

SURAT PERJANJIAN SEWA / KONTRAK

Kami yang bertanda tangan :

1. Nama : (PIHAK PERTAMA/ Pemilik).
Alamat :
No. Telp/HP :

2. Nama : (PIHAK KEDUA / Penyewa).
Alamat KTP :
Pekerjaan :
No. Telp/HP :

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua berupa **RUMAH 1 lantai** yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Bangunan yang terletak di *Jalan Gunung Agung taman Masamba No. .123 Tanjung Bunga Tamalate Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan* dengan fasilitas-fasilitas sebagai berikut,

- Sambungan listrik **R1/2200** watt dari PLN dengan ID Pelanggan **00000000000**
- Nomor BPL **00000000**
- Sambungan air bersih dari PDAM dengan No. Meteran **00000000**
- **Furniture :**
 - **Kosong**
 -

Disewakan hanya untuk Tempat Tinggal pada umumnya, **dan TIDAK Diperkenankan Untuk Mengubah Fungsi Sewa.**

DOKUMEN INI DIPEGANG OLEH KEDUA BELAH PIHAK

**HARAP ISI PERJANJIAN DIBACA DAN DIPERHATIKAN
SECARA SEKSAMA UNTUK MENGHINDARI
SALAH PAHAMAN, KARENA SETELAH PENANDATANGANAN KONTRAK
BERARTI ANDA TELAH MEMBACA DAN MEMPERHATIKAN SECARA
SEKSAMA ISI DARI PERJANJIAN TERSEBUT
~ TERIMA KASIH ~**

Rumah/Ruko tidak disewakan untuk keperluan bengkel, karaoke, tempat pijat, tempat prostitusi berkedok salon, home industri, gudang barang berat, rumah penampungan, tempat perkumpulan massa yang dapat menyebabkan kegaduhan di lingkungan sekitar, dan sejenisnya.

Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini dengan syarat-syarat sebagai berikut (13 pasal perjanjian) :

Pasal 1

Perjanjian sewa menyewa ini berlaku satu sampai tiga hari setelah ditandatanganinya perjanjian ini, dan akan berakhir dengan sendirinya pada **tanggal 05 - 11 - 2019**

Apabila Pihak Kedua tidak ingin perpanjang maka Ruko/Rumah maka uang jaminan akan dikembalikan **tanggal 10 - 12 - 2019** setelah pengecekan pembayaran telp, listrik, air dan iuran lain dari Rumah/Ruko dipastikan lunas (*hanya jika ada uang jaminan*).

Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan berdasarkan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pihak Kedua dalam jangka waktu **satu bulan** sebelum masa berakhirnya perjanjian, harus menyatakan kehendaknya secara tertulis untuk perpanjangan/tidak perjanjian ini.

Pasal 2

Uang sewa adalah sebesar **Rp 45.000.000/12bulan** yang harus dibayar lunas oleh Pihak Kedua pada saat ditanda-tanganinya perjanjian ini. (*tidak termasuk bonus bulan*)

Jika ada **perubahan harga sewa**, Pihak Pertama akan menghubungi/memberitahukan kepada Pihak Kedua **PALING LAMA 8 (delapan) bulan** setelah perjanjian berlaku.

(Perubahan harga sewa tidak akan mengubah biaya sewa pada perjanjian yang sedang berjalan dan tidak terikat dengan harga sewa yang baru diluar masa kontrak).

Akta perjanjian ini juga berlaku sebagai kwitansi (tanda terima pembayaran) yang sah.

Pasal 3

Pihak Pertama menyerahkan rumah kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang milik Pihak Pertama. *(jika disewakan dengan isi/furniture akan diatur secara bersama).*

Pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua harus menyerahkan kembali rumah/ruko dalam keadaan ***kosong (barang milik pihak ke dua) dan terpelihara*** kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk menyediakan sarana penampungan guna menampung keperluan dan barang-barang dari Pihak Kedua.

Segala jenis barang yang tertinggal setelah masa sewa berakhir akan menjadi hak milik Pihak Pertama..

Apabila pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan Pihak Kedua ***tidak*** menyatakan kehendaknya untuk memperpanjang perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat Pasal 1 ayat empat (4), maka untuk setiap keterlambatan Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar ***Rp. 250.000,-/hari***, dan denda tersebut dapat ditagih seketika dan sekaligus lunas atau akan dipotong langsung dari uang jaminan.

Apabila keterlambatan tersebut berlangsung hingga ***Sepuluh hari*** sejak berakhirnya perjanjian, maka Pihak Kedua memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan rumah dari semua penghuni dan barang-barang atas biaya Pihak Kedua dan bilamana perlu dengan bantuan pihak kepolisian setempat.

Pasal 4

Pihak Pertama hanya menyediakan fotocopy KTP atas nama Pemilik, apabila nantinya Pihak Kedua memerlukan data penunjang untuk kepentingan yang berkaitan dengan Rumah/Ruko.

Pihak Pertama tidak memberikan fotocopy atau Asli Dokument IMB, Akta, Sertifikat, PBB kepada Pihak Kedua, jika dokumen tersebut dibutuhkan untuk hal tertentu yang sangat penting berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa antar kedua belah pihak maka hanya akan **diperlihatkan** dalam bentuk fotocopy ber watermark.

Pasal 5

Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengubah fungsi serta peruntukan rumah/ruko menjadi petak petak dan meyewakannya ke pihak ketiga. (kosan, lapak jualan, dan sejenisnya).

Pihak Kedua tidak diperkenankan memasang simbol simbol tertentu di bagian luar rumah.

Pihak Kedua juga dilarang membangun atau mendirikan tambahan bangunan permanen. (*Seperti Bale-bale, rumah gudang dan sejenisnya*) yang dapat merusak estetika tata ruang.

Pihak Kedua atas tanggungan sendiri dapat melakukan perubahan pada rumah yang tidak akan mengubah konstruksi dan NJOP dan tambahan tersebut **harus merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan menjadi milik Pihak Pertama**.

Perubahan yang akan dilakukan harus **dengan ijin tertulis** dari Pihak Pertama.

Pasal 6

Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah dan rumah tersebut.

Apabila terjadi perubahan kepemilikan terhadap rumah tersebut, Pihak Kedua tetap dapat menikmati hak sewa sampai berakhirnya perjanjian ini.

Pasal 7

Selama masa sewa berlangsung, Pihak Kedua wajib memberikan uang jaminan sebesar **Rp 5.000.000,-** secara tunai kepada Pihak Pertama. (*Hanya jika ada perjanjian/kesepakatan sebelumnya dan hanya dibayar sekali di awal sewa*).

Uang Jaminan tersebut **akan dikembalikan kepada Pihak Kedua** secara tunai oleh Pihak Pertama, setelah Pihak Pertama memastikan tidak ada kewajiban pembayaran yang tertunggak dari Pihak Kedua termasuk pada tagihan *telepon, listrik, air, PBB, dan iuran ruko/rumah*.

Apabila ada tagihan rek *listrik, air, telp, dsb*, yang tidak dibayarkan selama maksimal dua bulan, Pihak Pertama berhak menggunakan uang jaminan (1) **setelah pemberitahuan pada keterlambatan bulan pertama**. (*Untuk mencegah pemutusan/blokir*).

Pasal 8

Selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua *tidak* diperkenankan untuk memindahkan hak sewanya sebagian ataupun seluruhnya (over kontrak) kepada pihak lain **tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.**

Jika melakukan pemindahan/pemutusan hak sewa dengan persetujuan dari pihak pertama maka **sisa uang kontrak** (*Berdasarkan perhitungan total sewa*) dari pihak kedua hanya akan di kembalikan **90%** (*over kontrak*), dan hanya **50%** (*jika melakukan pemutusan*) dari sisa kontrak, dan hanya berlaku **sebelum memasuki hari ketujuh** dari masa kontrak, **lebih dari itu tidak ada pengembalian.**

Untuk pembayaran sebagian dimuka (DP) tidak termasuk dalam ketentuan pasal ini, dan **tidak ada pengembalian.**

Pasal 9

Segala kerusakan kecil maupun besar dari rumah tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya dari Pihak Kedua kecuali terhadap kerusakan yang ditimbulkan bukan oleh Pihak Kedua (*force majuer*) akan dibicarakan secara bersama oleh kedua belah pihak, khusus **kebakaran dan gas meledak termasuk tanggung jawab pihak kedua.**

Pasal 10

Jika Pihak Kedua hendak mengecat atau mengganti warna cat rumah/ pintu/ furniture. plafon yang luas totalnya lebih dari 10 m², hanya diperbolehkan mengecat dengan warna putih, cream cerah, abu-abu terang, biru langit cerah, dan dengan sepengetahuan pihak pertama secara tertulis.

Jika Pihak Kedua melanggar perjanjian Pasal 10, maka Pihak Pertama berhak menggunakan uang jaminan untuk biaya pengecatan kembali baik kecil maupun besar.

Pasal 11

Pihak Kedua akan dikenakan uang jaminan (refundable) sebesar **Rp 3.000.000,-** untuk pemasangan baru ataupun pengaktifan kembali (*apabila sambungan sudah ada*) sambungan Telepon Rumah.

Segala pungutan dan/atau iuran termasuk pada iuran warga, **PBB**, tagihan listrik, telepon, dan air menjadi tanggungan Pihak Kedua selama masa perjanjian berlangsung.

Pasal 12

Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam adendum yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama.

Pasal 13

Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah.

Apabila ternyata Pihak Kedua **terbukti memalsukan/duplikasi surat-surat atau menjual rumah/ruko**, Pihak Kedua menanggung semua biaya dan kerugian selama proses hukum, dan tidak ada kebijaksanaan termasuk pengembalian sisa kontrak jika masih ada.

Pihak Pertama tidak bertanggung jawab dengan segala sesuatu yang berhubungan dengan **usaha/bisnis Pihak Kedua termasuk hutang Pihak Kedua terhadap Pihak Lainnya** dan tidak ada sangkut pautnya sama sekali antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua selain hanya perjanjian kontrak/sewa rumah/ruko ini, walaupun sampai dengan berakhirnya perjanjian ini.

Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih jalur hukum sesuai undang undang yang berlaku.

Demikian perjanjian ini disetujui dan dibuat serta ditanda tangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang dimana akan dibaca dahulu oleh Pihak Kedua,.

Makassar, Maret 2018

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

(.....)

(.....)

Saksi Pihak Pertama :

.....

Saksi Pihak Kedua :

.....