



CONTOH SURAT PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL - BELI
TANAH DAN BANGUNAN (SPPJB)

Pada hari ini (-----) tanggal [(-----) (--- tanggal dalam huruf ---)] (--- bulan dalam huruf ---) tahun [(-----) (--- tahun dalam huruf ---)], kami yang bertanda tangan di bawah ini:

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

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi sebagai pemilik/penjual yang untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

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

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

MENGINGAT

- 1. **PIHAK PERTAMA**, salah satu dari pemilik sah dan diberi kuasa khusus oleh pemilik yang lain, atas tanah dan bangunan rumah di (----- alamat lengkap lokasi -----) dan dengan ini menyatakan untuk menjual sebuah tanah dan bangunan rumah kepada **PIHAK KEDUA**.
- 2. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** tanah dan bangunan rumah yang telah didirikan di atasnya beserta hak-hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan ini kedua belah pihak telah setuju untuk menandatangani **Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan**, yang selanjutnya disebut **Surat Pengikatan**, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
TUJUAN

Ayat 1

PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan

menerima penyerahan dari **PIHAK PERTAMA**, tanah dan bangunan tersebut pada ayat 2.

Ayat 2

Kedua belah pihak setuju bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek dari jual beli berdasarkan **Surat Pengikatan** ini adalah bangunan rumah:

Terletak di : _____
Jalan : _____
Kelurahan : _____
Kecamatan : _____
Kotamadya : _____
Provinsi : _____

Berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik, dibuktikan dengan sertifikat (----- *nomer sertifikat tanah* -----), dan diuraikan lebih lanjut dalam (----- *nomer gambar situasi* -----), seluas [(-----) (---*luas tanah dalam huruf* ---)] meter persegi, dan untuk selanjutnya disebut **Tanah dan Rumah**.

Ayat 3

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** sepakat satu sama lain apabila luas tanah yang ditentukan dalam ayat 2 pasal ini berbeda luas yang ditentukan dalam Surat Ukur atau Gambar Situasi yang dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya -----, maka para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga tanah yang berlaku saat ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini.

Pasal 2
HARGA

Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa harga **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek perjanjian ini adalah [(Rp. -----,00) (----- *jumlah uang dalam huruf* -----)].

Ayat 2

Dalam hal **PIHAK KEDUA** membayar harga tersebut di atas secara angsuran, sampai dengan selambat-lambatnya [(---) (--- *jumlah dalam huruf* ---)] hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau tanggal [(-----) (--- *tanggal dalam huruf* ---)].

Pasal 3
CARA PEMBAYARAN

Ayat 1

PIHAK KEDUA menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran atas harga **Tanah dan Rumah** tersebut pada Pasal 2 di atas dengan cara sebagai berikut:

- a. Pembayaran I (Tanda jadi) : [(Rp. -----,00) (----- *jumlah uang dalam huruf* -----)], dibayarkan setelah penandatanganan **Surat Pengikatan** ini.
- b. Pembayaran II (Pelunasan) : [(Rp. -----,00) (----- *jumlah uang dalam huruf* -----)], paling lambat tanggal (----- *tanggal, bulan, dan tahun* -----) yang dibayarkan langsung kepada rekening **PIHAK PERTAMA** a/n _____di _____ Bank _____ Nomor _____ rekening _____

Ayat 2

PIHAK KEDUA menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya.

Ayat 3

Untuk tiap-tiap pembayaran tunai **PIHAK KEDUA** akan mendapatkan kwitansi dari **PIHAK PERTAMA**. Apabila pembayaran dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran baru dianggap sah setelah cek atau giro tersebut diuangkan dan mendapat kliring dari Bank yang bersangkutan.

Ayat 4

Apabila terjadi kelalaian atau keterlambatan membayar sisa pembayaran oleh **PIHAK KEDUA**, maka **Surat Pengikatan** ini seketika batal tanpa perlu campur tangan Pengadilan Negeri dan dalam kejadian demikian, para pihak dalam hal ini melepaskan ketentuan-ketentuan tersebut pada Pasal 1265, 1255, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan ini cukup dinyatakan oleh **PIHAK PERTAMA** dengan Surat Tercatat dan mulai berlaku sejak saat pengiriman Surat Tercatat tersebut yang dibuktikan dengan tanda penerimaannya yang dikeluarkan oleh kantor pos.

Pasal 4 SERAH TERIMA

Ayat 1

PIHAK PERTAMA menyetujui serta mengikat diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan **Tanah dan Rumah** tersebut kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya [(---) (--- jumlah dalam huruf ---)] hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau setelah pelunasan pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 3 ayat 1 (b) **Surat Pengikatan** ini.

Ayat 2

Apabila terjadi keterlambatan atas penyerahan **Tanah dan Rumah** dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 1 tersebut di atas, maka **PIHAK PERTAMA** akan dikenakan biaya administrasi sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen sebulan dari harga **Tanah dan Rumah**.

Pasal 5 PEMBATALAN

Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK KEDUA** membatalkan niatnya untuk membeli **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga dan **PIHAK PERTAMA** membatalkan **Surat Pengikatan** ini karena cedera janji yang dilakukan **PIHAK KEDUA**, maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** berhak atas pembayaran atas harga **Tanah dan Rumah** yang telah dibayarkan **PIHAK KEDUA**, yaitu senilai [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)].

Ayat 2

Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK PERTAMA** membatalkan niatnya untuk menjual **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga kecuali **PIHAK KEDUA** cedera janji, maka

kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** akan mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan **PIHAK KEDUA** ditambah denda sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen dari harga **Tanah dan Rumah** tersebut.

Pasal 6 **PENGALIHAN HAK DAN TANGGUNG JAWAB**

Ayat 1

Terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini maka pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas **Rumah** tersebut telah menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

Ayat 2

Surat Pengikatan ini juga mengikat para ahli waris atau penerus hak dari masing-masing pihak.

Pasal 7 **PENANDATANGANAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH**

Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa setelah **PIHAK KEDUA** melunasi kewajibannya untuk membayar harga **Tanah dan Rumah** pada Pasal 2 tersebut di atas, maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas **Tanah dan Rumah** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T).

Ayat 2

PIHAK KEDUA telah setuju bahwa pembayaran biaya akta Jual Beli akan ditanggung bersama **PIHAK PERTAMA** dan biaya balik nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

Pasal 8 **JAMINAN**

Ayat 1

PIHAK PERTAMA menjamin **PIHAK KEDUA** sepenuhnya bahwa tanah dimana bangunan tersebut didirikan merupakan hak **PIHAK PERTAMA** bersama ahli waris yang lain.

Ayat 2

PIHAK PERTAMA menjamin dengan sepenuhnya bahwa tanah dan bangunan rumah bebas dari sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak dibebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.

Ayat 3

Surat Pengikatan ini tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu hutang atau pinjaman yang dibuat oleh **PIHAK KETIGA**.

Pasal 9 **PERJANJIAN TAMBAHAN**

Apabila di kemudian hari terjadi perubahan atau penambahan atas isi dari perjanjian ini maka kedua belah pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan hasilnya dituangkan ke dalam suatu addendum (Perjanjian Tambahan) yang akan merupakan lampiran yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikianlah Surat Pengikatan ini dibuat pada hari dan tanggal yang disebut pada awal perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

[-----]

[-----]

SAKSI-SAKSI:

[-----]

[-----]

LAMPIRAN

Isi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Pasal 1255

Syarat yang bertujuan tidak melakukan sesuatu yang idak mungkin terlaksana, tidak membuat yang digantungkan padanya, tak berdaya.

Pasal 1265

Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat ini tidak menangguhkan pemenuhan perikatan : hanyalah ia kewajiban si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Pasal 1267

Pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.