

# SURAT PERJANJIAN JUAL - BELI TANAH

## SURAT PERJANJIAN JUAL - BELI

Pada hari ini ( ----- ) tanggal [( -----) ( --- tanggal dalam huruf ---)] ( --- bulan dalam huruf ---) tahun [( ----) ( --- tahun dalam huruf ---)], bertempat di rumah Bapak ( ----- ) yang beralamat di ( ----- alamat lengkap ----- ), telah diadakan perjanjian jual beli yang ditandai dengan penandatanganan Surat Perjanjian, antara:

1. Nama : -----  
Umur : -----  
Pekerjaan : -----  
Alamat : -----  
Nomer KTP / SIM : -----  
Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : -----  
Umur : -----  
Pekerjaan : -----  
Alamat : -----  
Nomer KTP / SIM : -----  
Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

**PIHAK PERTAMA** telah menjual kepada **PIHAK KEDUA** berupa tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya, dengan perincian sebagai berikut:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Luas keseluruhan tanah    | : ( ----- ) meter persegi               |
| Nomer sertifikat tanah    | : ( ---- nomer sertifikat tanah ---- )  |
| Luas keseluruhan bangunan | : ( ----- ) meter persegi               |
| Batas sebelah Utara       | : ( ----- )                             |
| Batas sebelah Selatan     | : ( ----- )                             |
| Batas sebelah Barat       | : ( ----- )                             |
| Batas sebelah Timur       | : ( ----- )                             |
| Yang terletak di          | : ( ----- alamat lengkap lokasi ----- ) |

Kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan ikatan perjanjian jual – beli dimana syarat dan ketentuannya diatur dalam **11 (sebelas) pasal**, seperti berikut di bawah ini:

### **Pasal 1** **JAMINAN PIHAK PERTAMA**

**PIHAK PERTAMA** memberikan jaminan penuh bahwa tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya yang dijualnya adalah:

1. Milik sah pribadinya sendiri,
2. Tidak ada orang atau pihak lain yang turut memilikinya,
3. Hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminakan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan
4. Tidak sedang dalam masalah atau sengketa, baik dengan keluarga **PIHAK PERTAMA** maupun dengan pihak-pihak lainnya.

### **Pasal 2** **SAKSI-SAKSI**

Jaminan **PIHAK PERTAMA** sebagaimana tertulis dalam pasal 1 tersebut di atas dikuatkan oleh dua orang yang turut menandatangani surat perjanjian ini selaku saksi.

Kedua orang saksi tersebut adalah:

1. N a m a : ( ----- )  
P e k e r j a a n : ( ----- )  
Alamat lengkap : ( ----- )  
Hubungan Kekerabatan : ( ----- ) **PIHAK PERTAMA**

2. N a m a : ( ----- )  
P e k e r j a a n : ( ----- )  
Alamat lengkap : ( ----- )  
Hubungan Kekerabatan : ( ----- ) **PIHAK PERTAMA**

### **Pasal 3** **MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN**

1. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, melainkan akan tetap bersifat turun-temurun dan harus dipatuhi oleh para ahli waris atau penerima hak masing-masing pihak.

2. Segala hak yang telah dipindahkan dalam perjanjian ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

#### **Pasal 4 HARGA**

Jual beli tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya tersebut di atas dilakukan dan diterima dengan harga [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )].

#### **Pasal 5 CARA PEMBAYARAN**

Untuk pembayaran tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya tersebut **PIHAK KEDUA** menerapkan cara pembayaran dengan syarat dan ketentuan yang juga telah disepakati **PIHAK PERTAMA**, yaitu dengan cara kredit atau mencicil.

#### **Pasal 6 BESARNYA UANG MUKA DAN UANG CICILAN**

Besarnya uang cicilan untuk selama waktu sebagaimana tercantum dalam pasal 4 tersebut di atas, adalah sebagai berikut:

1. Uang muka atau DP (*Down Payment*) sebesar [(----- ) % ( --- jumlah dalam huruf ---)] persen dari keseluruhan harga yang disepakati sesuai pasal 3, yaitu sebesar [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )] dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** setelah penandatanganan surat perjanjian ini.
2. Cicilan Pertama sebesar [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )] akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal ( --- tanggal, bulan, dan tahun ---).
3. Cicilan Kedua sebesar [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )] akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal ( --- tanggal, bulan, dan tahun ---).
4. Cicilan Ketiga sebesar [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )] akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal ( --- tanggal, bulan, dan tahun ---).

**Pasal 7**  
**HAK DAN KEWAJIBAN KEDUA PIHAK**

1. Selama proses pembayaran belum lunas, maka hak pemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya masih merupakan hak **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK PERTAMA** berhak mendapatkan pembayaran sejumlah uang seperti yang disepakati dalam pasal 5 perjanjian ini.
3. **PIHAK KEDUA** berhak menggunakan tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya.
4. **PIHAK KEDUA** berkewajiban melakukan pembayaran sejumlah uang seperti yang disepakati dalam pasal 5 perjanjian ini.

**Pasal 8**  
**LARANGAN BAGI KEDUA PIHAK**

1. Selama proses pembayaran belum lunas, maka **PIHAK PERTAMA** dilarang atau tidak dibenarkan untuk mengalihkan tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya kepada **PIHAK KETIGA** dengan mengemukakan dalih atau alasan apapun.
2. Selama proses pembayaran belum lunas, maka **PIHAK KEDUA** dilarang atau tidak dibenarkan untuk:
  - a. Menjual, baik keseluruhan atau sebagian tanah dan bangunan yang terletak di atasnya kepada **PIHAK KETIGA**.
  - b. Menjaminkan, baik keseluruhan atau sebagian tanah dan bangunan yang terletak di atasnya kepada **PIHAK KETIGA**.
  - c. Mengalih namakan hak tanah dan bangunan yang terletak di atasnya.

**Pasal 9**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat, kedua belah pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara hukum dan kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di ( ----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan negeri ----- ).

**Pasal 10**  
**HAL-HAL LAIN**

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dibicarakan serta diselesaikan secara kekeluargaan melalui jalan musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.

**Pasal 11**  
**PENUTUP**

Surat perjanjian ini dibuat di atas kertas bermaterai secukupnya yang ditandatangani dan dibuat rangkap 2 (dua) yang berkekuatan hukum yang sama serta masing-masing dipegang oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.

**PIHAK PERTAMA**

[ ----- ]

[ ----- ]

**SAKSI-SAKSI:**

[ ----- ]

[ ----- ]