

**PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR : 5 TAHUN 1974**

TENTANG

**KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PENYEDIAAN DAN
PEMBERIAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN**

MENTERI DALAM NEGERI

Menimbang : a. bahwa dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan pada umumnya dan khususnya PELITA II, perlu digariskan kebijaksanaan dan ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan, baik yang diselenggarakan dengan maupun tanpa fasilitas-fasilitas penanaman modal sebagai yang diatur dalam Undang-undang No.1 tahun 1967 tentang "Penanaman Modal Asing" (L.N. 1967 No.1) dan Undang-Undang No.6 tahun 1968 tentang "Penanaman Modal Dalam Negeri" (L.N. 1968 No.33);

b. bahwa tanah merupakan salah satu modal pokok Bangsa Indonesia dan adalah satu unsur utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila;

c. bahwa berhubung dengan itu kebijaksanaan dan ketentuan-ketentuan sebagai yang dimaksudkan diatas harus dapat menciptakan suasana dan keadaan yang menguntungkan dan serasi untuk menunjang kegiatan-kegiatan pembangunan, dengan tujuan agar pada satu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dapat dicukupi dengan memuaskan dan pada pihak lain sekaligus terselenggara tertib penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan peraturan-peraturan perundangan yang berlaku, hingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi sosialnya.

Mengingat : a. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3;

b. Garis-garis Besar Haluan Negara, sebagai yang ditetapkan dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No.IV/MPR/1973;

c. Undang-undang No.5 tahun 1960 (L.N. 1960 No.104);

d. Undang-undang No.1 tahun 1967 (L.N. 1968 No.33);

e. Undang-undang No.6 tahun 1968 (L.N. 1968 No. 1);

f. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972;

g. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1973;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG
KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PENYEDIAAN DAN PEMBERIAN
TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN.

BAB I

SASARAN, LANDASAN DAN PELAKSANAAN KEBIJAKSANAAN

Pasal 1

1. Kebijakan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan, baik diselenggarakan dengan maupun tanpa fasilitas-fasilitas penanaman modal sebagai yang diatur dalam Undang-undang No.1 tahun 1967 tentang "Penanaman Modal Asing" (L.N. 1967 No.1) dan Undang-undang No.6 tahun 1968 tentang "Penanaman Modal Dalam Negeri" (L.N. 1968 No.33), ditetapkan dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan pada umumnya dan khususnya PELITA II dan mempunyai sasaran untuk menciptakan suasana dan keadaan yang menguntungkan dan serasi bagi kegiatan-kegiatan pembangunan, dengan tujuan agar pada suatu pihak kebutuhan pengusaha akan tanah dapat dicukupi dengan memuaskan dan pada pihak lain sekaligus terselenggara tertib penguasaan dan penggunaan tanah berdasarkan peraturan-peraturan perundangan yang berlaku, hingga tanah yang tersedia benar-benar dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi sosialnya.

2. Landasan kebijakan sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini adalah Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, Garis-garis Besar Haluan Negara sebagai yang ditetapkan dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1973 dan Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (L.N. 1960 No.104).

3. Dalam melaksanakan kebijakan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan-perusahaan itu, maka selain segi-segi ekonomis dan juridis daripada perusahaan yang bersangkutan, perlu mendapatkan perhatian juga segi-seginya yang menyangkut aspek-aspek sosial, politis, psikologis dan hankamnas atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dan Wawasan Nusantara sebagai yang dicantumkan di dalam BAB II Garis-garis Besar Haluan Negara.

BAB II

HAK-HAK ATAS TANAH UNTUK KEPERLUAN PERUSAHAAN DAN PERSYARATANNYA

Bagian 1 : Umum

Pasal 2

1. Dengan mengingat bidang usaha, keperluan dan persyaratannya yang ditentukan dalam peraturan perundangan yang bersangkutan kepada perusahaan dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah Negara sebagai berikut :

a. Jika perusahaannya berbentuk badan hukum : hak pengelolaan, hak guna usaha, hak

guna bangunan dan hak pakai;

b. Jika perusahaannya merupakan usaha perorangan dan pengusaha berkewarganegaraan Indonesia : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

2. Selain apa yang disebut pada ayat 1 pasal ini, perusahaan dapat pula menggunakan tanah pihak lain atas dasar sewa atau bentuk lainnya menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku. Kecuali jika dalam peraturan yang bersangkutan hal itu tidak diperbolehkan.

Pasal 3

Dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1965 tentang "Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya", hak pengelolaan sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 ayat 1 huruf a berisikan wewenang untuk :

a. merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;

b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;

c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukkan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972 tentang "Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah", sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Pasal 4

Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara adalah hak-hak yang dimaksudkan dalam pasal 20, 28, 35 dan 41 Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (L.N. 1960 No.104) dan diberikan menurut ketentuan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Bagian 2 : Khusus

Pasal 5

Perusahaan Pembangunan Perumahan

1. Dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah menurut peraturan ini yang dimaksud dengan "Perusahaan Pembangunan Perumahan" adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana

lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.

2. Yang dapat diberi tanah untuk usaha dibidang pembangunan perumahan sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini adalah badan-badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dengan ketentuan bahwa jika badan itu bermodal asing, maka harus berbentuk suatu perusahaan campuran dengan modal Nasional memenuhi persyaratan sesuai dengan kebijaksanaan penanaman modal yang ditetapkan oleh Pemerintah.

3. Kepada Perusahaan Pembangunan Perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat diberikan tanah Negara dengan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan atau hak pakai menurut kebutuhan, sesuai dengan Peraturan perundangan agraria yang berlaku.

4. Kepada Perusahaan Pembangunan Perumahan yang didirikan dengan modal swasta dapat diberikan tanah Negara dengan hak guna bangunan atau hak pakai menurut kebutuhan, sesuai dengan Peraturan perundangan agraria yang berlaku.

5. Usaha pembangunan perumahan yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini tidak boleh diselenggarakan dengan menggunakan tanah pihak lain.

6. Perusahaan Pembangunan Perumahan berkewajiban antara lain untuk :

a. mengajukan kepada Pemerintah dengan perantaraan Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan rencana proyek yang akan dibangunnya, yang antara lain meliputi pembiayaannya, areal tanah yang diperlukan, jenis-jenis rumah dan bangunan serta prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang dibangun, jangka waktu diselesaikannya pembangunan dan rencana penjualan rumah-rumah yang sudah selesai dibangun;

b. mematangkan tanah yang diberikan kepadanya dan membangun di atasnya jenis-jenis rumah sebagai yang disebutkan di dalam rencana proyek yang sudah disetujui oleh Pemerintah, yang harus meliputi pula rumah-rumah "murah" menurut imbangannya yang ditetapkan di dalam rencana proyek tersebut;

c. membangun dan memelihara selama waktu yang ditentukan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan yang dibangun itu, seperti jalan-jalan lingkungan, saluran-saluran pembuangan air, persediaan air minum, listrik, telepon, tempat peribadatan, tempat-tempat rekreasi/olahraga, pasar, pertokoan, sekolahan dan lain sebagainya

d. menyerahkan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang telah dibangun itu kepada Pemerintah/Pemerintah Daerah, setelah dipelihara oleh Perusahaan selama jangka waktu yang ditentukan;

e. menyimpan sebagian modal kerjanya di dalam Bank yang ditunjuk oleh Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai jaminan, bahwa perusahaan akan benar-benar melaksanakan proyeknya sebagaimana tercantum di dalam rencana yang telah mendapat persetujuan dari Pemerintah, sepanjang Perusahaan tersebut didirikan dengan modal swasta.

7. Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang sudah ditetapkan, maka :
- a. tanah-tanah yang dikuasai oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukannya dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai berikut rumah-rumah/bangunan/bangunan yang ada di atasnya menurut ketentuan dan persyaratan Peraturan perundangan agraria yang berlaku;
 - b. tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan hak guna bangunan atau hak pakai, dapat dipindahkan haknya berikut rumah-rumah/bangunan-bangunan yang berada di atasnya kepada pihak-pihak lain yang memerlukannya, menurut ketentuan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku, kecuali apabila perusahaan tersebut bermodal swasta, maka pemindahan hak tersebut merupakan suatu kewajiban.
8. Dengan adanya kewajiban tersebut pada ayat 6 huruf d dan apa yang disebutkan dalam ayat 7 huruf b pasal ini, maka pada waktunya akan putuslah hubungan hukum antara perusahaan yang bersangkutan dengan proyek yang dibangunnya itu.
9. Penyerahan tanah kepada pihak lain yang memerlukan sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 7 pasal ini hanya dapat dilakukan dalam keadaan sudah selesai dibangun sesuai dengan rencana pembangunan proyek yang sudah disetujui oleh pemerintah tersebut pada ayat 6.

Pasal 6

Industrial Estate

1. Dalam melaksanakan kebijaksanaan mengenai penyediaan dan pemberian tanah menurut peraturan ini yang dimaksudkan dengan "Industrial Estate" adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri termasuk industri pariwisata, yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan. Menurut perkembangannya usaha tersebut dapat meliputi selain penyediaan tanahnya, juga bangunan-bangunan yang diperlukan oleh para pengusaha industri yang bersangkutan.
2. Yang dapat diberikan tanah untuk usaha industrial estate adalah badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
3. Industrial estate yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah atau dari pemerintah dan pemerintah daerah dapat berbentuk perusahaan umum (PERUM), perusahaan perseroan (PERSERO) atau bentuk lain menurut peraturan perundangan yang berlaku.

4. Industrial estate yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah daerah harus berbentuk perusahaan daerah, yang dibentuk dengan peraturan daerah yang bersangkutan.
5. Kepada industrial estate yang dimaksudkan dalam ayat 2 pasal ini dapat diberikan tanah negara dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan atau hak pakai menurut kebutuhan, sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.
6. Atas dasar rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang sudah ditetapkan, maka :
 - a. tanah-tanah yang dikuasai oleh Industrial Estate yang bersangkutan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang yang dimaksudkan dalam pasal 3 dapat diberikan kepada para pengusaha industri/pihak-pihak yang memerlukannya dengan hak guna bangunan atau hak pakai, menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku;
 - b. tanah-tanah yang dikuasai oleh industrial estate yang bersangkutan dengan hak guna bangunan atau hak pakai, dapat dipindahkan haknya kepada para pengusaha industri/pihak-pihak lain yang memerlukannya, menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku.
7. Penyediaan dan pemberian tanah untuk industrial estate yang diusahakan oleh badan hukum yang bermodal swasta, akan diatur kemudian, jika dalam perkembangan pembangunan dan penyelenggaraan industrial estate usaha yang demikian itu diizinkan oleh pemerintah.

BAB III

PENETAPAN LOKASI PERUSAHAAN DAN LUAS TANAH YANG DIPERLUKAN

Pasal 7

Penetapan Lokasi Perusahaan

1. Lokasi perusahaan yang akan dibangun dan letak tanah yang diperlukan untuk itu ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah, Bupati/Walikota kepada Daerah dengan memperhatikan planologie daerah yang bersangkutan.
2. Jika perusahaan yang bersangkutan meminta fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-undang No.1 tahun 1967, atau Undang-undang No.6 tahun 1968, maka penentuan lokasi yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini menunggu diperolehnya persetujuan Presiden atau Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat.
3. Dalam menetapkan lokasi tersebut pada ayat 1 pasal ini, maka :
 - a. sejauh mungkin harus dihindarkan pengurangan areal tanah pertanian yang subur;
 - b. sedapat mungkin dimanfaatkan tanah yang semula tidak atau kurang produktif;
 - c. dihindarkan pemindahan penduduk dari tempat kediamannya;
 - d. diperhatikan persyaratan untuk mencegah terjadinya pengotoran/pencemaran bagi daerah lingkungan yang bersangkutan.

Pasal 8

Penetapan luas tanah yang diperlukan

1. Luas tanah yang boleh dikuasai oleh perusahaan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, sesuai dengan batas-batas pembagian kewenangan sebagai yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972.
2. Penetapan luas tanah yang boleh dikuasai dan dipergunakan oleh perusahaan sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah atas pertimbangan yang diberikan oleh Departemen atau pejabat yang mewakili Departemen yang bidangnya membawahi usaha perusahaan yang bersangkutan, dengan mengingat kebutuhan yang nyata untuk menyelenggarakan usaha tersebut dan kemungkinan perluasannya dikemudian hari.
3. Jika perusahaan yang bersangkutan meminta fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-undang nomor 1 tahun 1967 atau Undang-undang nomor 6 tahun 1968, maka penetapan luas tanah yang diperlukannya dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah setelah diperoleh pemberitahuan dari Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat, bahwa permohonan investasinya telah disetujui dan berapa luas tanah yang benar-benar akan diperlukan.

BAB IV

TATA CARA PENYEDIAAN DAN PENGUASAAN TANAH YANG DIPERLUKAN

Pasal 9

Dalam penyediaan dan penguasaan tanah yang diperlukan perusahaan maka pertamanya harus diperhatikan, bahwa segala sesuatunya harus diselenggarakan dan diselesaikan menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri no.6 tahun 1972 serta harus dicegah dan dihindari terjadinya ketegangan-ketegangan dalam usaha dan kegiatan untuk memperoleh tanah yang diperlukan itu.

Pasal 10

1. Selama belum diperoleh izin usaha dari instansi yang berwenang dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam BAB II atau jika perusahaan yang bersangkutan meminta fasilitas penanaman modal dalam rangka Undang-undang No.1 tahun 1967 atau Undang-undang No.6 tahun 1968, selama belum diperoleh persetujuan Presiden atau Ketua Badan Koordinasi diperbolehkan melakukan pembelian, penyewaan, pembebasan hak ataupun lain-lain bentuk perbuatan yang mengubah penguasaan tanah yang bersangkutan, baik secara fisik ataupun juridis, baik langsung ataupun tidak langsung untuk kepentingan perusahaan atau calon investor.

2. Sementara menunggu diperolehnya izin usaha atau persetujuan Presiden atau Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, jika diperlukan tanah yang luas, maka Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan.

a. dapat mencadangkan tanah yang diperlukan untuk kepentingan perusahaan/calon investor, seluas yang akan benar-benar diperlukan untuk penyelenggaraan usaha yang direncanakan;

b. menyampaikan pertimbangan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat baik mengenai lokasi perusahaan maupun kemungkinan penyediaan tanahnya. Tembusan pertimbangan tersebut disampaikan kepada Menteri Dalam Negeri.

Pasal 11

1. Setelah diperoleh izin usaha sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 10 atau persetujuan Presiden atau Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat dalam hal diminta fasilitas penanaman modal, maka perusahaan/calon investor baru boleh melakukan pembelian, penyewaan atau pembebasan hak dan penguasaan tanah yang dipelুকannya, menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundangan agraria yang bersangkutan.

2. Jika diperlukan tanah yang luas maka untuk melakukan hal-hal tersebut pada ayat 1 pasal ini diperlukan adanya izin lebih dahulu dan Gubernur Kepala Daerah, dalam izin antara lain ditetapkan jangka waktu dalam mana pembelian atau pembebasan haknya harus diselesaikan dan hal-hal lain yang harus diperhatikan.

3. Pelaksanaan pembelian atau pembebasan hak serta penguasaan tanah-tanahnya dilakukan atas dasar musyawarah dengan pihak-pihak yang mempunyainya, di bawah pengawasan Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan. Jika dalam pelaksanaannya dijumpai kesulitan, maka Bupati/Walikota Kepala Daerah memberikan bantuan untuk mengatasinya, dengan memperhatikan kepentingan kedua belah pihak.

4. Setelah selesai dilakukan pembelian maka segera harus dilakukan pendaftaran pemindahan haknya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang "Pendaftaran Tanah" (L.N. 1961 No.28) atau jika dilakukan pembebasan hak harus segera diajukan permohonan hak baru kepada pejabat yang berwenang, menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1973 tentang "Ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pemberian hak-hak atas tanah".

5. Jika pembelian, penyewaan atau pembebasan hak atas tanahnya tidak dilakukan menurut cara yang semestinya dan/atau tidak diselesaikan dalam waktu yang ditentukan, maka setelah diberi peringatan seperlunya oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah, izin usahanya akan dibatalkan.

Pasal 12

1. Oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah diadakan pengawasan agar :
 - a. Perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajibannya sebagai yang tercantum pada pasal 11 ayat 4;
 - b. Tanah yang telah dikuasainya oleh perusahaan benar-benar digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan izin yang diberikan;
 - c. Perusahaan yang bersangkutan memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 5, 6, dan 7.

2. Jika perusahaan ternyata lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, maka setelah diberi peringatan seperlunya, oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, dan jika perusahaan tersebut memperoleh fasilitas penanaman modal, tembusan laporan disampaikan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah, untuk diambil tindakan oleh Instansi yang berwenang.

BAB V

PEMBERIAN IZIN BANGUNAN DAN IZIN UNDANG-UNDANG GANGGUAN

Pasal 13

Izin bangunan dan izin Undang-undang Gangguan (S.1926 No.226) baru boleh diberikan setelah selesai dilakukan pembelian tanah dan dimintakan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, dan jika dilakukan pembebasan hak, setelah diajukan permohonan hak yang baru kepada pejabat yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1973 ataupun jika digunakan tanah pihak lain, setelah ada perjanjian dengan yang mempunyai tanah yang dibuat menurut peraturan yang berlaku.

BAB VI

LAIN-LAIN

Pasal 14

1. Pemberian izin, pertimbangan dan lain-lainnya yang merupakan kegiatan dalam rangka menyelesaikan permohonan-permohonan yang bersangkutan dengan penyediaan dan pemberian sesuatu hak atas tanah untuk keperluan perusahaan yang diatur dalam peraturan ini, wajib diselesaikan oleh instansi yang berwenang dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.

2. Kepada pemohon tidak boleh dibebankan biaya-biaya dan pungutan-pungutan selain yang ditetapkan dengan peraturan perundangan yang sah.

Pasal 15

Perusahaan-perusahaan dan badan-badan yang berbentuk hukum apapun yang menguasai tanah negara untuk keperluan penyelenggaraan usahanya diwajibkan untuk :

- a. dalam waktu yang sesingkat-singkatnya mengikuti dan melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam peraturan ini.
- b. menyampaikan pelaporan kepada Menteri Dalam Negeri tentang pelaksanaan apa yang dimaksudkan dalam huruf a di atas, dengan tembusan kepada Gubernur Kepala Daerah dan Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 16

Pengaturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, maka peraturan ini akan dimuat didalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Mei 1974

MENTERI DALAM NEGERI

Ttd

AMIRMACHMUD



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1988
TENTANG
RUMAH SUSUN
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah ditetapkan ketentuan-ketentuan pokok mengenai rumah susun;
 - b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, perlu ditetapkan Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun;
- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
 4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
 5. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 2171);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Penyelenggara pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.
2. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya dan Pemerintah Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan nngkungan afau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
5. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.

6. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
7. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

BAB II

PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama Arah Kebijaksanaan

Pasal 2

- (1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) dimaksudkan untuk :
 - a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
 - b. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
 - c. mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun berlandaskan :

- a. kebijaksanaan umum;
- b. kebijaksanaan teknis dan kebijaksanaan operasional yang digariskan oleh masing-masing instansi yang berwenang.

Pasal 4

Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat.

Pasal 5

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, izin layak huni, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya.

Bagian Kedua Wewenang dan Tanggung Jawab

Pasal 6

- (1) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat.
- (2) Wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Menteri yang ditunjuk pada pasal yang bersangkutan dalam Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tata kota dan tata daerah, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah, sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan pedoman dan arahan Menteri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Bagian Ketiga Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian

Pasal 7

Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

BAB III
PERSYARATAN TEKNIS
DAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 8

Di dalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 9

Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan haimntal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 10

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian Kedua
Persyaratan Teknis

Paragraf 1
Ruang

Pasal 11

- (1) Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
- (2) Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Paragraf 2
Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Pasal 12

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 13

Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. beban mati;
- b. beban bergerak;
- c. gempa, hujan, angin, banjir;
- d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
- e. daya dukung tanah;
- f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
- g. gangguan/ perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 14

Rumah susun harus dilengkapi dengan:

- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;
- b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan;
- e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan;

- f. saluran dan/ atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;
- g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. tempat jemuran;
- k. alat pemadam kebakaran;
- l. penangkal petir;
- m. alat/ sistem alarm;
- n. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;
- o. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Pasal 15

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 4 Satuan Rumah Susun

Pasal 16

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pasal 17

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas

permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 18

Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17, setidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.

Pasal 19

Satuan rumah susun sederhana yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, dapat disediakan pada bagian bersama.

Paragraf 5 Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 20

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang mempunyai persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 21

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 22

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.

- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diper lukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 7
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 23

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan,
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 8
Prasarana Lingkungan

Pasal 25

- (1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir.

- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Pasal 26

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

- a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;
- b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- c. saluran pembuangan air limbah dan/ atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan.
- d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;
- e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- f. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Paragraf 9
Fasilitas Lingkungan

Pasal 27

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam BAB III Bagian Kedua diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Bagian Ketiga
Persyaratan Administratif

Pasal 30

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. fatwa peruntukan tanah;
 - c. rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuah rumah susun;

- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 31

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun; bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Pasal 32

- (1) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
- (2) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 33

- (1) Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) baru berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

Pasal 34

- (1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

- (2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun pemilik wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang.

BAB IV IZIN LAYAK HUNI

Pasal 35

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :
 - a. tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya.
 - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Pasal 36

Dalam hal izin layak huni tidak diberikan, penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang akan memberikan keputusan mengikat.

Pasal 37

- (1) Tata cara perizinan layak huni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mulai berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

BAB V

PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama Pemisahah Hak atas Satuan-satuan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan dimana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 39

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.

- (5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (6) Bentuk dan tata cara pembuatan Buku Tanah dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 40

- (1) Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) mengikat semua pihak.
- (2) Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kedua Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 41

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Bagian Ketiga
Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran
Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Pasal 42

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan:
 - a. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;
 - b. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
 - c. Anggaran Dasar Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - d. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

- (2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun, pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan:
 - a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris;
 - e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - f. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Pasal 43

Dalam hal terjadi pembebanan atas satuan rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan:

- a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- b. akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- c. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Pasal 44

- (1) Setelah menerima berkas-berkas pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43, Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya membukukan dan mencatat peralihan hak tersebut dalam Buku Tanah dan pada sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, untuk kemudian diberikan sertifikat tersebut kepada yang berhak.
- (2) Dalam hal terjadi pembebanan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, sertifikat yang bersangkutan dapat diserahkan kepada kreditur atas persetujuan yang berhak.

Pasal 45

Ketentuan lebih lanjut mengenai penggantian gambar situasi menjadi surat ukur, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Keempat Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 46

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 47

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.

- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 30 dan Pasal 31 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 39 ayat (4).
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Pemerintah Daerah dan dalam jangka waktu 30 hari Pemerintah Daerah memberikan keputusan terakhir dan mengikat.
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) tidak jadi dilaksanakan penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula, dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 49

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proposional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 49

- (1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 50

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena:

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. tanah dan bangunannya musnah;
- c. terpenuhinya syarat batal;
- d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 51

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dan huruf b, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 52

- (1) Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kelima Kemudahan Pembangunan dan Pemilikan

Pasal 53

- (1) Kepada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pembangunan perumahan dan Menteri lain yang terkait serta Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

BAB VI
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Penghunian Rumah Susun

Pasal 54

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota atau Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- (3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

Pasal 55

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni, dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58.
- (2) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.
- (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 56

Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Pasal 57

- (1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.
- (2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan.
- (3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit pengawasan Pengelolaan.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam hal waktu yang secepatnya.

Pasal 58

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 59

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

- a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2);
- b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;

- e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 60

Tata tertib penghunian rumah susun disusun berdasarkan:

- a. Undang-undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. peraturan perundang-undangan lain yang terkait;
- c. kepentingan pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29;
- d. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan, dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 61

(1) Setiap penghuni berhak :

- a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- c. memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni;

(2) Setiap penghuni berkewajiban:

- a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
- c. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

(3) Setiap penghuni dilarang :

- a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
- b. mengubah bentuk dan/ atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Bagian kedua Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 62

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 63

Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.

Pasal 64

Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

Pasal 65

Badan pengelola yang dibentuk sendiri oleh perhimpunan penghuni harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Pasal 66

Badan pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 67

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga

bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pasal 68

Badan pengelola mempunyai tugas :

- a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Pasal 69

Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni.

Pasal 70

Perhimpunan Penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Bagian Ketiga Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

Pasal 71

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni.

Pasal 72

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota serta tata tertib penghunian, sebagaimana dimaksud dalam BAB IV Peraturan Pemerintah ini, dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan memperhatikan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri.

BAB VII
TATA CARA PENGAWASAN

Pasal 73

Tata cara pengawasan dilaksanakan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap persyaratan teknis, diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Pasal 74

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap :

- a. persyaratan administratif yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, perizinan layak huni, pembuatan akta pemisahan, penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hipotik dan fidusia, serta segala kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
- b. penghunian dan pengelolaan rumah susun; diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 75

Tata cara pengawasan pelaksanaan terhadap pemberian kemudahan di Bidang perkreditan dan perpajakan diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dan Pasal 74 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk melakukan tindakan penertiban terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 77

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan

pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

- (2) Pembuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB IX KETENTUAN LAIN

Pasal 78

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya peraturan Pemerintah ini, masing-masing diatur oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan keadaan rumah susun yang bersangkutan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 79

Bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 maupun bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, diatur sebagai berikut:

- a. persyaratan teknis oleh Menteri Pekerjaan Umum;
- b. persyaratan administratif dan pembebanan oleh Menteri Dalam Negeri;
- c. persyaratan perpajakan oleh Menteri Keuangan; berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan penyesuaian seperlunya.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 80

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan rumah susun dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 81

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 1988
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 1988
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

ttd

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1988 NOMOR 7

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT KABINET RI
Kepala Biro Hukum
dan Perundang-undangan

Bambang Kesowo, S.H., LL.M.

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 09/KPTS/M/1995**

TENTANG

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

Menimbang : a. bahwa jual beli rumah yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan pengikatan jual beli;

b. bahwa untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah;

c. bahwa penerapan pengikatan jual beli rumah perlu pengawasan dan pengendalian;

d. bahwa pedoman pengikatan jual beli rumah tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

2. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Menteri Negara;

3. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

Memperhatikan: berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

MEMUTUSKAN

Menetapkan: KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

Kesatu: Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah beserta contohnya yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.

Kedua: Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya.

- Ketiga:** Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).
- Keempat:** Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal : 23 Juni 1995

Menteri Negara Perumahan
Rakyat

Ir. Akbar Tandjung

Lampiran : 1

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat

Nomor : 09 /KPTS/M/1995

Tanggal : 23 Juni 1995

tentang

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Developer), yang bertindak selaku Penjual Rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan konsumen Rumah yang bertindak selaku Pembeli rumah yang selanjutnya disebut Pembeli.
2. Uraian Obyek Pengikatan Jual, Beli Yakni :
 - a. Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
 - b. Luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
 - c. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan dan kecamatan.
 - d. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

II. KEWAJIBAN PENJUAL

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (Force Mayeure) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki :
 - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).

- b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
 - c. Surat ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 1^{0/00} (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

III. JAMINAN PENJUAL

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

IV. KEWAJIBAN PEMBELI

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeii, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu

yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar 1^{0/00} (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.

5. Apabila Pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda-denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

V. SERAH TERIMA BANGUNAN

1. Dalam hal bangunan rumah yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir I angka V, maka pihak Penjual wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada butir 2 angka V, tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan risikonya.
4. Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan oleh pihak Penjual kepada Pembeli.

VI. PEMELIHARAAN BANGUNAN

1. Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi tanggungjawab pihak pembeli sepenuhnya.
2. Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Berita Acara Serah Terima.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka VI, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan memaksa (Force Majeure), seperti antara lain, gempa bumi,

banjir, huru-hara perang dan tindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan rumah yang dilakukan pihak Pembeii, maka pihak Penjual dibebaskan atas tanggungjawab perbaikan.

VII. PENGGUNAAN BANGUNAN.

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya.
2. Pembeli wajib senantiasa mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang ditertibkan oleh RT dan RW.

Perubahan Bangunan.

3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak, diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

VIII. PENGALIHAN HAK.

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual, pihak Pembeli dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
2. Penjual dapat menyetujui secara tertulis kepada Pembeli untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-bak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
 - b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.

- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

X. AKTA JUAL BELI.

1. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :
 - a. Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
 - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
 - c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual;
2. Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris. Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;

XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN.

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.

2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).
3. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh persen) dan Pembeli 50 % (lima puluh persen).
4. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

Jakarta, 1995

Menteri Negara Perumahan Rakyat

Ir. Akbar Tandjung

**PERJANJIAN PEMESANAN DAN KONFIRMASI JUAL BELI
UNIT APARTMENT XXX
ANTARA
PT. X
DENGAN
XX
NO.X/X/X/X/X
("PERJANJIAN")**

PERJANJIAN ini dibuat dan ditandatangani di X, pada hari , tanggal
() oleh dan
antara :

- I. Nama :
Jabatan :
- dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut di atas, untuk dan atas nama PT. X, perseroan terbatas yang berkedudukan di Kota X sebagai pihak Developer Apartment X;
- sebagai pihak yang bermaksud untuk menjual; untuk selanjutnya disebut **"PENERIMA PESANAN"** atau **"PIHAK PERTAMA"**

- II. Nama :
Pekerjaan :
Alamat :
Tempat/ tanggal lahir :
KTP No. :
- dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri;
- sebagai pihak yang bermaksud untuk membeli unit Apartment X; selanjutnya disebut sebagai **"PEMESAN"** atau **"PIHAK KEDUA"**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA (untuk selanjutnya apabila disebut secara bersama-sama dalam PERJANJIAN ini disebut sebagai "PARA PIHAK") menerangkan terlebih dahulu:

- A. Bahwa PIHAK KEDUA adalah pemesan 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun di Apartment X sebagaimana tercantum dalam Surat Konfirmasi Unit No. X/X/X/X;
- B. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah Developer dari Apartment X yang telah menerima pemesanan 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun di Apartment X dari PIHAK KEDUA sebagaimana tercantum dalam Surat Konfirmasi Unit No. X/X/X/X;
- C. Bahwa sehubungan dengan PARA PIHAK belum dapat membuat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, maka PARA PIHAK sepakat untuk saling mengikatkan diri dan mengatur pemesanan Unit Satuan Rumah Susun di Apartment X dengan menggunakan PERJANJIAN ini.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka PARA PIHAK sepakat untuk membuat PERJANJIAN dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 DEFINISI

Istilah-istilah yang dipakai dalam PERJANJIAN ini, kecuali secara tegas diartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

1. “Apartment **X**” yang selanjutnya disebut “**X**”, berarti suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dan berlokasi/terletak di Jalan X.
2. “Satuan Rumah Susun”, berarti sebuah unit di **X** yang telah dipesan dan dimaksudkan untuk dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA, yang tujuan peruntukan utamanya digunakan sebagai hunian serta menjadi objek dalam PERJANJIAN ini. (selanjutnya disebut “**UNIT**”)
3. “Harga” berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk membeli UNIT, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) PERJANJIAN ini.
4. “Berita Acara Serah Terima”, berarti berita acara mengenai penyerahan UNIT dan penerimaannya, yang ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. (selanjutnya disebut “**BAST**”)
5. “Hari Kerja” berarti hari-hari dimana Bank Indonesia melakukan kegiatan usahanya.
6. “Pertelaan” berarti denah dan/atau potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari UNIT dan/atau tata letak dari **X** dan Bagian Bersama, yang kesemuanya dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat oleh PIHAK PERTAMA yang disahkan oleh instansi pemerintah yang berwenang dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tujuan untuk menjelaskan hak kepemilikan atas area yang telah dipertelakan tersebut.
7. “Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” berarti sertipikat sebagai alat pembuktian yang sah, yang merupakan alat bukti hak milik atas UNIT, yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri atas:
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama;
 - b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan letak UNIT yang dimiliki;
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.(selanjutnya disebut “**Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**”)

8. “Nilai Perbandingan Proporsional” berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara UNIT terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dihitung berdasarkan luas UNIT yang bersangkutan terhadap jumlah luas seluruh **X**.
9. “Hak Bersama” berarti hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik UNIT di **X** yang terdiri dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
10. “Bagian Bersama” adalah bagian **X** yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan unit-unit **X** antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, lift, tangga, lobby, selasar dan bagian-bagian lain dari **X** yang dianggap sebagai bagian bersama berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
11. “Benda Bersama” adalah benda yang bukan merupakan bagian dari **X** tetapi ada dalam Tanah Bersama dan dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, antara lain tanaman, bangunan, sarana sosial atau benda-benda yang dianggap sebagai Benda Bersama berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. “Tanah Bersama” berarti tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri **X** dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
13. “Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga” adalah ketentuan dasar yang mengatur keberadaan dan kegiatan dari Perhimpunan Penghuni termasuk setiap penambahan atau perubahannya, baik yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni Sementara ataupun setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk.
14. “Perhimpunan Penghuni” berarti perhimpunan para penghuni **X** dimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku di bidang rumah susun.
15. “Tata Tertib Hunian” berarti Peraturan Rumah Tangga Hunian yang diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara **X**.
16. “Biaya Penggunaan” berarti setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain-lain yang berkaitan dengan penggunaan, kepemilikan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas UNIT sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air dan tempat parkir.
17. “Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*)” berarti setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain-lain yang berkaitan dengan pemeliharaan atau pengoperasian Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang), pembersihan, pengelolaan, perbaikan-perbaikan, jumlah atas biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh PIHAK PERTAMA (sebagai pengelola sementara) kepada PIHAK KEDUA dan ditetapkan berdasarkan meter persegi per bulan sesuai dengan luas UNIT PIHAK KEDUA.
18. “*Sinking Fund*” berarti biaya pemeliharaan yang berkaitan dengan perbaikan dan/atau penggantian bagian bersama, benda bersama yang mana perbaikan dan/atau penggantian tersebut memerlukan waktu yang lama dengan jumlah

dana yang besar (antara lain perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset dan lain sebagainya) termasuk pula biaya untuk memperpanjang hak atas Tanah Bersama.

19. “Badan Pengelola” adalah suatu badan yang dibentuk dan/atau ditunjuk hanya oleh Pengembang dan bertugas melaksanakan termasuk namun tidak terbatas pada pengelolaan, pemeliharaan dan pengoperasian **X** yaitu PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang akan ditunjukkan oleh **X**.
20. “Pengembang” adalah pihak yang melakukan perencanaan dan koordinator pelaksana dari **X** secara keseluruhan.
21. “PERJANJIAN” berarti Perjanjian Pemesanan dan Konfirmasi Jual Beli Unit Apartment Di **X** beserta lampiran-lampirannya yang dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.
22. LUAS GROSS adalah luas yang tertera dalam Surat Konfirmasi Unit/Surat Pemesanan Unit Apartment di **X** dan/atau PERJANJIAN ini.
23. LUAS NETTO adalah luas UNIT yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PASAL 2

OBYEK PENGIKATAN

1. PARA PIHAK dengan ini saling sepakat untuk nantinya segera setelah kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh masing-masing pihak, maka PIHAK PERTAMA akan menerima pemesanan UNIT dari PIHAK KEDUA dan sebaliknya PIHAK KEDUA akan memesan UNIT, sebagaimana dimaksud dalam Surat Konfirmasi Unit/Surat Pemesanan Unit No. X/X/X/X tertanggal (), untuk selanjutnya disebut sebagai “**Surat Konfirmasi**”, sebagai berikut:
 - Type :
 - Lantai :
 - Unit :
 - LUAS GROSS :
2. Hak Milik atas UNIT meliputi dan merupakan satu kesatuan dengan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
3. PARA PIHAK sepakat bahwa apabila terdapat perbedaan luas UNIT yang tercantum dalam PERJANJIAN ini dan/atau yang tercantum dalam Surat Konfirmasi dengan luas dari hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) di lapangan (LUAS NETTO), maka perbedaan tersebut adalah suatu hal yang wajar, dan PARA PIHAK sepakat bahwa ukuran luas UNIT yang digunakan adalah luas yang tercantum dalam PERJANJIAN ini dan/atau yang tercantum dalam Surat Konfirmasi (LUAS GROSS). PIHAK PERTAMA bertanggung jawab untuk membangun dan menyerahkan UNIT dengan LUAS GROSS dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan

Rumah Susun dengan LUAS NETTO. Untuk itu, PIHAK KEDUA menerima luasan UNIT tersebut dan tidak akan melakukan tuntutan/gugatan kepada PIHAK PERTAMA atas perbedaan luas tersebut serta tidak akan merubah struktur desain dari Bagian Bersama.

4. Untuk perhitungan Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan *Sinking Fund*, PARA PIHAK setuju untuk tunduk kepada luas yang tercantum dalam PERJANJIAN ini dan/atau dalam Surat Konfirmasi (LUAS GROSS).

PASAL 3

HARGA, BIAYA-BIAYA, DAN CARA PEMBAYARAN

1. PIHAK KEDUA sepakat untuk membayar Harga sebesar **Rp. X,-(X rupiah)**, yang mana pembayarannya tersebut wajib dibayarkan PIHAK KEDUA secara tunai (bertahap, KPA) yang jumlah angsuran (cicilan) dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran sesuai dengan Surat Konfirmasi yang ditandatangani oleh PARA PIHAK dan menjadi satu kesatuan dengan PERJANJIAN ini.
2. Harga sudah termasuk biaya:
 - Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) induk;
 - Pemasangan Instalasi Air;
 - Pemasangan Instalasi Listrik.

3. Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban PIHAK KEDUA, termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - Biaya Akta Jual Beli, Biaya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Biaya Pendaftaran (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke atas nama PIHAK KEDUA;
 - Biaya Premi Asuransi atas UNIT;
 - Biaya *Sinking Fund* yang akan ditentukan kemudian;
 - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*), yang besarnya Rp.7.500,- /m² (tujuh ribu lima ratus Rupiah per meter persegi), belum termasuk PPN, biaya tersebut adalah nilai fix selama 2 (dua) tahun dan merupakan program subsidi, sedangkan untuk tahun ke-3 (ketiga) dihitung berdasarkan nilai riil pada saat itu;
 - Biaya bulanan pemakaian WiFi/Internet, Broadband dan biaya TV Kabel;
 - Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
 - Biaya yang timbul atas ketentuan/peraturan/kebijaksanaan dari pemerintah (jika ada).

dan terhadap biaya-biaya tersebut di atas yang berkaitan dengan Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama, akan dihitung dan ditetapkan secara proporsional.

4. Semua pembayaran Harga, Biaya-biaya atau biaya-biaya lainnya yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun.
5. Setiap pembayaran sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (4) dilaksanakan langsung kepada dan di kantor PIHAK PERTAMA atau tempat lain yang ditetapkan kemudian oleh PIHAK PERTAMA.
6. Setiap pembayaran dengan cek, bilyet giro atau transfer yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA hanya dapat dianggap pembayaran yang sah oleh PIHAK PERTAMA apabila pembayaran tersebut seluruhnya telah diterima dengan baik dan sebagaimana mestinya oleh PIHAK PERTAMA dan untuk itu PIHAK PERTAMA akan mengeluarkan bukti pembayaran resmi berupa Faktur Pajak yang akan diberikan pada PIHAK KEDUA.
7. Apabila karena suatu hal atau keadaan tertentu PIHAK PERTAMA telah terlebih dahulu melakukan pembayaran kepada pihak/instansi lainnya yang berwenang, yang mana pembayaran tersebut merupakan kewajiban PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA wajib dan bersedia menggantikan pembayaran tersebut dan melunasinya kepada PIHAK PERTAMA, sebagaimana ditagihkan oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 4

AKIBAT KETERLAMBATAN (KELALAIAN) PEMBAYARAN

1. Apabila PIHAK KEDUA terlambat ataupun tidak melakukan pembayaran angsuran atau kewajiban pembayaran lain sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN dan/atau Surat konfirmasi, PIHAK KEDUA sepakat dan

bersedia untuk dikenakan denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari keterlambatan yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang, termasuk dalam pengertian keterlambatan adalah pembayaran tidak penuh, atau tidak dapat diuangkan atau tidak dapat dipindahbukukan cek/bilyet giro yang diberikan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat jatuh tempo dan dihitung sejak saat hari jatuh tempo pembayaran tersebut.

2. Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan Surat Konfirmasi yang terlampir dalam PERJANJIAN ini ataupun kewajiban pembayaran lain, maka untuk pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut:
 1. denda keterlambatan;
 2. biaya-biaya, termasuk administrasi, iuran dan kewajiban pembayaran lain;
 3. pokok angsuran.
3. Apabila PIHAK KEDUA terlambat ataupun tidak melakukan pembayaran angsuran atau kewajiban pembayaran lain, selama 60 (enam puluh) hari kalender atau lebih, dihitung sejak tanggal jatuh tempo suatu angsuran atau cicilan atau PIHAK KEDUA membayar tetapi tidak penuh (kurang bayar) dan untuk mana atas kondisi-kondisi tersebut PIHAK PERTAMA telah memberikan surat peringatan kepada PIHAK KEDUA, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa PIHAK KEDUA telah melalaikan kewajibannya oleh karena itu PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PERJANJIAN ini secara sepihak berdasarkan ketentuan pengakhiran sebagaimana yang tercantum dalam PERJANJIAN ini.

Mengenai pengakhiran PERJANJIAN oleh PIHAK PERTAMA dengan cara tersebut, PARA PIHAK telah setuju untuk melepaskan (mengesampingkan) ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sejauh mengatur pengakhiran perjanjian memerlukan putusan pengadilan.

PASAL 5 KREDIT PEMILIKAN APARTMENT

1. PIHAK KEDUA menyatakan bahwa kedudukan PIHAK PERTAMA hanya sebagai perantara antara PIHAK KEDUA dengan Bank dalam hal pengajuan Kredit Pemilikan Apartment (KPA) sehingga PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas beban dan resiko yang mungkin muncul dalam proses permohonan KPA kepada Bank, termasuk di dalamnya atas besarnya suku bunga yang ditetapkan oleh Bank dan PIHAK KEDUA tidak akan mengajukan klaim, tuntutan, dan gugatan kepada PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK KEDUA sepakat dan bersedia untuk menandatangani Akad Kredit selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender dihitung sejak tanggal pelunasan DP (*Down Payment*) sebagaimana tercantum dalam Surat Konfirmasi.

3. Apabila PIHAK PERTAMA telah memberitahukan kepada PIHAK KEDUA untuk melakukan penandatanganan Akad Kredit, akan tetapi PIHAK KEDUA tidak hadir atau tidak mau melaksanakan penandatanganan Akad Kredit dengan alasan apapun, sementara PIHAK PERTAMA telah melakukan pemberitahuan sebanyak 2 (dua) kali, maka terhitung sejak pemberitahuan penandatanganan Akad Kredit yang kedua, PIHAK KEDUA akan dikenakan biaya administrasi sebesar 1‰ (satu permil) per hari dari pemunduran jadwal penandatanganan yang kedua dan yang dihitung dari Plafond Kredit yang disetujui oleh Bank.
4. Sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pemberitahuan jadwal penandatanganan yang kedua tersebut, PIHAK KEDUA belum melaksanakan penandatanganan akad, maka PIHAK KEDUA wajib memilih untuk meneruskan pembayaran melalui tunai keras atau tunai bertahap/angsuran sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan bila PIHAK KEDUA tidak melakukan perubahan cara bayar, maka PIHAK KEDUA dianggap telah membatalkan pembelian UNIT tersebut dan untuk itu berlaku ketentuan pengakhiran dalam PERJANJIAN ini.
5. Apabila permohonan KPA ditolak oleh Bank, maka PIHAK KEDUA mempunyai waktu 14 (empat belas) hari kerja untuk mengajukan permohonan KPA kepada Bank lain atau wajib memilih untuk meneruskan pembayaran melalui tunai bertahap/angsuran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Akibat ditolaknyanya permohonan, PIHAK KEDUA memutuskan untuk tidak melanjutkan pembayaran atau mengundurkan diri maka PIHAK KEDUA dianggap membatalkan PERJANJIAN ini, maka berlakulah ketentuan pengakhiran dalam PERJANJIAN ini.
7. Apabila PIHAK KEDUA lalai atau tidak melakukan kewajibannya (pembayaran angsuran kredit) kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PERJANJIAN ini secara sepihak, akibat batalnya PERJANJIAN ini berlakulah ketentuan pengakhiran dalam PERJANJIAN ini. **Mengenai pengakhiran PERJANJIAN oleh PIHAK PERTAMA dengan cara tersebut, PARA PIHAK telah setuju untuk melepaskan (mengesampingkan) ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sejauh mengatur pengakhiran perjanjian memerlukan putusan pengadilan.**

PASAL 6 PENYERAHAN FISIK UNIT

1. Pembangunan Apartment X akan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan X tahun X, dan masa pembangunan diperkirakan akan selesai +/- X (lebih kurang x) tahun atau +/- (lebih kurang) pada bulan X tahun X.
2. PIHAK PERTAMA akan melakukan penyerahan fisik UNIT sesuai dengan spesifikasi secara bertahap kepada PIHAK KEDUA, dengan toleransi 150 (seratus lima puluh) hari kerja, yang dimulai bulan X tahun X sampai dengan bulan X tahun X, kecuali:

- a. selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau alasan FORCE MAJEURE;
 - b. Atas pertimbangannya sendiri PIHAK PERTAMA dapat menunda penyerahan UNIT sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga, denda-denda (jika ada), biaya-biaya, dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) sesuai dengan ketentuan dalam PERJANJIAN dan Surat Konfirmasi.
 - c. Adanya peraturan atau kebijakan pemerintah yang menyebabkan keterlambatan dan/atau terhentinya kegiatan pembangunan Apartment X.
3. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima secara fisik atas UNIT ternyata PIHAK KEDUA dan/atau kuasanya tidak datang dan/atau tidak menandatangani BAST karena sebab/alasan apapun, maka PIHAK KEDUA dianggap menyetujui bahwa penyerahan secara fisik atas UNIT telah dilakukan. Dalam hal demikian, bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima secara fisik atas UNIT dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima secara fisik atas UNIT telah dilaksanakan pada hari ke-14 (keempat belas) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan dan PIHAK KEDUA dianggap telah menerima dengan baik UNIT. Dan apabila terjadi hal demikian, PIHAK KEDUA dengan ini memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA untuk bertindak atas nama PIHAK KEDUA untuk menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan BAST tersebut. Dengan demikian, sejak ditandatanganinya BAST, PIHAK PERTAMA telah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan UNIT sehingga PIHAK KEDUA harus membayar lunas segala kewajiban keuangan yang masih terhutang termasuk denda dan/atau sanksi administratif (jika ada) dan PIHAK KEDUA dianggap bersedia menerima baik penyerahan tersebut pada tanggal yang ditetapkan.
4. Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat melakukan serah terima pada tanggal penyerahan sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN ini, sementara PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) per hari dengan maksimal denda 3% (tiga persen) dari Harga.
5. Jika PIHAK PERTAMA telah menyelesaikan UNIT, sedangkan PIHAK KEDUA telah membayar kepada PIHAK PERTAMA lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Harga, berikut denda-denda dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (jika ada) dan premi asuransi bangunan, maka atas pertimbangan PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA diperkenankan untuk menempati atau mempergunakan UNIT, dan untuk itu PARA PIHAK akan menandatangani Perjanjian Pinjam Pakai baik di bawah tangan maupun secara notariil dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh PIHAK PERTAMA.
6. Terhitung sejak tanggal penandatanganan dan/atau tanggal serah terima UNIT dan/atau penandatanganan Perjanjian Pinjam Pakai, maka segala dan seluruh resiko serta kewajiban termasuk iuran terkait menjadi kewajiban PIHAK

KEDUA sepenuhnya dan PIHAK PERTAMA tidak lagi bertanggung jawab sepanjang mengenai hal tersebut.

7. Apabila terjadi FORCE MAJEUR sebagaimana dimaksud Pasal 17 PERJANJIAN ini yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan UNIT oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA tidak dapat menuntut pidana, perdata, dan/atau pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 7 MASA PEMELIHARAAN

1. PIHAK PERTAMA akan bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas tanah dan bangunan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kalender terhitung sejak tanggal BAST atau Pinjam Pakai, kecuali kerusakan tersebut diakibatkan oleh kelalaian PIHAK KEDUA atau FORCE MAJEURE (“**Masa Pemeliharaan**”).
2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi dalam Masa Pemeliharaan wajib diajukan secara tertulis oleh PIHAK KEDUA dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh PIHAK PERTAMA dan dibatasi pada desain dan spesifikasi UNIT terkait.
Apabila PIHAK PERTAMA telah selesai melakukan perbaikan, maka PIHAK KEDUA wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PIHAK PERTAMA. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA bahwa perbaikan telah selesai, PIHAK KEDUA tidak menandatangani berita acara tersebut, maka PIHAK KEDUA dengan ini dan untuk nantinya memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA untuk menandatangani berita acara perbaikan pada hari ke-7 (ketujuh) tersebut, dan PIHAK KEDUA dianggap telah menerima dengan baik perbaikan atas UNIT tersebut terhitung sejak tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut.
3. Seluruh Masa Pemeliharaan tidak berlaku lagi secara otomatis jika UNIT telah diubah/direnovasi oleh PIHAK KEDUA ataupun penghuni atas UNIT. Masa Pemeliharaan hanya berlaku selama UNIT masih dalam kondisi standar atau seperti kondisi semula pada saat penandatanganan BAST atau penandatanganan Perjanjian Pinjam Pakai antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA atau oleh PIHAK PERTAMA atas nama PIHAK KEDUA.
4. Selama Masa Pemeliharaan, PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan mengadakan renovasi dan/atau perubahan bentuk UNIT dan apabila perubahan tersebut dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka Masa Pemeliharaan tersebut dianggap berakhir dan PIHAK PERTAMA tidak bertanggungjawab atas UNIT tersebut.
5. Setelah Masa Pemeliharaan berakhir, maka segala kerusakan, resiko dan tanggung jawab atas UNIT menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

PASAL 8 PENGUNAAN

1. PIHAK KEDUA wajib mempergunakan UNIT sesuai dengan peruntukannya sebagai hunian. PIHAK KEDUA tidak diijinkan pada setiap saat untuk merubah peruntukan UNIT. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan tentang penggunaan UNIT yang disebutkan dalam ayat ini, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya dan PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak mana pun juga mengenai UNIT yang tidak dipergunakan sebagaimana mestinya.
2. PIHAK KEDUA tidak boleh atau dilarang menggunakan UNIT untuk tujuan komersial termasuk tetapi tidak terbatas pada kantor, restoran, toko, mini market, musik hidup, karaoke, bar dan lain-lain. Apabila PIHAK KEDUA melakukan tindakan tersebut, maka PIHAK KEDUA dengan ini memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA dan/atau Badan Pengelola, untuk nanti pada waktunya berhak untuk mematikan aliran listrik dan air atau melakukan tindakan lain yang dianggap baik oleh PIHAK PERTAMA dan/atau Badan Pengelola sebagai akibat dari penyalahgunaan UNIT;
3. PIHAK KEDUA dan penghuni UNIT wajib menaati Tata Tertib Hunian yang ditetapkan oleh Pengelola X.
4. PIHAK KEDUA sepakat untuk tidak mengalihkan, menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/ketiga atau menjaminkan/mempertanggungjawabkan dengan cara dan bentuk apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian UNIT kepada pihak manapun juga dengan atau tanpa sebab/alasan apapun juga jika belum menyelesaikan/melunasi seluruh Harga, denda-denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada PIHAK PERTAMA, kecuali pada pihak lain yang ditunjuk secara resmi dan tertulis oleh PIHAK PERTAMA.
5. Apabila kesepakatan pada ayat (4) pasal ini dilanggar, maka PIHAK KEDUA dengan ini setuju bahwa PIHAK PERTAMA dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA selaku Badan Pengelola dapat mengakhiri PERJANJIAN ini dan PIHAK KEDUA menyatakan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA menjadi milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA berkenaan dengan UNIT adalah tidak sah dan tidak mengikat PIHAK PERTAMA.

PASAL 9 PERUBAHAN BANGUNAN

1. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengadakan perubahan dan/atau penambahan konstruksi, perubahan bentuk, atau perubahan lainnya atas UNIT tersebut sebelum membayar lunas Harga, pajak-pajak, retribusi, dan

biaya-biaya atau denda-denda lainnya yang menjadi kewajiban PIHAK KEDUA dan mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

2. Setiap perubahan dan/atau penambahan hal-hal apapun yang menyangkut UNIT yang dilakukan PIHAK KEDUA harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. Segala biaya dan segala akibat karena perubahan dan/atau penambahan hal-hal apapun yang menyangkut UNIT atau kerusakan apapun yang terjadi karenanya terhadap siapapun menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

PASAL 10 PAJAK DAN BIAYA

1. Sejak tanggal serah terima (BAST) atau tanggal Pinjam Pakai UNIT berdasarkan PERJANJIAN ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang bertalian dengan UNIT yang termasuk dalam Biaya Penggunaan serta Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan penyerahannya kepada PIHAK KEDUA, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), listrik, air dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA.
2. Apabila pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (“SPPT-PBB”) belum terbit, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (“BPHTB”) akan dihitung berdasarkan harga jual saat itu. Apabila ternyata Nilai Jual Obyek Pajak (“NJOP-PBB”) lebih tinggi dari harga jual, yang mengakibatkan kekurangan bayar BPHTB, maka PIHAK KEDUA sepakat dan wajib membayar kekurangan BPHTB dimaksud.
3. Jika terjadi perubahan peraturan di bidang perpajakan atau peraturan lainnya yang akan mengakibatkan timbulnya beban-beban keuangan baru, maka akan ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai dengan pemberlakuan ketentuan-ketentuan/peraturan dimaksud.
4. PIHAK KEDUA sepakat dan bersedia membayar denda-denda atas pajak-pajak yang menjadi kewajibannya yang terhutang karena alasan apapun juga sesuai peraturan yang berlaku.

PASAL 11 PENGAKUAN HAK

1. PIHAK PERTAMA hanya mengakui PIHAK KEDUA sebagai pihak dalam PERJANJIAN ini dan karenanya PIHAK PERTAMA hanya mengakui hak dan kepentingan PIHAK KEDUA berdasarkan PERJANJIAN ini atau hak dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah dan diakui oleh PIHAK PERTAMA untuk menerima pengalihan dari PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan dalam PERJANJIAN ini.
2. PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak (-pihak) lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan PIHAK

KEDUA maupun UNIT ini, selain PIHAK KEDUA atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 12 PENGALIHAN HAK

1. Selama hak atas UNIT belum diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan BAST belum ditandatangani oleh PARA PIHAK, PIHAK KEDUA sepakat dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA tidak akan menyewakan, menyerahkan, mengalihkan, dan/atau menjaminkan UNIT dengan cara apapun kepada pihak manapun/pihak lain yang namanya berbeda dengan nama yang tercantum di dalam Surat Konfirmasi dan dalam PERJANJIAN ini, kecuali:
 - a. dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dan/atau kreditur (Bank). Jika pengalihan tersebut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dan/atau kreditur (Bank), maka pengalihan tersebut tidak mengikat PIHAK PERTAMA dan/atau kreditur (Bank); dan
 - b. setelah PIHAK KEDUA melunasi biaya administrasi, denda, dan biaya-biaya lainnya yang terhutang (apabila ada); dan
 - c. untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas UNIT kepada pihak ketiga, maka PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. X,- (x rupiah) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum persetujuan tertulis diberikan oleh PIHAK PERTAMA. Seluruh pajak dan biaya serta resiko yang timbul akibat pengalihan hak termasuk PPN yang harus dibayar (jika ada) oleh pihak yang menerima pengalihan harus ditanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA.
2. Pengalihan hak atas UNIT kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada PIHAK PERTAMA 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pengalihan. PIHAK PERTAMA baru dapat memberikan izin tersebut apabila PIHAK KEDUA telah membayar lunas terlebih dahulu biaya administrasi, denda, pajak-pajak, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (jika ada) kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana yang dimaksud di atas.
3. Dalam hal PIHAK KEDUA berhalangan tetap, sedangkan kewajiban PIHAK KEDUA sesuai PERJANJIAN ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah meninggalnya PIHAK KEDUA dan/atau berhalangan tetap, (para) ahli waris wajib menunjuk dan memberi kuasa kepada seorang diantaranya untuk meneruskan kewajiban dan/atau memperoleh hak PIHAK KEDUA sesuai PERJANJIAN ini dengan menunjukkan surat-surat/bukti-bukti yang dapat diterima PIHAK PERTAMA.
4. Pihak lain yang menggantikan kedudukan PIHAK KEDUA dan/atau ahli waris yang menerima pengalihan hak atas UNIT dari PIHAK KEDUA

tersebut dengan ini menerima penunjukannya sebagai pengganti PIHAK KEDUA dan terikat sepenuhnya pada ketentuan-ketentuan dalam PERJANJIAN ini.

5. PIHAK KEDUA dan pihak lain yang menggantikan kedudukan PIHAK KEDUA tersebut sepakat untuk menandatangani surat-surat pengalihan hak atas UNIT dan dokumen-dokumen hukum lainnya yang diperlukan sehubungan dengan pengalihan tersebut. Dengan demikian segala hak dan kewajiban PIHAK KEDUA akan beralih kepada pihak lain yang menggantikan kedudukan PIHAK KEDUA tersebut.
6. PIHAK PERTAMA hanya mengakui PIHAK KEDUA atau pihak lain yang menerima pengalihan hak atas UNIT berdasarkan PERJANJIAN ini, satu dan lainnya sesuai persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

PASAL 13 PENGOSONGAN

1. Apabila terjadi pengakhiran atau diakhirinya PERJANJIAN ini, maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA seluruh UNIT dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya), serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab/alasan apapun juga dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat.
2. Setiap hari keterlambatan PIHAK KEDUA dalam menyerahkan UNIT dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda pengosongan sebesar 1% (satu persen) per hari dari seluruh Harga.
3. Jika dalam 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud PIHAK KEDUA tetap tidak menyerahkan UNIT dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana mestinya, maka PIHAK KEDUA dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya memberikan kuasa khusus dan sepenuhnya kepada PIHAK PERTAMA untuk mengosongkan sendiri dan mengeluarkan barang-barang yang terdapat dalam UNIT tersebut dan menempatkan di manapun juga menurut pendapat PIHAK PERTAMA sendiri serta mengambil kembali UNIT ke dalam penguasaan PIHAK PERTAMA dari pihak manapun, jika perlu dengan bantuan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib, semuanya atas beban dan tanggungan PIHAK KEDUA. Sehubungan dengan hal tersebut, PIHAK PERTAMA berhak pula untuk memperhitungkan dan menagih kepada PIHAK KEDUA atas denda pengosongan berikut biaya-biaya yang mungkin akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan UNIT.
4. Dalam hal terjadinya pengosongan UNIT, PARA PIHAK sepakat untuk melepaskan (mengesampingkan) semua peraturan atau ketentuan baik sekarang maupun di kemudian hari akan ada, termasuk dan tidak terbatas yang mewajibkan adanya bantuan atau kewenangan dari pihak/intansi yang berwenang/berwajib dalam melaksanakan pengosongannya, sehingga PIHAK

PERTAMA/kuasanya berhak untuk melaksanakan pengosongan dan pengambilan kembali UNIT dengan atau tanpa bantuan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib, dan semuanya atas biaya dan resiko pengosongan tersebut wajib ditanggung oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA juga dengan ini melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan/gugatan/tanggung jawab hukum dari PIHAK KEDUA maupun pihak ketiga lainnya.

PASAL 14

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

1. PARA PIHAK sepakat untuk melaksanakan jual beli UNIT dengan menandatangani Akta Jual Beli mengenai Hak Milik UNIT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA segera setelah:
 - a. X telah selesai dibangun seluruhnya;
 - b. PIHAK KEDUA membayar seluruh Harga berikut pajak-pajak, dan kewajiban-kewajiban pembayaran/biaya-biaya lainnya, baik kepada PIHAK PERTAMA maupun kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak ketiga lainnya (jika ada), yang menjadi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PERJANJIAN ini.
 - c. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama PIHAK PERTAMA telah terbit.
 - d. PIHAK KEDUA membayar biaya terkait Akta Jual Beli.
2. PIHAK KEDUA wajib untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli dan wajib menandatangani Akta Jual Beli pada hari dan tanggal yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana yang akan diberitahukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. Setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akan dilakukan proses Pendaftaran (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi atas nama PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA berkewajiban memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan serta melunasi seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama tersebut.
3. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, PIHAK KEDUA wajib membawa dan memperlihatkan asli Surat Konfirmasi dan PERJANJIAN serta dokumen-dokumen hukum lainnya berikut kuitansi pembayaran yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA untuk PIHAK KEDUA serta melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan.
4. Jika PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh Harga kepada PIHAK PERTAMA, dengan bukti pelunasan yang sah, akan tetapi ternyata, PIHAK KEDUA berhalangan hadir atau karena sesuatu alasan berhalangan dan tidak bersedia melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengirimkan surat peringatan tertulis pertama ("SP I") kepada PIHAK KEDUA untuk segera melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila setelah dikirimkannya SP I,

PIHAK KEDUA belum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka, PIHAK PERTAMA berhak untuk mengirimkan surat peringatan tertulis kedua (“SP II”) kepada PIHAK KEDUA.

5. PIHAK PERTAMA berhak untuk mengirimkan surat pengakhiran tertulis secara sepihak atas PERJANJIAN ini kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA masih belum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhitung sejak 7 (tujuh) hari kerja atau lebih dari tanggal SP II. PARA PIHAK juga telah sepakat untuk melepaskan (mengesampingkan) ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sejauh mengatur pengakhiran perjanjian memerlukan putusan pengadilan.
6. Sehubungan dengan pengakhiran secara sepihak atas PERJANJIAN ini, PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan sepakat dan bersedia bahwa Harga akan dikembalikan sebesar sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 PERJANJIAN ini. PARA PIHAK sepakat pengembalian Harga sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 PERJANJIAN ini oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dapat dilakukan dengan cara konsinyasi melalui pengadilan atau dapat diambil pada PIHAK PERTAMA sesuai waktu yang disepakati bersama tanpa penambahan denda dan/atau bunga dan/atau biaya apapun.
7. Apabila di kemudian hari atas Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan, PIHAK KEDUA dikenakan tambahan pajak atau retribusi/pungutan/biaya apapun dari instansi yang berwenang, maka tambahan pajak atau retribusi/pungutan/biaya dimaksud wajib ditanggung dan dilunasi oleh PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditagih oleh PIHAK PERTAMA.
8. Dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka PARA PIHAK sepakat bahwa PERJANJIAN ini dinyatakan tidak berlaku lagi, akan tetapi hal ini tidak mengurangi dan/atau menghapus pemberlakuan Tata Tertib Hunian dari PIHAK PERTAMA dan/atau Pengelola X dan peraturan-peraturan mengenai Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan peraturan lain sehubungan dengan penghunian dan/atau dihuninya UNIT serta tidak mengakhiri kewajiban PIHAK KEDUA yang timbul karena PERJANJIAN ini tapi belum dilakukan atau belum dipenuhi oleh PIHAK KEDUA sehingga PIHAK KEDUA tetap wajib memenuhi kewajibannya tersebut.

PASAL 15

PENGAKHIRAN PERJANJIAN DAN AKIBAT PENGAKHIRAN

1. PIHAK PERTAMA berhak untuk setiap saat mengakhiri PERJANJIAN ini secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. PIHAK KEDUA lalai atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai PERJANJIAN ini dimana jika di dalam PERJANJIAN ini ditetapkan suatu jangka waktu tertentu, maka PARA PIHAK sepakat bahwa dengan lewatnya waktu yang telah menjadi bukti yang cukup untuk suatu

kelalaian sehingga tidak diperlukan lagi pemberitahuan atau teguran lewat juru sita atau surat lain yang mempunyai kekuatan hukum serupa itu; dan/atau

- b. PERJANJIAN ini dialihkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dan/atau kreditur (Bank).

Pengakhiran PERJANJIAN ini disepakati PARA PIHAK cukup dinyatakan oleh PIHAK PERTAMA dengan surat pengakhiran tertulis tanpa memerlukan putusan dari pengadilan dan pengakhiran PERJANJIAN ini berlaku sejak tanggal yang disebutkan di dalam surat pengakhiran tersebut, sehingga PIHAK KEDUA wajib melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (5) dan (6) PERJANJIAN ini. Terhitung sejak tanggal pengakhiran tersebut, PIHAK PERTAMA berhak untuk menjual kembali UNIT kepada pihak ketiga. Sehubungan dengan hal ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan dan melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (oleh karenanya pengakhiran perjanjian tidak memerlukan putusan pengadilan).

2. Dalam hal terjadi pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA setelah terlebih dahulu dikurangi kewajiban-kewajibannya dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Untuk jumlah uang yang diterima PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA menyatakan bahwa *booking fee* tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA menyatakan bahwa 25% (dua puluh lima persen) dari Harga akan tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA; sedangkan sisanya sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) akan tetap menjadi milik PIHAK KEDUA setelah dikurangi PPN, denda, biaya administrasi dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada); dan
 - b. Pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

PARA PIHAK sepakat pengembalian Harga oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dapat dilakukan dengan cara konsinyasi melalui pengadilan atau dapat diambil pada PIHAK PERTAMA sesuai waktu yang disepakati bersama tanpa penambahan denda dan/atau bunga dan/atau biaya apapun.

3. Dalam hal PERJANJIAN ini diakhiri oleh sebab-sebab selain sebagaimana dimaksud Pasal 15 ayat (1) dan (2) PERJANJIAN ini atau PERJANJIAN ini sepakat untuk diakhiri oleh PARA PIHAK, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA setelah terlebih dahulu dikurangi kewajiban-kewajiban dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. PIHAK KEDUA telah menandatangani Surat Pengakhiran Surat Konfirmasi dan/atau PERJANJIAN ini;
 - b. Jangka waktu pengembalian uang selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari kerja setelah ditandatanganinya Surat Pengakhiran sebagaimana dimaksud huruf a di atas. Jangka waktu tersebut tidak

mengikat apabila PIHAK KEDUA tidak dapat dihubungi atau belum memberikan nomor rekening bank;

- c. Untuk jumlah uang yang diterima PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA menyatakan bahwa *booking fee* tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA menyatakan bahwa 25% (dua puluh lima persen) dari Harga akan tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA, sedangkan sisanya sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) akan tetap menjadi milik PIHAK KEDUA setelah dikurangi PPN, denda, biaya administrasi dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada);
- d. Pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada PIHAK KEDUA; dan
- e. Atas penyerahan uang tersebut, PIHAK KEDUA berjanji akan memberikan kuitansi/tanda penerimaan uang yang sah kepada PIHAK PERTAMA.

PARA PIHAK sepakat pengembalian Harga oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dapat dilakukan dengan cara konsinyasi melalui pengadilan atau dapat diambil pada PIHAK PERTAMA sesuai waktu yang disepakati bersama tanpa penambahan denda dan/atau bunga dan/atau biaya apapun.

4. PIHAK KEDUA sepakat melunasi kewajiban dan/atau biaya-biaya lain serta Pajak Pertambahan Nilai (PPN), pajak-pajak, retribusi dan biaya-biaya yang terhutang dan sehubungan dengan hal ini, PIHAK KEDUA sepakat membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan/atau ganti rugi dalam bentuk apapun.
5. PIHAK KEDUA sepakat menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA asli surat-surat dan bukti pembayaran serta faktur pajak tanpa menuntut pembayaran bunga atau ganti rugi dalam bentuk apapun juga kepada PIHAK PERTAMA.
6. Dalam hal PIHAK KEDUA sudah menerima UNIT, PIHAK KEDUA wajib, dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan pengakhiran, menyerahkan seluruh UNIT dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya), serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dihuni/ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga.
7. Untuk pengembalian UNIT, PARA PIHAK sepakat bahwa akan dilakukan dan ditandatangani *cek list* oleh PARA PIHAK dan pengembalian UNIT dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pengembalian UNIT oleh PARA PIHAK. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima Pengembalian UNIT dan pengembalian sisa uang dari PIHAK PERTAMA dengan alasan apapun juga, maka akan dicatat dalam Berita Acara Serah Terima Pengembalian Unit tersebut bahwa PIHAK KEDUA tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima Pengembalian UNIT dan mengenai pengembalian sisa uangnya akan dikonsinyasikan oleh PIHAK PERTAMA melalui Pengadilan. PIHAK KEDUA sepakat bahwa PIHAK PERTAMA berhak untuk mendapat kuasa penuh dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA (atau kuasanya) untuk mengambil kembali UNIT ke dalam penguasaan PIHAK PERTAMA

dari pihak manapun, dengan ataupun tanpa bantuan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib, semuanya atas beban dan tanggungan PIHAK KEDUA. Sehubungan dengan hal ini, PARA PIHAK sepakat mengesampingkan berlakunya Pasal 1813, 1814, dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (mengenai berakhirnya pemberian kuasa).

PASAL 16 PEMBERITAHUAN

1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada PIHAK PERTAMA dalam PERJANJIAN ini disampaikan secara baik dan tertulis, baik dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan), surat tercatat dengan memakai alamat:

PT. X
Apartment X
Jalan X
Telepon :
Fax :

Setiap berita atau pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA dalam PERJANJIAN ini disampaikan secara baik, baik dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan), surat tercatat, atau melalui telepon maupun fax dengan memakai alamat:

X
Jalan X
Telepon/HP/SMS :
Fax :
Email :

2. Jika terjadi perubahan dari alamat yang tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 PERJANJIAN, maka pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah perubahan itu terjadi atau dilakukan.
3. Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi risiko dan tanggungan pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut.

PASAL 17 FORCE MAJEURE (KEADAAN KAHAR)

1. Dalam hal ini disepakati PARA PIHAK bahwa yang dimaksud FORCE MAJEURE (KEADAAN KAHAR) dalam PERJANJIAN ini adalah :

- a. Musnahnya/rusaknya UNIT dan/atau terhambatnya pelaksanaan pembangunan dikarenakan:
 - i. Perang, pemberontakan, revolusi, perang saudara;
 - ii. Bencana alam, gempa bumi, angin ribut, gelombang besar;
 - iii. Kebakaran, ledakan dan hal-hal lain yang menyangkut api yang tidak terkendali;
 - iv. Banjir dan hal-hal lain yang menyangkut air yang tidak terkendali;
 - v. Sabotase, terorisme, pengrusakan, vandalisme;
 - vi. Penyerbuan, makar, huru-hara;
 - vii. Ancaman bom dan gas yang tidak terkendali, serta segala bentuk ancaman lainnya;
 - viii. Krisis moneter;
 - ix. Perubahan peraturan perundang-undangan;
 - x. Peristiwa lain di luar kekuasaan PARA PIHAK yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak bisa menjalankan kewajibannya dalam PERJANJIAN ini.
 - b. Tindakan-tindakan dan/atau kebijakan-kebijakan dari Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Propinsi dan/atau Pemerintah Kota dan/atau keputusan Penguasa Adat dan/atau Pengelola X, baik secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi pelaksanaan PERJANJIAN ini tetapi bukan yang menyangkut pembayaran.
2. PARA PIHAK secara tegas menyetujui bahwa PIHAK PERTAMA termasuk seluruh afiliasi perusahaan PIHAK PERTAMA dan karyawan-karyawannya tidak akan bertanggung jawab dan/atau digugat/dituntut baik secara perdata maupun secara pidana dan/atau tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan atau kesalahan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN dan/atau Surat Konfirmasi, khususnya untuk menyelesaikan pembangunan X apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada di luar kemampuan PIHAK PERTAMA untuk menghindari kejadian atau peristiwa tersebut (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) PERJANJIAN)
 3. Kondisi FORCE MAJEURE tidak menyebabkan berakhirnya PERJANJIAN ini. Dalam hal terjadinya satu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, PARA PIHAK secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan/berakhir atau paling sedikit akibat kerugian dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan dalam waktu yang secepat mungkin.
 4. Kondisi FORCE MAJEURE tidak menyebabkan pihak yang mengalaminya menjadi pihak yang melakukan cidera janji.
 5. Akibat terjadinya FORCE MAJEURE yang mengakibatkan pekerjaan/kewajiban PIHAK PERTAMA yang tercantum dalam

PERJANJIAN ini menjadi **tertunda**, maka kewajiban PIHAK PERTAMA akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya FORCE MAJEURE tersebut tanpa mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PERJANJIAN ini.

PASAL 18 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

1. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, Tanah yang di atasnya didirikan **X** benar-benar milik PIHAK PERTAMA atau PIHAK PERTAMA yang berhak untuk mengalihkannya kepada PIHAK KEDUA dan tidak ada pihak lain yang berhak atas Tanah tersebut. Dengan demikian PIHAK PERTAMA berhak untuk mengikat dan/atau menjual UNIT kepada PIHAK KEDUA.
2. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa UNIT yang akan dijual dan diserahkan kepada PIHAK KEDUA akan diserahkan dalam keadaan baik dan layak huni serta bebas dari segala sita dan tidak sedang dalam perkara.
3. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa pada saat dilakukannya transaksi jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, PIHAK PERTAMA telah membangun sarana, prasarana dan fasilitas-fasilitas umum, yang dijanjikan akan tersedia di X kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 19 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

1. PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk bertindak hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan tidak sedang menjalani dalam hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit. PIHAK KEDUA menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki UNIT berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Apabila PIHAK KEDUA ternyata tidak memenuhi syarat maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan PIHAK KEDUA sendiri yang dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian pada PIHAK PERTAMA maka kerugian tersebut harus diganti oleh PIHAK KEDUA dan seluruh pembayaran termasuk namun tidak terbatas atas Harga, denda, sanksi, dan lain-lainnya yang telah dibayar dinyatakan oleh PIHAK KEDUA tetap menjadi milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya.
2. PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana dirinci di dalam PERJANJIAN dan/atau Surat Konfirmasi tanpa ada yang dikecualikan, antara lain untuk membayar Harga, Notaris/PPAT, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya Akta Jual Beli serta seluruh biaya untuk proses pengurusan

Pendaftaran (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke atas nama PIHAK KEDUA, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, pajak-pajak lain yang akan ada di kemudian hari serta perubahan atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini serta jasa pengurusan oleh notaris/PPAT yang ditunjuk, serta biaya lain yang diperlukan terkait dengan pelaksanaan PERJANJIAN ini.

3. Manakala PIHAK PERTAMA mengakhiri PERJANJIAN sesuai dengan ketentuan Pasal 15 PERJANJIAN ini, maka PIHAK KEDUA tidak akan mengajukan tuntutan pidana maupun gugatan perdata serta tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun, terhadap PIHAK PERTAMA dan karenanya membebaskan PIHAK PERTAMA sepanjang mengenai hal tersebut.
4. Manakala PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, meminjamkan, atau mengalihkan UNIT kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA berkewajiban menyampaikan, mengingatkan dan meneruskan butir-butir PERJANJIAN ini kepada penerima hak dari PIHAK KEDUA. Pihak lainnya tersebut yang akan meneruskan hak dan kewajiban berdasarkan PERJANJIAN ini dan karenanya pihak lain dimaksud akan menjadi PIHAK KEDUA dalam PERJANJIAN ini menggantikan pihak yang menyerahkan atau yang memindahkan hak dan kewajibannya tersebut.
5. PIHAK KEDUA menyetujui bahwa nama UNIT atau nama-nama lainnya dalam X merupakan hak penggunaan nama dari PIHAK PERTAMA sepenuhnya.
6. PIHAK KEDUA telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari Surat PERJANJIAN ini serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat PIHAK KEDUA.

Pasal 20 ASURANSI

1. Selama masa pembangunan X, atas tanggungannya PIHAK PERTAMA wajib mengasuransikan bangunan X dengan asuransi kontraktor *all risk*, pada satu atau beberapa perusahaan asuransi yang bonafide.
2. Asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (1) PERJANJIAN ini wajib dilakukan selama pekerjaan fisik pembangunan X dan berakhir pada saat diselesaikannya pekerjaan fisik pembangunan X.
3. PIHAK PERTAMA wajib mengasuransikan bangunan X terhadap resiko kebakaran dan gempa bumi terhitung sejak pekerjaan fisik pembangunan X telah selesai sampai dengan dilakukannya serah terima UNIT atau ditandatanganinya Perjanjian Pinjam Pakai kepada PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN ini. Kewajiban PIHAK

PERTAMA untuk mengasuransikan bangunan **X** terhadap resiko kebakaran dan gempa bumi tersebut beralih secara otomatis kepada PIHAK KEDUA sejak ditandatanganinya BAST atau ditandatanganinya Perjanjian Pinjam Pakai atas UNIT. Adapun penghitungan pembayaran premi asuransi tersebut ditetapkan secara proporsional dari waktu ke waktu oleh PIHAK PERTAMA ataupun Pengelola. Sedangkan untuk asuransi UNIT dan barang-barang pribadi milik PIHAK KEDUA tetap menjadi tanggung jawab dari PIHAK KEDUA untuk mengasuransikannya.

4. Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil klaim asuransi harus dipergunakan untuk memperbaiki/membangun kembali **X** dan/atau bagian darinya yang mengalami kerusakan, sehingga keadaan **X** dan/atau bagian darinya dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya resiko.

PASAL 21 LAMPIRAN – LAMPIRAN

1. PERJANJIAN ini didukung oleh beberapa lampiran yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini dan mengikat PARA PIHAK, lampiran-lampiran tersebut adalah :
 - a. Surat Konfirmasi;
 - b. Gambar-gambar denah yang diberi tanda; dan
 - c. Spesifikasi Dasar **X** Apartment.
2. Apabila ada penambahan lampiran-lampiran lain, maka lampiran-lampiran tersebut akan tetap menjadi satu-kesatuan dengan PERJANJIAN ini.

PASAL 22 DOMISILI HUKUM dan PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Mengenai PERJANJIAN ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, PARA PIHAK memilih tempat kedudukan hukum tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA X.
2. Semua perselisihan yang timbul sehubungan dengan PERJANJIAN ini pada akhirnya harus diselesaikan secara 2 (dua) pihak terlebih dahulu secara musyawarah untuk mencapai mufakat, dalam suasana damai dan kekeluargaan dengan itikad baik untuk menyelesaikannya.
3. Apabila musyawarah untuk mufakat tersebut di atas tidak tercapai, maka semua perselisihan yang timbul antara PARA PIHAK dalam PERJANJIAN ini akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Kelas IA X.

PASAL 23 LAIN- LAIN

1. PERJANJIAN ini sepenuhnya tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Hal-hal lain yang belum atau tidak cukup diatur dalam PERJANJIAN ini akan diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah dan dinyatakan

secara tertulis oleh PARA PIHAK serta hal tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini.

3. Apabila salah satu atau bagian dari PERJANJIAN ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau kebijakan pejabat yang berwenang, maka PERJANJIAN ini tidak menjadi batal akan tetapi PARA PIHAK akan mengganti ketentuan tersebut dengan ketentuan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan PARA PIHAK.
4. Dalam hal diperlukan kuasa oleh PIHAK PERTAMA untuk menjalankan hak-haknya terhadap PIHAK KEDUA berkenaan dengan PERJANJIAN ini, maka kuasa tersebut kata demi kata harus dianggap telah termuat dalam PERJANJIAN ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa khusus yang tersendiri. Setiap dan seluruh kuasa yang diberikan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana PERJANJIAN ini merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari PERJANJIAN ini, diberikan dengan hak substitusi serta tidak dapat dicabut kembali, dibatalkan atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan yang termuat dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (mengenai berakhirnya pemberian kuasa).
5. PIHAK KEDUA selanjutnya berjanji dan mengikatkan 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 manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan PERJANJIAN ini.
6. PIHAK KEDUA sepakat dan bersedia untuk membayar biaya pembuatan PPJB (jika ada).
7. Pengelolaan Sementara, Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*), Biaya Penggunaan dan Anggaran Dasar.
 - a. PIHAK KEDUA setuju menerima PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara **X** selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah.
 - b. Besarnya Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan Biaya Penggunaan akan ditentukan kemudian dan dapat ditinjau kembali dan diubah dari waktu ke waktu oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan Biaya Penggunaan.
 - c. Pada saat penandatanganan BAST atau penandatanganan Perjanjian Pinjam Pakai, PIHAK KEDUA wajib membayar Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan Biaya Penggunaan di muka minimal 3 (tiga) bulan sekaligus per UNIT.
 - d. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender PIHAK KEDUA belum juga melunasi pembayaran Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) maupun Biaya Penggunaan yang telah jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA selaku pengelola sementara dan/atau Badan Pengelola berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi berupa penghentian dan pembatasan terhadap fasilitas yang diberikan berkaitan dengan pengelolaan **X**, termasuk akan

tetapi tidak terbatas kepada pemutusan aliran listrik, air dan lain-lain. Untuk itu, PIHAK KEDUA dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya memberikan kuasa khusus kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pemutusan aliran listrik dan air, singkatnya melakukan setiap dan segala perbuatan/tindakan yang diperlukan untuk melaksanakannya, tidak ada yang dikecualikan. Oleh karena itu, PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan tidak akan menuntut atas pelaksanaan kuasa ini dan oleh karenanya membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan akibat pemberian kuasa ini.

- e. Apabila Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) maupun Biaya Penggunaan telah dibayar kembali oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan menyambung kembali aliran listrik dan air di dalam UNIT. Biaya yang diperlukan guna penyambungan kembali, apabila ada, menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
 - f. PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sebagai pengelola sementara **X** setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima atau menolak penunjukan sebagai Pengelola **X**.
8. PIHAK KEDUA setuju untuk menerima penyempurnaan dan/atau perubahan di **X** yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA, sebagai pengelola sementara, untuk kepentingan bersama.
 9. PIHAK KEDUA setuju untuk bahwa karena UNIT merupakan bagian dari **X**, maka PIHAK KEDUA wajib:
 - a. membayar Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*) dan Biaya Penggunaan kepada Pengelola **X**, sesuai tarif umum yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Pengelola;
 - b. menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan untuk itu, wajib tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Hunian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, peraturan lingkungan/kawasan **X** dan peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh Pengelola, termasuk yang berkaitan dengan pengaturan, pengelolaan, perparkiran dan hal-hal lain yang bertalian dengan **X**, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari sejak tanggal BAST atau tanggal Pinjam Pakai.
 10. PERJANJIAN ini, lampiran-lampirannya, dan Surat Konfirmasi yang telah ditandatangani merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dalam hal terdapat ketentuan-ketentuan yang secara tegas diatur lain dalam PERJANJIAN ini, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan dalam PERJANJIAN ini.

Demikian PERJANJIAN ini telah dan dapat dibaca secara jelas; baik letak atau bentuknya dapat terlihat dengan baik dan seluruh pengungkapan maksud/materinya dapat dimengerti; serta disepakati dan ditandatangani dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani, serta tidak di bawah tekanan atau paksaan pihak manapun, serta akan ditaati dan dilaksanakan oleh PARA PIHAK dengan itikad baik. PERJANJIAN ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan isi yang sama dan kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA
PT. X

PIHAK KEDUA

CURRICULUM VITAE

Data Pribadi

Nama : Sri Rejeki Meliva Sibuea
Tempat dan Tanggal Lahir : Tarutung, 15 Oktober 1990
Alamat : Jalan Cibogo Atas
Nomor Telepon : -
Nomor HandPhone : 085317610354
E-mail : srirejekisibuea@gmail.com



Riwayat Pendidikan

1. SD Santa Maria Tarutung Lulus Tahun 2002
2. SMP Negeri 1 Tarutung Lulus Tahun 2005
3. SMA Negeri 1 Tarutung Lulus Tahun 2008
4. Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha Bandung Lulus Tahun 2013

Bandung, Februari 2013

(Sri Rejeki Meliva Sibuea)

NPM. 0987031