

SURAT PERJANJIAN SEWA BELI

NOMOR : 38/SPSB/1993

Lembaga **KESATU**

Pada hari ini Selasa tanggal enam belas

Februari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga

yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ir. H. YUSRANI A. PRIS
 Jabatan : Kepala Dinas Pekerjaan Umum Prop. Dati I Kaltim
 Alamat Kantor : Jalan Kalian No. 5 Samarinda

alam hal ini bertindak untuk dan atas nama Menteri Pekerjaan Umum sebagai Wakil Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan Surat Kuasa No. 1439/KPT/Cb/92 tanggal 22 Agustus 1992 selanjutnya disebut PIHAK KESATU.

dan
 Nama : Prop. Ir. RAIMAD HERNADI. M. Sc
 Tempat/tgl. lahir (umur) : Parakan, 28 Juli 1943
 IP/NRP/No. SK Pensiun : 130141452
 Tingkat/golongan : Pembina Utama Madya (Gol. IV/d)
 Jabatan : Guru Besar Madya
 Instansi tempat bekerja : Fakultas Pertanian Unmul

Alamat tempat tinggal : Jalan Kapas No. 39 Samarinda

selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Yang ini menyatakan bahwa berdasarkan Undang - undang Nomor : 72 tahun 1957, Jis Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 1974, Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1982 dan Keputusan Presiden Nomor 40 Tahun 1974, kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa beli sebuah Rumah negeri.

Nama tempat/Kota : Samarinda
 Jalan : Kapas Samarinda
 Blok : -
 Kecamatan : Samarinda Hilir
 Kabupaten/Kodya : Samarinda
 Propinsi Daerah Tk. I : Kalimantan Timur
 Huruf Daftar Nomor : AA. 33.990
 Kelas : -
 Luas lantai : 80,25 M2
 Konstruksi : Permanen

peserta tanah pekarangannya.
 Luas : - M2

Berbatasan sebelah :
 Utara : -
 Timur : Rumah Drs. M. K. U. S. O. S. I
 Selatan : Jalan Kapas
 Barat : Jalan Palis

Pasal 5.

Selama waktu sewa beli berlangsung ;

PIHAK KEDUA diwajibkan membayar angsuran seperti tersebut dalam pasal 3 diatas dan memelihara rumah serta tanah pekarangan dengan sebaik - baiknya.

PIHAK KEDUA dilarang: a. menjual/memindah tangankan sebagian atau seluruh rumah.

b. menyerahkan sebagian atau seluruh rumah untuk ditempati PIHAK KETIGA, kecuali dengan izin tertulis PIHAK KESATU.

c. mengubah bentuk dan pembagian ruangan - ruangan rumah sesuai dengan gambar terlampir, kecuali dengan izin tertulis PIHAK KESATU.

Pasal 6.

Apabila menurut PIHAK KESATU,PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban-kewajiban atau melakukan pelanggaran atas larangan-larangan tersebut dalam perjanjian ini,PIHAK KESATU akan memberikan peringatan tertulis kepada PIHAK KEDUA yaitu peringatan pertama, kedua dan ketiga (terakhir) masing-masing dalam jangka waktu 1 (satu) bulan untuk secepat mungkin memenuhi kewajiban kewajibannya dan atau mengembalikan keadaan seperti sebelum pelanggaran - pelanggaran dilakukan.

Setiap keterlambatan pembayaran angsuran bulanan dikenakan denda sebesar 15 % (lima belas persen) dari setiap angsuran yang terlambat dan pembayarannya dilakukan bersama-sama dengan pembayaran angsuran bulanan yang bersangkutan.

Sebelum denda-denda keterlambatan dalam ayat 2 pasal ini dilunasi oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KESATU)belum dapat melakukan penyerahan hak milik atas rumah dan melepaskan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat 1 dan 2 surat perjanjian ini.

Pasal 7.

Perjanjian ini dapat diputuskan secara sepihak oleh PIHAK KESATU, apabila PIHAK KEDUA ;

tidak mentaati peringatan terakhir sebagaimana tersebut dalam pasal 6 ayat 1.

ternyata sudah pernah membeli atau memperoleh rumah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

dalam masa perjanjian sewa beli : diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatan negeri, diberhentikan dengan hormat tanpa hak pensiun, dicabut hak pensiunnya.

dalam masa perjanjian sewa beli, atas kehendak sendiri tidak memenuhi lagi pesyaratan tersebut dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974.

Pasal 8.

Apabila perjanjian diputuskan karena PIHAK KEDUA tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian ini, maka sebesar 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah dilakukan menjadi hak PIHAK KESATU dan sisanya dikembalikan kepada PIHAK KEDUA menurut ketentuan Tata Usaha Keuangan Negara.

Pasal 9.

Apabila PIHAK KEDUA meninggal dunia dalam masa perjanjian sewa beli, maka ahli warisnya menurut Undang-undang Pensiun/Peraturan tunjangan yang bersifat pensiun yang berlaku bagi yang bersangkutan, dapat meneruskan perjanjian ini.

KEPUTUSAN DIREKTUR TATA BANGUNAN
NO. : 1439/KPT/06/1992.

Tentang :

PERSETUJUAN DAN PEMBERIAN KUASA PENJUALAN
RUMAH NEGERI GOLONGAN III HDNO. AA.33990.
TANPA TANAHNYA TERLETAK DI JALAN
KAPAS NOMOR 39 SAMARINDA.
BERSERTA PENETAPAN HARGA PENJUALANNYA.

DIREKTUR TATA BANGUNAN :

Menimbang :

- a. bahwa permohonan membeli rumah negeri atas nama SDR. IR. RAHMAT HERNADI, IBC untuk membeli rumah negeri golongan III (tiga) HDNO. AA.33990. yang dewasa ini ditematinya terletak di jalan Kapas Nomor 39 Samarinda. yang disampaikan oleh Kepala Dinas PU Propinsi Dati I Kalimantan Timur dengan surat pengantar nomor - tanggal 28 April 1992. menurut pemeriksaan telah memenuhi syarat.
- b. bahwa berdasarkan Berita Acara Penaksiran dari Panitia Penaksir Dinas PU Propinsi Dati I Kalimantan Timur nomor - tanggal 30 Agustus 1991 dan Berita Acara Penilaian dari Panitia Penilai Tingkat I Kalimantan Timur nomor 74/BAP/1991 tanggal 2 Maret 1992. telah ditetapkan taksiran harga rumah tanpa tanahnya.
- c. bahwa berdasarkan taksiran harga rumah tanpa tanahnya yang ditetapkan oleh Panitia Penaksir dan Panitia Penilai tersebut diatas, Direktur Tata Bangunan telah menentukan pedoman penetapan harga penjualan rumah tanpa tanahnya dengan surat nomor 619/KH/Kaltim/1992 tanggal 22 Agustus 1992.
- d. bahwa menurut penelitian, rumah yang dimohon adalah rumah negeri golongan III (tiga) yang telah berumur 10 tahun lebih tidak dalam sengketa dan status tanahnya adalah haknya berada pada Pemda Tingkat I Kaltim (SK Gubernur Kaltim Nomor 591/9840/PP-V/1992 Tanggal 4 Agustus 1992), maka rumah tersebut telah memenuhi syarat untuk dijual tanpa tanahnya berdasarkan Undang-Undang nomor 72 tahun 1957, jls. Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 1974 dan Keputusan Presiden nomor 4 tahun 1974.

Mengingat :

1. Undang-Undang nomor 72 tahun 1957.
2. Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 1974.
3. Keputusan Presiden nomor 40 tahun 1974.
4. Surat Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Keuangan Nomor : 44/KPIS/1974
215/KHK.01/1984
tanggal 9 Maret 1984.
5. Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya nomor :

KEPUTUSAN DIREKTUR TATA BANGUNAN
NO. : 1439/KPT/Cb/1992.

Tentang :

PERSETUJUAN DAN PEMBERIAN KUASA PENJUALAN
RUMAH NEGERI GOLONGAN III HDNO. AA.33990.
TANPA TANAHNYA TERLETAK DI JALAN
KAPAS NOMOR 39 SAMARINDA.
BERSERTA PENETAPAN HARGA PENJUALANNYA.

DIREKTUR TATA BANGUNAN :

Menimbang :

- a. bahwa permohonan membeli rumah negeri atas nama SDR. IR. RAHMA HERNADI, BSC untuk membeli rumah negeri golongan III (tiga) Hdno. AA.33990. yang dewasa ini ditempatinya terletak di Jalan Kapas Nomor 39 Samarinda. yang disampaikan oleh Kepala Dinas PU Propinsi Dati I Kalimantan Timur dengan surat pengantar nomor - tanggal 28 April 1992. menurut pemeriksaan tela memenuhi syarat.
- b. bahwa berdasarkan Berita Acara Penaksiran dari Panitia Penaksir Dinas PU Propinsi Dati I Kalimantan Timur nomor --- tanggal 30 Agustus 1991 dan Berita Acara Penilaian dari Panitia Penilai Tingkat I Kalimantan Timur nomor 74/BAP/1992 tanggal 2 Maret 1992. telah ditetapkan taksiran harga rumah tanpa tanahnya.
- c. bahwa berdasarkan taksiran harga rumah tanpa tanahnya yang ditetapkan oleh Panitia Penaksir dan Panitia Penilai tersebut diatas, Direktur Tata Bangunan telah menentukan pedoman penetapan harga penjualan rumah tanpa tanahnya dengan surat nomor 619/KH/Kaltim/1992 tanggal 22 Agustus 1992.
- d. bahwa menurut penelitian, rumah yang dimohon adalah rumah negeri golongan III (tiga) yang telah berumur 10 tahun lebih tidak dalam sengketa dan status tanahnya adalah haknya berac pada Pemda Tingkat I Kaltim (SK Gubernur Kaltim Nomor 591/9840/PP-V/1992 Tanggal 4 Agustus 1992), maka rumah tersebut telah memenuhi syarat untuk dijual tanpa tanahnya berdasarkan Undang-Undang nomor 72 tahun 1957, jls. Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 1974 dan Keputusan Presiden nomor 4 tahun 1974.

Mengingat :

1. Undang-Undang nomor 72 tahun 1957.
2. Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 1974.
3. Keputusan Presiden nomor 40 tahun 1974.
4. Surat Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Keuangan Nomor : 44/EPIS/1974
215/KMK.01/1984
tanggal 9 Maret 1984.
5. Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya nomor :

KETIGA :

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya bila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini.

SALINAN Surat Keputusan ini disampaikan kepada Yth. :

1. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan di Jakarta.
2. Sekretaris Jenderal Departemen Pekerjaan Umum di Jakarta.
3. Direktur Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum di Jakarta.
4. Inspektur Wilayah III Inspektorat Jenderal Departemen Pekerjaan Umum di Jakarta.
5. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan di Jakarta.
6. Direktur Jenderal Anggaran Departemen Keuangan di Jakarta.
7. Ketua Badan Pertanahan Nasional di Jakarta.
8. Gubernur/Kepala Dati I Kalimantan Timur di Samarinda
9. Kepala Biro Hukum Departemen Pekerjaan Umum di Jakarta.
10. Kepala Biro Keuangan Departemen Pekerjaan Umum di Jakarta.
11. Kepala Kantor Wilayah Departemen Pekerjaan Umum Propinsi Dati I Kalimantan Timur di Samarinda..
12. Kepala Biro Umum Depdikbud di Jakarta.
13. Kepala Dinas PU. Propinsi Dati I Kalimantan Timur di Samarinda.
14. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Dati I Kalimantan Timur di Samarinda.
15. Kepala Kantor Perbendaharaan Negara di Samarinda..
16. Kepala Seksi Pendaftaran dan Inventarisasi Sub Dit. Pengelolaan dan Pemanfaatan DITABA di Jakarta.
17. SDR. IR. RAHMAD HERNADI, MSC, di Jalan Kapas Nomor, 39- Samarinda.
18. A r s i p Bag. III. Dit. Tata Bangunan.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A
TANGGAL : 22 Agustus 1992.



DIREKTOR TATA BANGUNAN,
[Signature]
(IR. SRIJONO),
NIP. 110007384



MENGETAHUI :
Asli surat keputusan tsb.
DIREKTOR TATA BANGUNAN
Ked. Sub Direktorat
Pengelolaan dan Pemanfaatan
SRIJONO, S.H.
N.I.P. : 11001304

dengan harga rumah : Rp. 5.987.500,- (Lima juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
 dan ganti rugi atas tanah : Rp. - (.....)
 sehingga harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanah seluruhnya menjadi :
 Rp. 5.987.500,- (Lima juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
 dengan ketentuan - ketentuan sebagai berikut.

Pasal 1.

PIHAK KESATU mengakui menjual rumah tersebut diatas beserta ganti rugi atas tanahnya dengan cara sewa beli kepada PIHAK KEDUA berdasarkan permohonan membeli rumah nomor tanggal 10 Agustus 1991 .. berikut lampiran - lampirannya.

Pasal 2

PIHAK KESATU dibebaskan dari segala tuntutan atas kemungkinan adanya cacat-cacat yang tersembunyi pada rumah tersebut.

Pasal 3.

1. Angsuran pertama sebesar Rp. 299.375 (Dua ratus sembilan puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) yaitu 5% dari harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanahnya telah dibayar oleh PIHAK KEDUA pada Bank Pembangunan Indonesia dengan tanda bukti setoran nomor 026/SSBP/BAPINDO/XI/92 tanggal, 9. Nopember. 92 sisanya sebesar Rp. 5.688.125,- ... (Lima juta enam ratus delapan puluh delapan ribu seratus dua puluh lima rupiah) akan diangsur dalam jangka waktu paling lama 240 (dua-ratus empat puluh) bulan sedikit-sedikitnya dengan angsuran bulanan yang sama sebesar Rp. 23.750,- ... (Dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dibayar pada .. KPKN .. Samarinda masing-masing selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya dan mulai berlaku pada bulan .. D e s e m b e r .. 1992 dengan angsuran terakhir sebesar Rp. 11.875,- (Sebelas ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah)
2. Atas kehendak sendiri, PIHAK KEDUA dapat membayar angsuran untuk bulan yang berjalan, sekaligus dengan beberapa angsuran untuk bulan-bulan berikutnya dengan ketentuan bahwa angsuran terakhir baru dapat dilunasi paling pendek dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai Perjanjian Sewa Beli ini ditanda tangani.

Pasal 4.

1. Setelah angsuran terakhir tersebut dalam pasal 3 ayat 1 dilunasi oleh PIHAK KEDUA maka ;
 - a. PIHAK KESATU menyerahkan hak milik atas rumah kepada PIHAK KEDUA dengan surat keputusan penyerahan hak.
 - b. PIHAK KEDUA harus mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah kepada instansi Agraria menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku setelah terlebih dahulu dikeluarkan surat keputusan melepaskan hak atas tanah oleh PIHAK KESATU.
2. PIHAK KEDUA belum menjadi pemilik rumah dan pemegang hak atas tanah sebelum penyerahan hak tersebut dalam ayat 1 pasal ini dilakukan.
3. Biaya-biaya yg berkenaan dengan penyerahan dan pemberian hak tersebut dalam ayat 1 pasal ini dibebankan kepada PIHAK KEDUA.

2. Apabila PIHAK KEDUA meninggal dunia dalam masa perjanjian sewa beli masih berlangsung tanpa meninggalkan ahli waris menurut Undang-Undang Pensiun/Peraturan tunjangan yang bersifat pensiun yang berlaku bagi yang bersangkutan perjanjian sewa beli dapat diteruskan oleh ahli warisnya menurut ketentuan Hukum Perdata.

Pasal 10

1. Apabila dalam masa perjanjian sewa beli, rumah dan tanah dimaksud musnah atau rusak berat sehingga tidak dapat dipergunakan atau ditempati lagi, sedangkan kemusnahan atau kerusakan itu terjadi diluar kesalahan kedua belah pihak, maka perjanjian sewa beli ini batal karena hukum dan 50 % (lima puluh persen) dari angsuran yang telah dibayar akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA dengan ketentuan bahwa angsuran-angsurannya bulanan berikutnya yang telah dibayar lebih dahulu sebagaimana dimungkinkan oleh pasal 3 ayat 2 dikembalikan seluruhnya kepada PIHAK KEDUA.
3. Apabila yang musnah atau rusak berat hanya rumahnya saja, sedangkan kemusnahan atau kerusakan itu terjadi diluar kesalahan kedua belah pihak, maka pengembalian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hanya berlaku atas rumahnya saja, sedang perjanjian sewa beli atas tanahnya dapat dilanjutkan oleh kedua belah pihak.

Pasal 11.

Untuk keperluan pemeriksaan dan pengawasan pelaksanaan perjanjian ini, PIHAK KESATU atau petugas yg ditunjuk dengan memperlihatkan surat penugasan kepada PIHAK KEDUA, berhak masuk kedalam rumah dan pekarangan yang disewa beli pada waktu jam - jam kerja sekalipun PIHAK KEDUA berkeberatan.

Pasal 12

Biaya-biaya yang berkenaan dengan pembuatan perjanjian ini menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan harus dibayar ke..... pada waktu perjanjian ini ditanda tangani.

Pasal 13

Untuk pelaksanaan perjanjian sewa beli ini beserta segala akibat hukumnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan sah di kantor PIHAK KESATU.

Pasal 14.

PIHAK KEDUA menyatakan bahwa sebelum menanda tangani surat perjanjian ini, telah membaca dan mengerti dengan jelas serta memahami isi perjanjian.

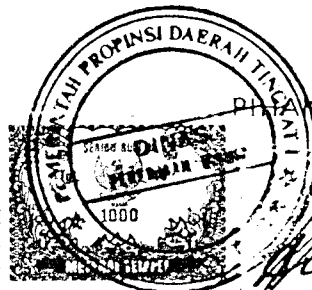
Pasal 15.

1. Surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 8 (delapan), lembar kesatu dan lembar kedua dibubuhi bea meterai secukupnya dan semua mempunyai kekuatan hukum yang sama.
2. Surat perjanjian ini mulai berlaku pada tanggal ditanda tangani.

Samarinda, 16 Pebruari 19 93

PIHAK KEDUA

(Prop. Ir. RAHMAD HERNADI MSc)
NIP. 130341452



PIHAK KESATU

Ir. H. YUSRANI A. PRIS
NIP. 550002048