

# SURAT PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN UANG MUKA

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : .....  
Tempat, Tgl Lahir : .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....  
Nomor KTP: .....

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama (Penjual)**

2. Nama : .....  
Tempat, Tgl Lahir : .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....  
Nomor KTP: .....

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua (Pembeli)**

Pada hari ini ..... tanggal ..... ( ..... ) bulan ..... Tahun ..... ( ..... ), Pihak pertama dengan ini berjanji untuk menyatakan dan mengikatkan diri untuk menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua juga berjanji menyatakan serta mengikatkan diri untuk membeli dari pihak pertama berupa:

**Sebidang Tanah dengan Hak** ..... yang diuraikan dalam **nomor sertifikat tanah:** ..... yang berlokasi di **alamat lengkap** .....

dengan ukuran tanah: **panjang** ..... m ( ..... meter), **lebar** ..... m ( ..... meter), **luas tanah** ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi), berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya **seluas** ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi). Dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Barat : berbatasan dengan .....
- sebelah Timur : berbatasan dengan .....
- sebelah Utara : berbatasan dengan .....
- sebelah Selatan : berbatasan dengan .....

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

**Pasal 1**

**HARGA**

Jual beli tanah dan rumah tersebut dilakukan dan disetujui oleh masing-masing pihak dengan ketentuan harga sebagai berikut:

1. Harga tanah **per meter persegi** Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... Rupiah, sehingga **keseluruhan harga tanah** tersebut adalah : Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... Rupiah.
2. Harga **bangunan rumah** adalah Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... Rupiah.
3. Harga **keseluruhan** tanah dan bangunan rumah adalah Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... Rupiah.

**Pasal 2**

**CARA PEMBAYARAN**

**PIHAK KEDUA** akan membayar kepada **PIHAK PERTAMA** atas tanah dan bangunan rumah yang dibelinya sebesar Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... Rupiah, secara ( **tunai / kredit** ) selambat-lambatnya .....

( ..... ) hari / minggu / bulan setelah ditanda-tanganinya surat perjanjian ini.

**Pasal 3**

**UANG TANDA JADI**

1. **PIHAK KEDUA** akan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... kepada **PIHAK PERTAMA** di mana penyerahan uang tersebut dilakukan setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini.
2. Sisa pembayaran sebanyak Rp ..... ,00 atau jumlah uang terbilang (*dalam huruf*) ..... akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 2 perjanjian ini.

**Pasal 3\***

**BESARNYA UANG MUKA DAN UANG CICILAN**

Besarnya uang cicilan untuk selama waktu sebagaimana tercantum dalam pasal 2 tersebut di atas, adalah sebagai berikut:

1. Uang muka atau DP (Down Payment) sebesar ..... % ( dalam huruf sejumlah ..... persen ) dari keseluruhan harga tanah yang disepakati sesuai pasal 2. Jumlah total uang muka yang akan diberikan adalah sebesar Rp ..... ,00 (dalam huruf sejumlah..... Rupiah) dan akan diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada Tanggal ..... (.....) Bulan ..... Tahun ..... ( ..... ) setelah penandatanganan Surat perjanjian ini.
2. Lama jangka waktu cicilan adalah ..... ( ..... ) bulan / tahun. Cicilan dibayar per tanggal ..... ( ..... ) setiap bulannya secara ( **tunai / transfer** ) ke Pihak Pertama. Sedangkan untuk jumlah bunga cicilan ditentukan sebesar ..... % (.....persen) sesuai kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagai berikut:  
.....  
.....
3. Cicilan Pertama sebesar Rp..... ,00 (dalam huruf sejumlah ..... Rupiah) akan dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada Tanggal ..... ( ..... ) Bulan ..... Tahun ..... ( ..... )
4. Cicilan Terakhir sebesar Rp ..... ,00 (dalam huruf sejumlah ..... Rupiah) akan dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada Tanggal ..... ( ..... ) Bulan ..... Tahun ..... ( ..... )

**Pasal 4**

**JAMINAN DAN SAKSI**

Pihak Pertama menjamin sepenuhnya bahwa Tanah yang dijualnya adalah milik sah atau hak pihak pertama sendiri dan tidak ada orang atau pihak lain yang turut mempunyai hak, bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan tidak sedang atau telah dijual kepada orang atau pihak lain.

Apabila **PIHAK PERTAMA**, ***Tidak*** memberikan atau menyertakan dan memperlihatkan sertifikat asli tanah hak milik tersebut **selambat-lambatnya** Tanggal ..... (.....) Bulan ..... Tahun ..... ( ..... ) kepada **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK PERTAMA** bersedia menerima tuntutan dari **PIHAK KEDUA** untuk memperkarakan tuntutan ke pengadilan jika syarat (Sertifikat Asli) yang ditentukan tidak dipenuhi.

Jaminan pihak pertama dikuatkan oleh dua orang yang turut menandatangani Surat Perjanjian ini selaku saksi.

Kedua orang saksi tersebut adalah:

1. Nama : .....  
Tempat, Tgl Lahir : .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....  
Hubungan Kekerabatan : .....

Selanjutnya disebut sebagai **Saksi I**

2. Nama : .....  
Tempat, Tgl Lahir : .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....  
Hubungan Kekerabatan : .....

Selanjutnya disebut sebagai **Saksi II**.

## Pasal 5 PENYERAHAN

**Pihak pertama** berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah tersebut di dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada **pihak kedua** selambat-lambatnya ..... ( ..... ) hari / minggu / bulan.

**Pasal 6**  
**STATUS KEPEMILIKAN**

Sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian ini maka tanah dan bangunan rumah tersebut di atas beserta segala keuntungan maupun kerugiannya sepenuhnya menjadi hak milik Pihak Kedua.

**Pasal 7**  
**PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN**

1. Pihak pertama wajib membantu pihak kedua dalam proses pembaliknamaan atas kepemilikan hak tanah dan bangunan rumah tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan pembaliknamaan serta perpindahan hak dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
2. Segala macam biaya yang berhubungan dengan balik nama atas tanah dan bangunan rumah dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dibebankan sepenuhnya kepada (Pihak Kedua/Pihak Kedua\*)

**Pasal 8**  
**PAJAK, IURAN, DAN PUNGUTAN**

Kedua belah pihak bersepakat bahwa segala macam pajak, iuran, dan pungutan uang yang berhubungan dengan tanah dan bangunan rumah di atas:

1. Sebelum hingga ditandatanganinya Surat Perjanjian ini maka segala macam pajak, iuran, dan pungutan yang berhubungan dengan dan dan bangunan rumah di atas masih tetap menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Pertama.
2. Setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan seterusnya semua hal tersebut di atas sepenuhnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Kedua.

**Pasal 9**  
**MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN**

Perjanjian ini tidak berakhir karena meninggal dunianya pihak pertama, atau karena sebab apapun juga. Dalam keadaan demikian maka para ahli waris atau pengganti pihak pertama wajib mentaati ketentuan yang tertulis dalam perjanjian ini dan pihak pertama mengikat diri untuk melakukan segala apa yang perlu guna melaksanakan ketentuan ini.

**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**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila **Pihak Pertama** melanggar kesepakatan yang tercantum dalam Pasal 4 ayat 3 tentang penyerahan dan melihatkan sertifikat asli kepada **Pihak Kedua** sebagaimana syarat peralihan hak /embalikan nama kepemilikan maka **Pihak Pertama** bersedia menerima tuntutan **Pihak Kedua** yaitu tuntutan ke pengadilan jika syarat (Sertifikat Asli) yang ditentukan tidak dipenuhi. Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih menyelesaikan perkara di .....  
..... (Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri).

Demikianlah Surat Perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, ditandatangani kedua belah pihak di ..... pada Hari ..... Tanggal ..... ( ..... ) Bulan ..... Tahun ..... ( ..... ), dalam keadaan sadar serta tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun

**PIHAK PERTAMA,**

**PIHAK KEDUA,**

( ..... )

( ..... )

**Saksi-Saksi:**

**SAKSI PERTAMA,**

**SAKSI KEDUA,**

( ..... )

( ..... )

**\*Coret yang tidak perlu.** (Disesuaikan dengan kebutuhan dan situasi yang terjadi sesungguhnya)