



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.777, 2019

KEMENPU-PR. Jual Beli. Perjanjian Pendahuluan.
Pencabutan.

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 11/PRT/M/2019
TENTANG
SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
4. Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2015 tentang Organisasi Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 8);
5. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 135 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 249);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 96);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau

perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

2. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.
3. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi tentang rumah atau perumahan dan satuan rumah susun atau rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
5. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
6. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
7. Setiap Orang adalah orang perserorangan atau badan hukum.

8. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

Pasal 2

- (1) Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi sistem PPJB yang terdiri atas:
 - a. Pemasaran; dan
 - b. PPJB.
- (2) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah Susun.
- (3) Pelaku pembangunan dalam Sistem PPJB terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum.

BAB II

PEMASARAN

Pasal 3

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan Pemasaran Rumah tunggal atau Rumah deret pada saat dalam tahap proses pembangunan.
- (2) Pelaku pembangunan dapat melakukan Pemasaran Rumah Susun sebelum pembangunan dilaksanakan.
- (3) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pasal 4

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;

- c. kepastian status penguasaan Rumah;
 - d. perizinan pembangunan perumahan atau Rumah Susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah Susun dari lembaga penjamin.
- (2) Kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang sudah disetujui Pemerintah Daerah.
- (3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan.
- (4) Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.
- (5) Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:
- a. status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
 - b. sertifikat hak milik atas Sarusun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung Sarusun untuk Rumah Susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah Provinsi khusus Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- (6) Perizinan pembangunan perumahan pada Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dibuktikan dengan surat izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan.
- (7) Jaminan atas pembangunan perumahan pada Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.
- (8) Pengawasan terhadap persyaratan Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 5

- (1) Informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), disampaikan kepada masyarakat dengan memuat paling sedikit:
 - a. nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota;
 - b. nomor sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
 - c. surat dukungan dari bank/bukan bank;
 - d. nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
 - e. nomor dan tanggal penerbitan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
 - f. rencana tapak perumahan atau Rumah Susun;
 - g. spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan

- memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah Sarusun;
- h. harga jual Rumah atau Sarusun;
 - i. informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
 - j. informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah Susun.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan.
- (3) Penyampaian informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. media cetak; dan/atau
 - b. media elektronik.
- (4) Media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat berupa brosur, selebaran, spanduk, iklan di media massa.
- (5) Media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b berupa iklan dengan menggunakan sistem elektronik.

Pasal 6

- (1) Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB.
- (2) Penjelasan kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat Pemasaran.
- (3) Dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan, pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli.

Pasal 7

- (1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.
- (2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:
 - a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
 - b. jadwal penandatanganan PPJB dan akta jual beli; dan
 - c. jadwal serah terima Rumah.

Pasal 8

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan kerja sama dengan agen Pemasaran atau penjualan untuk melakukan Pemasaran.
- (2) Pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi Pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen Pemasaran atau penjualan.

Pasal 9

- (1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun.
- (2) Apabila calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.
- (3) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun pada saat Pemasaran oleh calon pembeli yang bukan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan, maka pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli dengan dapat memotong 10% (sepuluh

persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah atas biaya pajak yang telah diperhitungkan.

- (4) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disampaikan secara tertulis.
- (5) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau dalam hal terdapat sisa uang pembayaran setelah diperhitungkan dengan pemotongan sebagai dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat pembatalan ditandatangani.
- (6) Dalam hal pengembalian pembayaran dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak terlaksana, pelaku pembangunan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per-mil) per-hari kalender keterlambatan pengembalian dihitung dari jumlah pembayaran yang harus dikembalikan.

BAB III

PPJB

Pasal 10

- (1) PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

- (3) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
 - a. kondisi Rumah;
 - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf i;
 - c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
 - d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3).
- (4) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (5) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk perumahan dibuktikan dengan:
 - a. terbangunnya prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
 - b. lokasi pembangunan sarana sesuai peruntukan; dan
 - c. surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya utilitas umum berupa sumber listrik dan sumber air.
- (6) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah Susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah Provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- (7) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dibuktikan dengan:
 - a. untuk Rumah tunggal atau Rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh

- persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan; atau
- b. untuk Rumah Susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan.
- (8) Keterbangunan 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dan huruf b sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.

Pasal 11

- (1) PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
- a. identitas para pihak;
 - b. uraian objek PPJB;
 - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
 - d. jaminan pelaku pembangunan;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. waktu serah terima bangunan;
 - g. pemeliharaan bangunan;
 - h. penggunaan bangunan;
 - i. pengalihan hak;
 - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
 - k. penyelesaian sengketa.
- (3) Petunjuk materi muatan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 12

- (1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja.

- (2) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.

Pasal 13

- (1) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.
- (2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli maka:
 - a. jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau
 - b. jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. PPJB yang telah ditandatangani sebelum Peraturan Menteri ini mulai berlaku, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya PPJB; dan
- b. PPJB yang masih dalam proses penyusunan, materi muatannya harus disesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun; dan
- b. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 16

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Juli 2019

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 18 Juli 2019

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM

DAN PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR 11/PRT/M/2019

TENTANG SISTEM PERJANJIAN

PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH

PETUNJUK MATERI MUATAN PPJB

PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah dengan materi muatan sebagai berikut:

1. Kepala akta:

Memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, nama lengkap, dan tempat kedudukan notaris.

2. Identitas para pihak:

Memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para pihak yang melakukan perjanjian.

3. Uraian objek PPJB:

Memuat objek yang akan diperjanjikan berupa Rumah, dengan menjelaskan:

a) mengenai data fisik:

1) luas tanah dan luas bangunan untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan

2) luas Sarusun untuk Rumah Susun;

b) letak (desa atau kelurahan, kecamatan, kota atau kabupaten, provinsi); dan

c) lokasi:

1) Rumah blok, nomor, klaster, untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan

2) satu bangunan Rumah Susun, lantai dan nomor unit untuk Sarusun pada Rumah Susun.

4. Harga Rumah dan tata cara pembayaran:
 - a) memuat harga penjualan Rumah;
 - b) memuat penjelasan mengenai tata cara dan waktu pembayaran, serta biaya-biaya yang timbul dari perjanjian; dan
 - c) pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.
5. Jaminan pelaku pembangunan:
 - a) memuat jaminan pelaku pembangunan terhadap keabsahan kepemilikan akan Rumah tidak dalam sengketa; dan
 - b) memuat jaminan bukti kepemilikan atas Rumah berupa hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.
6. Hak dan kewajiban para pihak:
 - a) hak pelaku pembangunan paling sedikit memuat:
 - 1) menerima pembayaran Rumah; dan
 - 2) hak lainnya yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan;
 - b) Kewajiban pelaku pembangunan paling sedikit memuat:
 - 1) melakukan pembangunan Rumah sesuai rencana tapak (*site plan*) dan perizinan;
 - 2) menyelesaikan pembangunan Rumah secara tepat waktu;
 - 3) menginformasikan kemajuan pembangunan kepada pembeli;
 - 4) menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai perizinan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - 5) memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempelajari PPJB;
 - 6) memberikan penjelasan dan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai isi PPJB; dan
 - 7) khusus untuk Sarusun:
 - (1) memfasilitasi dan mensosialisasikan pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - (2) melakukan pengelolaan selama masa transisi sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun; dan

- (3) menjelaskan mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- c) Hak pembeli paling sedikit memuat:
- 1) memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah;
 - 2) mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah;
 - 3) menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - 4) mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;
 - 5) mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk;
 - 6) melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum;
 - 7) hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - 8) hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan;
- d) Kewajiban pembeli paling sedikit:
- 1) melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB;
 - 2) memenuhi kewajiban pembayaran biaya, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul dari jual beli Rumah;
 - 3) melakukan pembayaran harga Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam PPJB;
 - 4) menggunakan Rumah sesuai dengan peruntukannya;
 - 5) membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun khusus untuk pembeli Sarusun;
 - 6) mentaati peraturan tata tertib lingkungan yang diterbitkan oleh pelaku pembangunan selaku pengelola sementara sebelum terbitnya peraturan tata tertib yang ditetapkan oleh perhimpunan pemilik dan penghuni Sarusun;
 - 7) beritikad baik untuk melaksanakan ketentuan dalam PPJB; dan

- 8) kewajiban lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan.
7. Waktu serah terima bangunan

Serah terima dilakukan oleh pelaku pembangunan terhadap unit Rumah atau Sarusun yang telah terbangun, dilengkapi dengan dokumen:

 - a) berita acara serah terima kunci; dan
 - b) akta jual beli atau sertifikat hak milik/sertifikat hak milik Sarusun/sertifikat kepemilikan bangunan gedung Sarusun.
 8. Pemeliharaan bangunan
 - a) pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pemeliharaan untuk Rumah paling singkat 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani berita acara serah terima Rumah;
 - b) selama masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada huruf (a), pembeli berhak menyampaikan keluhan atas ketidaksesuaian dan/atau ketidaksempurnaan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan; dan
 - c) perbaikan atas keluhan sebagaimana dimaksud pada huruf (b), termasuk penggantian dan biaya yang timbul, menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
 9. Penggunaan bangunan
 - a) penggunaan Rumah sebagai tempat tinggal sesuai dengan tujuan dan peruntukannya; dan
 - b) biaya penggunaan fasilitas berbayar dan/atau utilitas berbayar yang dipergunakan oleh pembeli menjadi tanggung jawab pembeli.
 10. Pengalihan Hak
 - a) pembeli dilarang untuk mengalihkan hak Rumah tunggal atau Rumah deret dan Sarusun sebelum dilakukan proses penandatanganan akta jual beli;
 - b) pengalihan hak sebelum penandatanganan akta jual beli dapat dilakukan apabila mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pelaku pembangunan; dan
 - c) pengalihan hak dilakukan dihadapan notaris.
 11. Pembatalan dan berakhirnya PPJB
 - a) pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan pelaku pembangunan; dan

- b) berakhirnya PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian.

12. Penyelesaian sengketa

- a) sengketa sehubungan dengan PPJB, harus diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat;
- b) sengketa diselesaikan secara musyawarah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari; dan
- c) sengketa dapat diselesaikan melalui upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman.

13. Penutup

Memuat tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan.

14. Lampiran

- a) untuk Rumah tunggal atau Rumah deret melampirkan gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan, dan denah yang menunjukkan lokasi Rumah berada;
- b) untuk Rumah Susun dengan satu bangunan Rumah Susun melampirkan gambar denah tanah bersama, gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan, dan denah yang menunjukkan Sarusun berada; dan
- c) untuk Rumah Susun dengan lebih dari satu bangunan Rumah Susun melampirkan gambar lokasi satu bangunan Rumah Susun atau blok, gambar atau batas-batas tanah bersama, gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan, dan denah yang menunjukkan lantai Sarusun berada.

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO