

# SURAT PERJANJIAN SEWA BELI

**KESATU**

NOMOR : 37/SPSB/1992

Lembar :

Pada hari ini ... **S e n i n** ... tanggal **dua puluh satu** ...  
bulan ... **D e s e m b e r** ... tahun seribu sembilan ratus **sembilan puluh dua** ...

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : **Ir. S Y A F R I N**  
J a b a t a n : **Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Dati I Kaltim**  
Alamat Kantor : **Jalan Kalian No. 5 Samarinda**

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Menteri Pekerjaan Umum sebagai Wakil Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan Surat Kuasa No. **1438/KPT/Cb/92** tanggal ... **22 Agustus 1992** ... selanjutnya disebut PIHAK KESATU.

dan

N a m a : **Drs. ATJO JANGGA**  
Tempat/tgl. lahir (umur) : **Majena, 17 Mei 1938**  
NIP/~~NRP~~ : **130207022**  
Pangkat/golongan : **Pembina TK. I (Gol. IV/b)**  
J a b a t a n : **Lektor Kepala Madya**  
Instansi tempat bekerja : **Fakultas Ekonomi Unmul**

Alamat tempat tinggal : **Jalan Kapas No. 37 Samarinda**

selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

dengan 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**  
J a l a n : **Kapas Samarinda**  
B l o k : **-**  
Kecamatan : **Samarinda Hilir**  
Kabupaten/Kodya : **Samarinda**  
Propinsi Daerah Tk. I : **Kalimantan Timur**  
Huruf Daftar Nomor : **AA. 33.747**  
K e l a s : **-**  
Luas lantai : **43,25 M2**  
Konstruksi : **Semi Permanen**

beserta tanah pekarangannya.

L u a s : ..... M2

Berbatasan sebelah :

U t a r a : **Tanah kosong**  
T i m u r : **Jalan Pakis**  
S e l a t a n : **Jalan Kapas**  
B a r a t : **Ir. Slamet Mulyono**

dengan harga rumah : Rp. 1.170.500,- ( Satu juta seratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah )

dan ganti rugi atas tanah : Rp. - ( )

sehingga harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanah seluruhnya menjadi :

Rp. 1.170.500,- ( Satu juta seratus tujuh puluh 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. 58.525,- ( Lima puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah ) yaitu 5% dari harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanahnya telah dibayar oleh PIHAK KEDUA pada Bank EXSIM Samarinda dengan tanda bukti setoran nomor . . . . . tanggal, 28. Oktober. 92. sisanya sebesar Rp. 1.111.975,- ( Satu juta seratus sebelas ribu sembilan ratus tujuh 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. 4.650,- ( Empat ribu enam 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. 625,- ( Enam ratus dua 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.

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.

1. 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.

2. 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.

3. 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 ;

1. tidak mentaati peringatan terakhir sebagaimana tersebut dalam pasal 6 ayat 1.
2. ternyata sudah pernah membeli atau memperoleh rumah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. dalam masa perjanjian sewa beli : diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatan negeri, diberhentikan dengan hormat tanpa hak pensiun, dicabut hak pensiunnya.
4. dalam masa perjanjian sewa beli, atas kehendak sendiri tidak memenuhi lagi persyaratan 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.

1. 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.

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-angsuran 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.

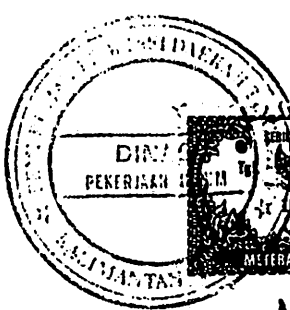
Pasal 15.

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.

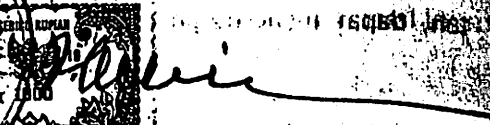
Samarinda, 21, Desember 1992

PIHAK KEDUA

  
 Drs. ATJO JANGNGA  
 NIP. 130207022



PIHAK KESATU

  
 Ir. SYAFRIN  
 NIP. 110012484

Samarinda,

1991

Kepada

Perihal : Permohonan SIP  
Rumah Dinas untuk  
Rumah Negeri  
Golongan III

Yth. Kepala Dinas PU Tk.I  
Kalimantan Timur  
c/q. Kasubdin Cipta Karya  
di

S a m a r i n d a

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. N a m a : **Dr. Arjo Jangnga**
2. N I P : **130207022**
3. Tempat & tanggal lahir : **Mejane, 17 Mei 1938**
4. J a b a t a n : **Lektor Kepala Biaya**
5. Unit Organisasi : **Fakultas Ekonomi Umum**
6. Pangkat dan Golongan : **Pembina Tingkat/ IV/b**
7. Gaji Pokok : **Rp 214.700,-**
8. Masa kerja pada Pemerintah : **24 tahun 4 bulan**

Mengajukan permohonan izin menghuni Rumah Dinas untuk  
Rumah Negeri Golongan III yang terletak di :

- a. J a l a n : **Kapas No. 37**
- b. B l o k : **=**
- c. Kelurahan : **Sidomulyo**
- d. Kecamatan : **Samarinda Hilir**
- e. Kabupaten/Kodya : **Samarinda**
- f. Propinsi : **Kalimantan Timur**

Demikian permohonan ini saya sampaikan beserta lampiran-  
nya untuk dapat dikabulkan.

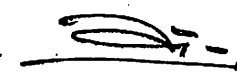
Mengetahui :

R e k t o r  
Universitas Mulawarman,

P e m o h o n ,

  
PROF. DR. H.M. YUNUS RASYID, MA.  
NIP. 130 262 209

Materai  
Rp 1.000,-

  
.....  
**DRS. ARJO JANGNGA**  
**NIP 130207022**  
.....

Drs. Atjo Jaryga

**BERITA ACARA PENILAIAN HARGA TAKSIRAN PENJUALAN  
RUMAH NEGERI DAN GANTI RUGI ATAS TANAHNYA**

NOMOR : 35/BAP/1992.

Pada hari ini tgl. **Dua Maret Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Dua.**

kami Panitia Penilai harga taksiran penjualan rumah negeri golongan III dan ganti rugi atas tanahnya untuk **Daerah  
Tingkat I Kalimantan Timur** yang diangkat dengan surat Keputusan Direktur Jenderal Cipta

Karya Nomor **217/KPTS/CB/1989** tanggal **5 Juli 1989.**

1. **Ir. H. SYARIFUDDIN HR.** : sebagai Ketua merangkap Anggota.
2. **Drs. D.N. KAMADJAJA.** : sebagai Anggota.
3. **Drs. EGBERD EDUARD DETHAN.** : sebagai Anggota.

telah meneliti dan menilai Berita Acara penaksiran harga rumah negeri golongan III berikut ganti rugi atas tanahnya yang dilakukukan oleh Panitia Penaksir Wilayah **Samarinda** No. - tgl. **30 Agustus**

**1991** pada rumah dan tanah yang terletak :

Jalan : **K a p a s .**  
Blok : -  
Kecamatan : **Samarinda Hilir**  
Kabupaten / Kotamadya : **Samarinda**  
Huruf Daftar Nomor : **AA : 33747**  
Didirikan tahun : **1973**

Dengan harga taksiran :

R u m a h : Rp. **3.570.000,-** ( **Tiga Juta Lima Ratus Tujuh Puluh-Ribu Rupiah.** )  
**3.570.000,-** **Tiga Juta Lima Ratus Tujuh Puluh**  
Ganti rugi atas tanah : Rp ( **Ribu Rupiah.** )  
Jumlah ( dibulatkan ) : Rp **6.799.440,-** ( **Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan--Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus-Empat Puluh Rupiah.** )

Dengan ini berpendapat bahwa menurut penelitian dan penilaian kami :

- a. Nilai rumah tersebut tidak ditetapkan berdasarkan nilai biaya yang dipergunakan untuk membangun rumah yang bersangkutan pada waktu penjualan ;
- b. Nilai ganti rugi atas tanah tersebut tidak ditetapkan berdasarkan nilai pasaran yang sebenarnya berlaku secara riil pada waktu penjualan.
- c. Harga penilaian kami :

R u m a h : Rp **1.452.600,-** ( **Satu Juta Empat Ratus Lima Pu --  
luh Dua Ribu Enam Ratus Rupiah).** )  
Ganti rugi atas tanah : Rp - ( - )  
Jumlah ( dibulatkan ) : Rp **1.452.600,-** ( **Satu Juta Empat Ratus Lima Pu --  
luh Dua Ribu Enam Ratus Rupiah).** )

untuk dipergunakan menjadi dasar penetapan harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanah tersebut diatas.

Demikianlah Berita Acara ini kami buat dengan sesungguhnya dalam rangkap 8 (delapan) untuk dipergunakan seperlunya

Panitia Penilai.

N A M A

1. **Ir. H. SYARIFUDDIN HR.** ( **TAM** )
2. **Drs. D.N. KAMADJAJA.** ( **Jungus S** )
3. **Drs. EGBERD EDUARD DETHAN.** ( **[Signature]** )

TANDA TANGAN

Nomor : 35/BAP/1992  
Tanggal : 2 Maret 1992

Perhitungan Harga Rumah Negeri Jalan :

Hdno. : AA. 33747

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	Bangunan	Konstruksi (P.S.P.D)	Keadaan (B.R.R.S)	Luas (M2)	Harga/M <sup>2</sup> (Rp.)	Harga Bangunan (Rp.)	Penyusutan (Rp.)	Harga seluruhnya (Rp.)
I.	Bangunan asli dibangun pada tahun : <b>1973.</b>							
a.	Bangunan Induk	<b>SP</b>	<b>R</b>	<b>37,25</b>	<b>150.000,-</b>	<b>5.587.500,-</b>	<b>4.246.500,-</b>	<b>1.341.000,-</b>
b.	Bangunan Samping	<b>SP</b>	<b>R</b>	<b>6</b>	<b>150.000,-</b>	<b>465.000,-</b>	<b>465.000,-</b>	<b>111.600,-</b>
c.	Garasi							
d.	Teras dll.							
II.	Tambahkan / Perluasan dilaksanakan pada tahun :							
a.	Bangunan Induk							
b.	Bangunan Samping							
c.	Garasi							
d.	Teras dll.							
III.	Perbaikan / Tambahan dilaksanakan pada tahun :							
a.	Bangunan Induk							
b.	Bangunan Samping							
c.	Garasi							
d.	Teras dll.							
							Jumlah Harga Penilaian Rumah : <b>Rp. 1.452.600,-</b>	
B.	Tanah	Status Hak - Akta Sertifikat		Luas M <sup>2</sup>	Harga / M <sup>2</sup>	Harga Penilaian Ganti Rugi atas Tanahnya.		-
				-	-			
Dengan huruf :		Jumlah harga penilaian rumah <del>1.452.600,-</del> ( <b>Satu Juta Empat Ratus Lima Puluh Dua Ribu Enam Ratus Rupiah</b> ).						<b>Rp. 1.452.600,-</b>

Panitia Penilai :

Ketua,

Ir. H. SYARIFUDDIN HR.

Anggota,

Drs. D.N. KAMADAJA.

Anggota,

Drs. ROBERT EDUARD DIETHAN

Sekretaris,