

1. TUAN

dilahirkan di

tanggal

167 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

168 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya - berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal

_____, bulan _____, tahun _____, dari : _____

_____, yaitu:-----

NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini. untuk selanjutnya disebut sebagai *Pemberi Hibah* atau *Pihak Pertama*.----

2. TUAN/NYONYA...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- untuk selanjutnya disebut sebagai *Penerima Hibah* atau *Pihak Kedua*.-----
- Penghadap (-para penghadap) saya, Notaris, telah kenal¹⁶⁹ berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:---
- bahwa Pihak Pertama mengaku memiliki harta berupa uang sebesar Rp _____ (_____).---
- bahwa Penghadap dengan ini melepaskan haknya atas sejumlah uang tersebut di atas dan dengan ini menerangkan menghibahkan, dan menyerahkan sejumlah uang tersebut kepada Pihak Kedua

169 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

tersebut.-----

- Selanjutnya bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

----- PASAL 1 -----

Terhitung mulai hari ini segala apa yang dihibahkan dengan akta ini sudah menjadi milik sah. Oleh karena itu terhitung hari ini pula segala keuntungan, beban dan pajaknya serta risikonya menjadi tanggungan dan kepunyaan -----

----- PASAL 2 -----

Penghadap menjamin penerima hibah, bahwa segala sesuatu yang dihibahkan dan diserahkan tersebut benar miliknya, dan berhak sepenuhnya melakukan Penghibahan, dan penyerahan tersebut, sehingga penerima hibah tidak akan dirugikan dari apa yang dihibahkan tersebut.-----

----- PASAL 3 -----

Mengenai hibah ini dan segala akibatnya telah memilih tempat kedudukan hukum (*domicilie*) di Kantor Pengadilan Negeri Surabaya di _____ Selanjutnya penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa: Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi. Semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini. Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁷⁰ akta ini kepada (para) penghadap

170 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus

dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____-----

21. Akta Pernyataan Pengangkatan Anak

PERNYATAAN PENGANGKATAN ANAK

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).

Menghadap kepada saya¹⁷¹,_____.

Notaris¹⁷² berkedudukan di_____.

Wilayah Jabatan Provinsi_____.

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN

dilahirkan di

tanggal

171 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya...." atau "Telah hadir di hadapan saya...." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

172 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya - berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal

_____, bulan _____, tahun _____, dari: _____

_____, yaitu: -----

NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini.-----

-----untuk selanjutnya disebut sebagai *Pihak Pertama*.-----

2. TUAN/NYONYA...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- untuk selanjutnya disebut sebagai *Pihak Kedua*.-----
- Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁷³, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu: bahwa Pihak Pertama mempunyai anak kandung yang laki-laki, yang bernama _____, dilahirkan di _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, bahwa anak kandung Pihak Pertama tersebut sejak berumur _____ bulan telah diasuh dan dirawat oleh Pihak Kedua.-----

173 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- bahwa demi dan untuk kepentingan anak tersebut di atas, Pihak Pertama menyatakan menyerahkan anak tersebut untuk diangkat menjadi anak angkat Pihak Kedua, yang akan diperlakukan sebagai anak kandung oleh Pihak Kedua.-----
 - bahwa para penghadap sebelumnya telah Surat Pernyataan, di bawah tangan, bermeterai, tanggal _____, bulan _____, tahun _____ (belas), yang menyatakan Pihak Pertama menyerahkan anak kandungnya kepada Pihak Kedua.-----
 - bahwa dengan akta **PERNYATAAN PENGANGKATAN ANAK** ini, oleh Pihak Kedua akan diajukan Penetapan ke Pengadilan Negeri setempat.-----
 - Pernyataan penyerahan ini, Pihak Pertama buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dan tekanan dari siapa pun, semata-mata demi dan untuk anak tersebut.-----
 - Para Penghadap menerangkan terlebih dahulu:-----
 - Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁷⁴:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----
- DEMIKIAN AKTA INI -----
- dibuat dan diselesaikan di _____,-----
- dengan dihadiri oleh: -----

174 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁷⁵ akta ini kepada (para) penghadap

175 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus

dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____-----

diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

22. Akta Pengikatan Hibah dan Kuasa untuk Menghibahkan.

PENGIKATAN HIBAH

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).

Menghadap kepada saya¹⁷⁶, _____.

Notaris¹⁷⁷ berkedudukan di _____

Wilayah Jabatan Provinsi _____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN

dilahirkan di

tanggal

176 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

177 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya-berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal

_____, bulan _____, tahun _____, dari: _____

_____, yaitu: -----

NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini. Untuk selanjutnya disebut sebagai *Pemberi Hibah* atau *Pihak Pertama*.---

2. TUAN/NYONYA...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- untuk selanjutnya disebut sebagai *Penerima Hibah* atau *Pihak Kedua*.-----
- Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁷⁸, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:-----
- bahwa Penghadap mengaku memiliki sebidang tanah:-----
Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:

Luas : M2.

Surat Ukur:

178 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

Terletak di:

Kelurahan:

Kecamatan:

tertulis atas nama pemegang hak:

- bahwa Pihak Pertama dengan ini menghibahkan tanah tersebut berikut segala apa yang ditanam, ditempatkan, dan didirikan di atas tanah tersebut, baik yang sekarang ada maupun di kemudian hari akan didirikan, yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut hukum dianggap sebagai barang tetap kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua yang menerangkan menerima hibah sebagian tanah tersebut dari Pihak Pertama, berupa sebidang tanah:-----

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:

Luas : M2.

Surat Ukur:

Terletak di:

Kelurahan:

Kecamatan:

tertulis atas nama pemegang hak:

- bahwa agar para pihak tidak saling mengingkari atas telah terjadinya hibah ini maka dengan segala sesuatu yang diuraikan di atas, para penghadap menerangkan bahwa mereka telah membuat perjanjian Pengikatan Hibah sebagaimana mereka dengan ini bersetuju dan berjanji sebagai berikut:-----

----- PASAL 1 -----

Pihak Pertama berjanji mengikatkan dirinya untuk menghibahkan kepada Pihak Kedua yang berjanji dan mengikat dirinya untuk menerima penghibah dari Pihak Pertama tersebut.-----

----- PASAL 2 -----

Segala sesuatu yang dihibahkan tersebut mulai hari penghibahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua menjadi hak Pihak Kedua, tetapi segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari menjadi milik atau dipikul oleh Pihak Kedua.-----

----- PASAL 3 -----

Pihak Pertama menyatakan kepada pihak kedua, bahwa Pihak Pertama adalah benar sebagai satu-satunya yang berhak atas tanah yang dilepaskan dalam akta ini, dan karena itu Pihak Kedua dijamin tidak akan mendapat gangguan yang menyangkut apa yang dihibahkan tersebut, demikian pula Pihak Pertama menjamin bahwa apa yang dihibahkan ini tidak dalam keadaan sengketa, tidak disita, dan tidak dijaminkan utang.-----

----- PASAL 4 -----

Penghibahan tanah dan segala turutannya yang dilakukan tersebut akan dilakukan dengan syarat-syarat, ketentuan-ketentuan, dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk hibah tanah, syarat-syarat, dan perjanjian mana telah diketahui oleh para pihak.-----

----- PASAL 5 -----

Pihak Pertama selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk selama penghibahan tersebut belum dilaksanakan, untuk, dan atas nama Pihak Pertama melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan, dan kekuasaan Pihak Pertama sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah dan segala turutannya, maka untuk keperluan tersebut, Pihak Kedua dapat melakukan segala tindakan hukum baik tindakan kepengurusan maupun tindakan kepemilikan. Akan tetapi atas biaya, keuntungan, dan kerugian akan ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri.-----

----- PASAL 6-----

Pihak Pertama berjanji dan mengikat dirinya untuk selama tanah berikut turutannya tersebut penghibahannya belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah berikut segala turutannya kepada pihak lain.-----

----- PASAL 7-----

Sebagai tindak lanjut dari akta pengikatan hibah ini dan agar dapat beralih kepada Pihak Kedua sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama akan memberikan kuasa tersendiri (kuasa untuk menghibahkan) kepada Pihak Kedua.-----

----- PASAL 8 -----

Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, dan kuasa-kuasa tersebut diberikan dengan melepaskan segala aturan-aturan yang ditetapkan dalam undang-undang yang mengatur segala hal dan sebab-sebab yang mengakhiri suatu tersebut.

----- PASAL 9 -----

Perjanjian ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia. Akan tetapi harus tetap berlaku dan dipenuhi oleh para ahli warisnya atau penerima haknya dari pihak yang meninggal dunia.-----

----- PASAL 10 -----

Segala pajak yang berhubungan dengan tanah berikut segala turutannya tersebut sampai hari ini dibayar oleh Pihak Pertama dan segala biaya yang berhubungan dengan pemindahan nama (balik nama) tanah berikut segala turutannya tersebut kepada Pihak Kedua menjadi tanggungan dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----

----- PASAL 11 -----

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (*domicilie*) di Kantor Pengadilan Negeri _____ di _____.

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁷⁹:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

179 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁸⁰ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

180 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUN-P).

KUASA UNTUK MENGHIBAHKAN

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).

Menghadap kepada saya¹⁸¹, _____.

Notaris¹⁸² berkedudukan di _____

Wilayah Jabatan Provinsi _____

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

181 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

182 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya-berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal _____, bulan _____, tahun _____, dari: _____, yaitu: -----

NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini. Untuk selanjutnya disebut sebagai *Pemberi Kuasa* atau *Pihak Pertama*.-----

2. TUAN/NYONYA...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- _____
- untuk selanjutnya disebut sebagai *Penerima Kuasa* atau *Pihak Kedua*.-----
 - Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁸³, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
 - Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:
 - Para pihak telah membuat akta Pengikatan Hibah nomor: tanggal bulan tahun

Yang dibuat di hadapan saya, Notaris. Bahwa sebagai tindak lanjut dari akta Pengikatan hibah tersebut, dengan ini Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua:-----

----- K H U S U S -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk menghibahkan hak kepada Pihak Kedua sendiri atas sebidang tanah:

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:

Luas : M2.

Surat Ukur:

183 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

Terletak di:

Kelurahan:

Kecamatan:

tertulis atas nama pemegang hak:

- Ke dalam kuasa ini termasuk pula kuasa untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berbagai pejabat/ instansi lain jika diperlukan.
- Dapat membuat, menyuruh membuat berbagai macam surat/akta dan menandatangani surat/akta yang diperlukan, mengajukan dan atau menarik kembali berbagai permohonan-permohonan, dapat memberikan keterangan secara lisan atau tertulis kepada pihak-pihak yang memerlukannya, dan kemudian untuk keperluan itu yang diberi kuasa dapat melakukan segala tindakan hukum yang oleh yang diberi kuasa dipandang baik dan berguna tiada satu pun yang dikecualikan, meskipun untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa khusus, maka dalam hal ini kuasa tersebut telah ada/diberikan dengan akta kuasa ini. Kuasa-kuasa ini tidak berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan tidak dapat dicabut oleh Pemberi Kuasa dengan bentuk dan cara apa pun.-----
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁸⁴.-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

184 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁸⁵ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

185 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat “Notaris membacakan kepada para penghadap” harus diubah menjadi “Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini” (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

23. Akta Pernyataan Satu Nama dari Orang yang Sama

PERNYATAAN

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____).-----

Menghadap kepada saya¹⁸⁶,-----

Notaris¹⁸⁷ berkedudukan di-----

Wilayah Jabatan Provinsi-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

186 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

187 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-
- Penghadap telah saya, Notaris, kenal¹⁸⁸, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
 - Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:----
 - bahwa penghadap dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa nama yang tertera di/pada:-----
 - Kartu Tanda Penduduk (KTP) tertulis -----
 - Kartu Susunan Keluarga (KSK) tertulis -----
 - Akta Kelahiran nomor: _____, tertulis _____,---
 - Surat Tanda Tamat Belajar (Ijazah) Sekolah Dasar (SD) tertulis -----
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor -----.--
 - Akta Perkawinan nomor -----.--
 -
 -
 -
 -
 -

188 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

- bahwa nama yang tertera/ tertulis pada dokumen/ surat tersebut di atas adalah satu nama yang sama atau satu orang yang sama (nama Penghadap sendiri).-----
- bahwa Pernyataan ini penghadap buat dengan sebenarnya tidak lain daripada yang sebenarnya. Jika Pernyataan ini tidak benar, hal tersebut tanggung jawab penghadap sendiri.-----
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa¹⁸⁹:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/ surat/ dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

189 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan¹⁹⁰ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

190 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

24. Akta Pengikatan Wakaf dan Kuasa untuk Mengucapkan Ikrar Wakaf¹⁹¹.

PENGIKATAN WAKAF

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya¹⁹²,_____ .----

Notaris¹⁹³ berkedudukan di_____ .----

Wilayah Jabatan Provinsi_____ .-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

191 Akta Pengikatan Wakaf dan Kuasa untuk Mengucapkan Ikrar Wakaf dibuat jika Wakif (Pemberi Wakaf) sudah ingin melakukan Wakaf tapi belum datang ke PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf) atau ke Notaris yang berwenang untuk membuat akta Ikrar Wakaf, agar niat baiknya segera bisa dilaksanakan maka terlebih dahulu dibuat akta tersebut yang untuk kemudian dilakukan pembuatan akta Wakaf di hadapan PPAIW.-1 (satu) akta untuk 1 (satu) objek Wakaf.

192 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya....” atau “Telah hadir di hadapan saya....” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

193 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi), karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

1. Tuan/Nyonya

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

menurut keterangan penghadap dalam melakukan tindakan hukum

tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istri/suaminya¹⁹⁴

– yang turut menghadap dan menandatangani akta ini yaitu:

2. Tuan/Nyonya

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

194 Persetujuan ini sangat diperlukan jika yang akan diwakafkan merupakan harta benda bersama dalam perkawinan (gana-gini). Demikian jika yang akan diwakafkan dari harta warisan yang belum terpisahkan, seluruh ahli waris berdasarkan akta keterangan waris akan bertindak sebagai Wakif dan menandatangani akta wakaf ini.

Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
selanjutnya disebut Pihak Pertama atau **WAKIF**¹⁹⁵ -----

3. a. Tuan/Nyonya¹⁹⁶
dilahirkan di
tanggal
bulan
tahun
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
Jalan
Rukun Tetangga
Rukun Warga
Kelurahan
Kecamatan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

195 Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juncto Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

-Pasal 7 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Wakif meliputi:

- a. perseorangan.
- b. organisasi.
- c. badan hukum.

-Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, syarat Wakif perseorangan:

- a. dewasa.
- b. berakal sehat.
- c. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- d. pemilik sah harta benda wakaf.

196 -Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf mensyaratkan bahwa Nazir perseorangan ditunjuk oleh Wakif dengan memenuhi persyaratan menurut undang-undang.

-Pasal 4 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, bahwa Nazir perseorangan harus merupakan suatu kelompok yang paling sedikit 3 (tiga) orang, dan salah seorang diangkat menjadi ketua.

- b. Tuan/Nyonya
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
- c. Tuan/Nyonya
 dilahirkan di
 tanggal
 bulan
 tahun
 Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di
 Jalan
 Rukun Tetangga
 Rukun Warga
 Kelurahan
 Kecamatan
 pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor
- menurut keterangan para penghadap dalam ini secara bersama-sama (kelompok) selaku **Nazir** yang terdaftar pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan _____, Kota/Kabupaten _____, demikian berdasarkan Surat

Pendaftaran Nazir nomor _____, tanggal _____

197.-----

- selanjutnya disebut Pihak Kedua atau **NAZIR**¹⁹⁸ -----
- (Para) Penghadap saya, Notaris, telah kenal¹⁹⁹, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.
- (Para) Penghadap Pihak Pertama berniat untuk memberikan harta bendanya sebagai tersebut di bawah ini dalam bentuk Wakaf, berhubung Pihak Pertama belum datang menghadap ke PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf) untuk mengikrarkan dan membuat akta wakaf, Pihak Pertama ingin terlebih dahulu untuk membuat Pengikatan Wakaf yang nantinya untuk ditindaklanjuti di hadapan PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf).-----
- Bahwa dengan ini *Wakif* menyatakan mewakafkan²⁰⁰ kepada

197 Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mensyaratkan bahwa Nazir perseorangan wajib didaftarkan pada Menteri dan BWI (Badan Wakaf Indonesia) melalui Kantor Urusan Agama setempat. Pasal 4 ayat (3) menyebutkan jika tidak terdapat KUA setempat, pendaftaran Nazir dilakukan melalui Kantor Urusan Agama terdekat, Kantor Kementerian Agama, atau perwakilan BWI di provinsi/kabupaten/kota.

198 -Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juncto Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Nazir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

-Pasal 9 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Nazir meliputi:

a. perorangan.

b. organisasi, atau

c. badan hukum.

-Pasal 10 ayat (1). Syarat Nazir perorangan:

a. warga negara Indonesia.

b. beragama Islam.

c. dewasa.

d. amanah.

e. mampu secara jasmani dan rohani, dan

f. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

199 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

200 -Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menegaskan bahwa benda wakaf tidak bergerak berupa tanah hanya dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya kecuali wakaf hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf c.

Nazir -----berupa²⁰¹ :-----

-
-

-Pasal 18 ayat (3) – hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN/BUMD, dan pemerintah desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu wajib mendapat izin dari pejabat yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.

- 201 Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf – bahwa harta benda wakaf terdiri benda bergerak. Pasal 16 ayat (3) benda bergerak tersebut adalah harta benda yang tidak habis karena dikonsumsi, meliputi:

- a. uang,
- b. logam mulia,
- c. surat berharga,
- d. kendaraan,
- e. hak atas kekayaan intelektual,
- f. hak sewa, dan
- g. benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

-Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur mengenai benda bergerak karena sifatnya yang dapat diwakafkan meliputi:

- a. kapal;
- b. pesawat terbang;
- c. kendaraan bermotor;
- d. mesin atau peralatan industri yang tidak tertancap pada bangunan;
- e. logam dan batu mulia; dan/atau
- f. benda lainnya yang tergolong sebagai benda bergerak karena sifatnya dan memiliki manfaat jangka panjang.

-Pasal 21 mengatur mengenai Benda bergerak selain uang karena Peraturan Perundang-undangan yang dapat diwakafkan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah sebagai berikut:

- a. surat berharga yang berupa:
 1. saham;
 2. Surat Utang Negara;
 3. obligasi pada umumnya; dan/atau
 4. surat berharga lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

- b. Hak Atas Kekayaan Intelektual yang berupa:

1. hak cipta;
2. hak merek;
3. hak paten;
4. hak desain industri;
5. hak rahasia dagang;
6. hak sirkuit terpadu;
7. hak perlindungan varietas tanaman; dan/atau
8. hak lainnya.

- c. hak atas benda bergerak lainnya yang berupa:

1. hak sewa, hak pakai dan hak pakai hasil atas benda bergerak; atau
2. perikatan, tuntutan atas jumlah uang yang dapat ditagih atas benda bergerak.

Wakaf ini meliputi pula²⁰².-----

-

-

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut
"Objek Wakaf"²⁰³-----

Wakif dan Nazir menerangkan bahwa ikrar Wakaf ini dilakukan
dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

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

Mulai hari ini objek Wakaf yang diuraikan dalam akta ini telah
dikuasai oleh Nazir dan karenanya segala keuntungan yang didapat
dari, dan segala kerugian/beban atas objek Wakaf tersebut di atas
menjadi hak/beban Nazir.-----

202 Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menegaskan bahwa benda wakaf tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakafkan beserta bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

203 -Pasal 32 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menegaskan bahwa PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani.

-Ketentuan ini tetap berlaku jika Wakaf dilakukan di hadapan Notaris.

-Penjelasan Pasal 32:

- Instansi yang berwenang di bidang wakaf tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.
- Instansi yang berwenang di bidang wakaf benda bergerak selain uang adalah instansi yang terkait dengan tugas pokoknya.
- Instansi yang berwenang di bidang wakaf benda bergerak selain uang yang tidak terdaftar (*unregistered goods*) adalah Badan Wakaf Indonesia.

-Pasal 34 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf—Instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf.

-Penjelasan Pasal 34:

- Instansi yang berwenang di bidang wakaf tanah adalah Badan Pertanahan Nasional.
- Instansi yang berwenang di bidang wakaf benda bergerak selain uang adalah instansi yang terkait dengan tugas pokoknya.
- Instansi yang berwenang di bidang wakaf benda bergerak selain uang yang tidak terdaftar (*unregistered goods*) adalah Badan Wakaf Indonesia.
- Yang dimaksud dengan bukti pendaftaran harta benda wakaf adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang yang menyatakan harta benda wakaf telah terdaftar dan tercatat pada negara dengan status sebagai harta benda wakaf.

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

Objek Wakaf tersebut diterima oleh Nazir menurut keadaannya sebagaimana didapatinnya pada hari ini.-----

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

-
-

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

Jika terjadi sengketa perwakafan ini, akan terlebih dahulu ditempuh melalui musyawarah untuk mufakat²⁰⁴.-----

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

Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud di atas tidak berhasil, penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui²⁰⁵.-----

Hadir pula selaku saksi-saksi dalam pembuatan akta ini, yaitu:---

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

204 Pasal 62 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menegaskan penyelesaian sengketa perwakafan ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat.

205 Pasal 62 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, menegaskan apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

-Ketentuan lebih lanjut mengenai Wakaf berdasarkan Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang.

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa²⁰⁶:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----

dengan dihadiri oleh: -----

206 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan²⁰⁷ akta ini kepada (para) penghadap

207 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus

dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan-----

KUASA IKRAR WAKAF

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI----- (Waktu Indonesia -----). -

Menghadap kepada saya²⁰⁸, -----.

Notaris²⁰⁹ berkedudukan di-----

Wilayah Jabatan Provinsi-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

208 Penggunaan kalimat "Menghadap kepada saya..." atau "Berhadapan dengan saya..." atau "Telah hadir di hadapan saya..." mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

209 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

Menurut keterangan Penghadap dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya–berdasarkan Akta Nikah nomor: _____, tanggal

_____, bulan _____, tahun _____, dari : __

_____, yaitu: -----

NYONYA _____

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

yang hadir dan menghadap saya, Notaris, dan sebagai bukti persetujuannya turut menandatangani minuta akta ini. Untuk

selanjutnya disebut sebagai *Pemberi Kuasa* atau *Pihak Pertama*.-----

2. TUAN/NYONYA...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- untuk selanjutnya disebut sebagai *Penerima Kuasa* atau *Pihak Kedua*.-----

- Penghadap telah saya, Notaris, kenal²¹⁰, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

- Penghadap (-para penghadap) menerangkan terlebih dahulu:

- Para pihak telah membuat akta Pengikatan Wakaf nomor:

tanggal

bulan

tahun

Yang dibuat di hadapan saya, Notaris. Bahwa sebagai tindak lanjut dari akta Pengikatan Wakaf tersebut, dengan ini Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua: -----

210 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sini kaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

----- KHUSUS -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk mengucapkan/menyatakan Ikrar Wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan menandatangani akta Wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), berupa:

-
-
-
- Ke dalam kuasa ini termasuk pula kuasa untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), berbagai pejabat/ instansi lain jika diperlukan.
- Dapat membuat, menyuruh membuat berbagai macam surat/akta dan menandatangani surat/akta yang diperlukan, mengajukan dan atau menarik kembali berbagai permohonan-permohonan, dapat memberikan keterangan secara lisan atau tertulis kepada pihak-pihak yang memerlukannya, dan kemudian untuk keperluan itu yang diberi kuasa dapat melakukan segala tindakan hukum yang oleh yang diberi kuasa dipandang baik dan berguna tiada satu pun yang dikecualikan, meskipun untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa khusus, maka dalam hal ini kuasa tersebut telah ada/ diberikan dengan akta kuasa ini. Kuasa-kuasa ini tidak berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan tidak dapat dicabut oleh Pemberi Kuasa dengan bentuk dan cara apa pun.
- Hadir pula selaku saksi-saksi dalam pembuatan ini, yaitu:-----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa²¹¹:-----
- Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----
- Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

211 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____, -----

dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan²¹² akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

212 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat “Notaris membacakan kepada para penghadap” harus diubah menjadi “Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini” (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

25. Akta Kuasa untuk Mengucapkan Ijab Kabul

KUASA UNTUK MENGUCAPKAN IJAB KABUL

Nomor:

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WI_____ (Waktu Indonesia _____). -

Menghadap kepada saya²¹³ _____ .-----

Notaris²¹⁴ berkedudukan di _____ .----

Wilayah Jabatan Provinsi _____ .-----

dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

213 Penggunaan kalimat “Menghadap kepada saya...” atau “Berhadapan dengan saya...” atau “Telah hadir di hadapan saya...” mempunyai pengertian dan makna yang sama, yaitu para pihak hadir secara nyata di hadapan Notaris sesuai dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan Notaris.

214 Pada Jabatan Notaris tidak boleh dicantumkan/ditambahkan istilah lain (seperti Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi) karena Notaris adalah Pejabat Umum yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P).

TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-
- Penghadap telah saya, Notaris, kenal²¹⁵, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----
 - Penghadap menerangkan terlebih dahulu dalam akta ini;-----
 - Bahwa penghadap pada tanggal _____, bulan _____, tahun _____ akan melangsungkan pernikahan dengan Nona _____ di _____.-----
 - Bahwa dalam prosesi pernikahan tersebut, penghadap tidak dapat hadir untuk mengucapkan ijab kabul di depan wali dari pihak wanita;-----
 - Bahwa penghadap sehubungan dengan hal tersebut dan dengan mengingat Pasal 29 ayat 2 Kompilasi Hukum Islam (KHI)²¹⁶,

215 Pengertian kenal dalam akta Notaris bukan berarti kenal dekat atau akrab ataupun pengertian lainnya, dan berapa lama sudah kenal serta kenal di mana, tetapi yang dimaksud kenal di sinikaitannya dalam pembuatan akta Notaris pada saat yang bersangkutan datang menghadap Notaris untuk membuat akta.

216 Pasal 29 (1) Yang berhak mengucapkan kabul ialah calon mempelai pria secara pribadi. (2) Dalam hal-hal tertentu ucapan kabul nikah dapat diwakilkan kepada pria lain dengan ketentuan calon mempelai pria memberi kuasa yang tegas secara tertulis bahwa penerimaan wakil atas akad nikah itu adalah untuk mempelai pria.

Penghadap (selaku Pemberi Kuasa) dengan ini memberi kuasa kepada: -----

- TUAN/NYONYA ...

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

-----**KHUSUS**-----

- Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, untuk mengucapkan ijab kabul dalam prosesi pernikahan antara pemberi kuasa Tuan _____ dengan Nona _____ di depan wali dari pihak mempelai wanita Nona _____.-----
- Untuk itu Penerima Kuasa dapat menghadap di mana pun juga, memberikan keterangan-keterangan, menandatangani surat-surat yang diperlukan serta melakukan apa pun juga terutama untuk melakukan agar supaya perkawinan antara pemberi kuasa Tuan _____ dengan Nona _____ dapat berjalan dengan baik dan sah secara agama maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----
- Hadir juga di hadapan saya, Notaris, Nona _____ yang menerangkan mengerti dan menyetujui pemberian kuasa yang diberikan oleh penghadap Tuan _____ kepada Tuan

- _____,-----
- Selanjutnya para penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa²¹⁷:-----
 - Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/ disebutkan dalam akta ini.-----
 - Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apa pun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-dibuat dan diselesaikan di _____,-----
dengan dihadiri oleh: -----

1. NONA

dilahirkan di

tanggal

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

2. TUAN

dilahirkan di

tanggal

217 Klausul Proteksi Diri Notaris dalam akta sifatnya fakultatif (bukan keharusan) tergantung pada Notaris.

bulan

tahun

Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di

Jalan

Rukun Tetangga

Rukun Warga

Kelurahan

Kecamatan

pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P./N.I.K.) nomor

keduanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Setelah saya, Notaris, membacakan²¹⁸ akta ini kepada (para) penghadap dan para saksi, pada saat itu juga (para) penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.-----

Dibuat dengan_____

218 Jika para penghadap menghendaki atau jika para penghadap meminta untuk membaca sendiri aktanya, para penghadap dapat membaca sendiri. Kalimat "Notaris membacakan kepada para penghadap" harus diubah menjadi "Atas permintaan para penghadap, maka para penghadap telah membaca sendiri akta ini" (Pasal 16 ayat (7) UUJN-P).

Daftar Bacaan:

- Habib Adjie. 2008. *Status Badan Hukum, Prinsip-prinsip dan Tanggungjawab Sosial Perseroan Terbatas*. Bandung: Mandar Maju,.
- , 2008. *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris (Dalam Bentuk Akta Keterangan Ahli Waris)*. Bandung: Mandar Maju.
- 2008. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama.
- , 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia : Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- & Muhammad Hafidh. 2016. *Yayasan (Memahami Pendirian-Perubahan-Pembubaran Yayasan Sebelum dan Sesudah Belakunya Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2018. *Memahami Dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparisi Dan Akhir Akta Notaris*. Semarang: Duta Nusindo.
- , 2019. *Mendalami Seluk Beluk Permasalahan dan Solusi Praktis Pengelolaan Yayasan*. Semarang: Duta Nusindo .
- 2020. *Unifikasi Pembuatan Keterangan Waris yang Dibuat di Hadapan Notaris*. Makassar: Nasmedia.
- , 2021. *Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani.
- Komar Andasasmita. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa

Barat.

Tan Thong Kie. 2013. *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtia Baru Van Hoeve .

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Republik Indonesia. 1974. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2001. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2004. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2004. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2007. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2014. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2020. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Republik Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Menteri Kesehatan. 2016. *Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Transplantasi Organ*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. 2018. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi. *Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2021 tentang Pendaftaran, Pendataan Dan Pemeringkatan, Pembinaan Dan Pengembangan, Dan Pengadaan Barang Dan/Atau Jasa Badan Usaha Milik Desa/Badan Usaha Milik Desa Bersama*. Jakarta: Sekretaris Negara.

Surat Edaran Nomor: 2/SE-HT.02.01/Vi/2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Untuk Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah-Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 di Indonesia

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.

Tentang Penulis

HABIB ADJIE, menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S-1/Sarjana Hukum) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung (UNISBA) Bandung tahun 1988. Menyelesaikan pendidikan Spesialis Notariat (C.N) pada Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran (UNPAD) Bandung tahun 1995. Menyelesaikan pendidikan Strata 2 (S-2/Magister Ilmu Hukum) pada Program Ilmu Hukum - Kajian Hukum Ekonomi Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang tahun 1997. Menyelesaikan pendidikan Strata 3 (S-3/Doktor Hukum) pada Program Pascasarjana Universitas Airlangga (UNAIR) Surabaya tahun 2007. Sebagai Pengacara/Penasihat Hukum di Bandung tahun 1986-1993. Dosen di Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung (UNISBA) Bandung tahun 1989-1997. Notaris & PPAT di Sabang-Nanggroe Aceh Darussalam (NAD) tahun 1997-2000. Notaris & PPAT di Surabaya tahun 2000-sekarang. Pejabat Lelang (PL) II di Surabaya tahun 2010-2021. Mediator Bersertifikat IMAC. Dosen (tetap) di Program Magister Kenotariatan (M.Kn.): Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan pengajar/dosen luar biasa pada beberapa Program Studi Magister Kenotariatan.

Pada saat ini, penulis merupakan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama (Unnar) Surabaya. Penulis juga aktif menjadi narasumber dalam berbagai forum seminar, *workshop*, bimbingan teknis, dan/atau FGD yang diadakan oleh organisasi Notaris/PPAT, pemerintah, dan swasta maupun seminar ilmiah di berbagai perguruan tinggi, juga telah menulis beberapa buku Hukum Kenotariatan.

Pada beberapa program Magister Kenotariatan, penulis mengasuh mata kuliah Politik Hukum Kenotariatan (PHK), Kode Etik Jabatan Notaris, Kode Etik Jabatan PPAT, Hukum Kenotariatan Indonesia (HKI), Politik Hukum Kenotariatan (PHK), Teori Hukum Kenotariatan

(THK), Hukum Lelang, Hukum Kontrak, Teknik Pembuatan Akta Notaris (TPA 1, 2 dan 3) dan Teknik Pembuatan Akta (TPA) PPAT, Teknik Pembuatan Akta (TPA) Syariah, dan mata kuliah lainnya pada program sarjana/S-1 (ilmu hukum) dan program magister hukum/S-2.

MUHAMMAD HAFIDH, dilahirkan di Pekalongan pada tanggal 01 September 1962, menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S-1/Sarjana Hukum) Pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang (Untag) Semarang tahun 1986, Menyelesaikan pendidikan Spesialis Notariat (C.N) pada Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (Undip) Semarang Tahun 1993. Menyelesaikan pendidikan Strata 2 (S-2/Magister Kenotariatan (M.Kn.) Universitas Diponegoro tahun 2011. Sebagai PPAT di Kota Semarang 1996 sampai dengan sekarang dan sebagai Notaris di Kota Semarang 1998 sampai dengan sekarang. Dosen/pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Contoh-Contoh Akta Notaris yang Tidak Biasa

JILID 1

Dalam bagian Pasal 15 ayat (1) UUJN-P ditegaskan bahwa Notaris atas permintaan para penghadap berwenang untuk membuat akta yang (1) diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan, atau yang (2) dikehendaki oleh para penghadap. Contoh-contoh akta ini merupakan sebagian kecil dari contoh-contoh akta yang diperintahkan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan dan yang dikendaki oleh para penghadap. Adapun dalam praktek masih banyak akta-akta yang dibuat karena permintaan para penghadap. Untuk pembuatan akta yang dikehendaki oleh para pihak/penghadap wajib memperhatikan Pasal 28 ayat (3) huruf c UUJN-P dan Pasal 1337 KUHPerdara, artinya tidak setiap kehendak para pihak/penghadap harus dikabulkan atau dipenuhi oleh Notaris, jika akta yang dikehendakinya secara substansi melanggar atau bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdara.

Contoh-contoh akta dalam buku ini tidak untuk dijadikan pedoman dalam pembuatan akta Notaris, khususnya kata-akta yang tidak biasa tersebut. Buku ini hanya menuangkan pengalaman penulis saja, dengan harapan buku ini memberikan manfaat untuk yang memerlukannya.

 **BINTANG**
SEMESTA MEDIA

Jl. Karangsari, Gg. Nakula, Sleman, Yogyakarta 57773
Telepon: (0274) 4358369 WA: 0858 6534 2317
Email: redaksibintangpustaka@gmail.com
Website: bintangpustaka.com



ISBN 978-623-5361-96-3
ISBN 978-623-5361-97-0

