

PERJANJIAN SEWA MENYEWA
No.LA- xxx

Berkenaan dengan

APARTEMEN TAMAN RASUNA
TOWER xx UNIT xx.xx

Antara

BAPAK / IBU

Dengan

MR / MRS

Periode sewa:
dd / mm / yyyy s/d dd / mm / yyyy

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
(LEASE AGREEMENT)**

Perjanjian sewa menyewa ini (selanjutnya disebut: "Perjanjian Sewa Menyewa") dilangsungkan di Jakarta pada tanggal dd/mm/yyyy, oleh dan antara :

- 1. Nama :
- Alamat :
- No. KTP :
- No. Surat Kepemilikan :

Untuk selanjutnya dalam perjanjian dalam perjanjian Sewa Menyewa ini disebut sebagai "Pihak Pemilik"

- 2. Nama / Perusahaan :
- Alamat :

- No. KTP :

Untuk selanjutnya dalam sewa menyewa ini disebut sebagai "Pihak Penyewa".

Pihak Pemilik dengan ini menyatakan setuju untuk menyewakan kepada Pihak Penyewa dan Pihak Penyewa menyatakan setuju untuk menyewa dari Pihak Pemilik berupa:

1 (satu) unit Apartemen beserta perabot (daftar furniture terlampir dalam lampiran **TERPISAH YANG TIDAK DAPAT DIPISAHKAN DALAM PERJANJIAN INI**) dengan luas (.....) m2 terdiri dari (.....) kamar tidur, ... (.....) kamar mandi, dan 1 (satu) lot parkir, di mana unit tersebut berada di Apartemen Taman Rasuna – Tower Unit, Jl. HR Rasuna Said, Jakarta Selatan.

Untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai "Unit Apartemen"

Perjanjian sewa menyewa ini dilangsungkan dan diterima dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**Pasal 1
Jangka Waktu**

- (1) Perjanjian sewa menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu ... (.....) Tahun atau (.....) bulan berturut-turut, terhitung sejak tanggal dd/mm/yyyy sampai dengan dd/mm/yyyy ("masa sewa")
- (2) Jika Pihak "Penyewa" bermaksud memperpanjang masa sewa sesuai dengan keadaan yang ada, maka Pihak "Penyewa" akan memberi tahu Pihak "Pemilik" secara tertulis 1

(satu) bulan sebelum berakhirnya masa sewa ini dengan jangka waktu dan ketentuan yang disetujui bersama.

- (3) Semua persyaratan dan kondisi yang tertera dalam perjanjian Sewa Menyewa ini, secara otomatis akan berlaku dalam periode perpanjangan dan jika diperlukan kondisi-kondisi dalam perjanjian Sewa Menyewa ini bisa ditambahkan atau dihilangkan dengan persetujuan kedua belah pihak.
- (4) Pihak “Penyewa” berkewajiban mengembalikan Unit tersebut kepada Pihak “Pemilik” apabila perjanjian Sewa Menyewa ini berakhir dengan kondisi yang sama pada saat dimulainya perjanjian Sewa Menyewa ini.
- (5) Jika Pihak “Penyewa” belum dapat menyerahkan Unit Sewa kepada Pihak “Pemilik”, maka Pihak “Pemilik” akan mengenakan biaya sewa / denda sebesar Rp 00.000.000,- (.....) per hari kepada Pihak “Penyewa” atau maksimum denda 5 hari kerja, dan apabila Pihak “Penyewa” belum juga menyerahkannya, maka Pihak “Pemilik” akan melakukan Pemutusan hubungan Listrik / Air dan Telepon dan terakhir Pihak “Pemilik” akan mengeluarkan secara paksa.

Pasal 2 Biaya Sewa

- (1) Biaya sewa yang dikenakan sebesar Rp 00.000.000,- (..... Rupiah) perbulannya sudah termasuk / belum termasuk biaya pemeliharaan (Service Charge) yang harus dibayarkan kepada pihak pengelola (Building Management)
- (2) Uang Jaminan (Security Deposit) sebesar Rp 000.000.000,- (..... Rupiah) sebagai jaminan atas masa sewa, yang akan dikembalikan kepada Pihak “Penyewa” setelah berakhirnya masa sewa.
- (3) Pihak “Pemilik” berkewajiban membayar biaya Pemeliharaan (Service Charge) setiap bulan kepada pihak pengelola Apartemen Taman Rasuna
- (4) Pihak “Penyewa” berkewajiban membayar biaya utilitas seperti: biaya air, listrik dan biaya berlangganan lainnya seperti telepon, internet/TV Cable atau biaya jasa lainnya yang tidak disediakan oleh Pihak “Pemilik” atau Pengelola Unit selama masa sewa.
- (5) Jika ada biaya lain yang merupakan bagian dari biaya perawatan Apartemen Taman Rasuna di luar point 4, maka Pihak “Penyewa” akan memberitahukan kepada Pihak “Pemilik” untuk di tindak lanjuti dan bukan merupakan kewajiban dari Pihak “Penyewa”.

Pasal 3 Uang Jaminan / Deposit

- (1) Pihak “Penyewa” setuju membayar biaya uang jaminan/deposit sebesar Rp 00,000,000,- (..... Rupiah)
- (2) Uang jaminan/deposit tersebut akan dikembalikan oleh Pihak “Pemilik” tanpa bunga selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah Pihak “Penyewa”

menyerahkan Unit Sewa kepada Pihak “Pemilik” dalam keadaan baik dengan kondisi pemakaian yang wajar dan dapat diterima dan setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajiban yang belum dibayarkan oleh Pihak “Penyewa” dalam masa waktu Sewa berlangsung (jika ada).

- (3) Jika uang jaminan / deposit tidak cukup menutupi kewajiban-kewajiban uang menjadi tanggungan Pihak “Penyewa” selama masa sewa berlangsung, maka Pihak “Penyewa” wajib membayarkan kekurangannya selama 7 (tujuh) hari setelah berakhirnya masa sewa.
- (4) Uang jaminan akan hangus/menjadi milik Pihak “Pemilik”, jika Pihak “Penyewa” membatalkan perjanjian Sewa Menyewa ini dalam masa waktu masa Sewa.

Pasal 4 **Cara Pembayaran**

- (1) Uang muka sebesar minimal 1 Bulan Masa Sewa sebesar Rp 00.000.000 akan dibayarkan pada tanggal dd/mm/yyyy, uang muka ini akan hangus jika pihak Penyewa membatalkan transaksi ini, Tetapi jika transaksi sewa menyewa ini berlanjut, maka Uang Muka tersebut akan menjadi Uang Jaminan, seperti yang dimaksud dalam Pasal 3 perjanjian ini
- (2) Biaya sewa dimaksud adalah Rp 00.000.000,- x 00 bulan = 00,000,000 ditambah uang jaminan Rp 00,000,000 atau totalnya adalah sebesar Rp 00.000.000,- (..... Rupiah) dibayarkan selambat-lambatnya tanggal dd/mm/yyyy.
- (3) Pembayaran biaya sewa dilakukan dengan cara transfer ke rekening Pihak “Pemilik” di bawah ini:

Nama Bank :
Account No. :
Account name :

Biaya yang dikenakan oleh pihak bank atas pengiriman biaya sewa (apabila ada) menjadi kewajiban Pihak “Penyewa”.

- (4) Jika dalam hal Pihak “Penyewa” membatalkan perjanjian ini di dalam periode tersebut diatas, maka uang sewa yang sudah diterima tidak akan dikembalikan .
- (5) Bukti transfer biaya sewa ke rekening bank milik Pihak “Pemilik” berlaku juga sebagai kuitansi pembayaran biaya sewa sementara yang akan diganti dengan kuitansi resmi dari Pihak “Pemilik” yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa ini.

Pasal 5 **Jaminan**

- (1) Pihak “Pemilik” menjamin bahwa dia adalah pemilik yang sah (Sesuai dengan bukti kepemilikannya) dari Unit tersebut dan selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung. Pihak “Penyewa” tidak akan mendapat gangguan dari pihak lain yang

mengaku mempunyai hak atau turut mempunyai hak secara bersama atas Unit tersebut. Oleh karena itu Pihak “Pemilik” membebaskan Pihak “Penyewa” dari segala tuntutan yang mungkin timbul berhubungan dengan kepemilikan Unit tersebut;

- (2) Pihak “Pemilik” menjamin Pihak “Penyewa” bahwa selama Masa Sewa, Pihak “Penyewa” diperkenankan menempati Unit secara sah;
- (3) Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak dapat dibatalkan atau berakhir karena Pihak “Pemilik” meninggal dunia dan/atau terjadi pergantian pemilik dari Unit tersebut kepada pihak lain selama Masa Sewa berlangsung. Pemilik yang baru akan terikat pada semua ketentuan-ketentuan yang ada dan melekat pada Unit tersebut.

Pasal 6 Pemeliharaan

- (1) Pihak “Penyewa” tidak bertanggung jawab atas kerusakan ataupun perubahan yang terjadi karena pemakaian yang wajar dan/atau karena perjalanan waktu, termasuk namun tidak terbatas pada kerusakan karena :
 - a). Kotoran di dinding (wall paper tidak rusak/robek)
 - b). Keretakan halus di dinding;
 - c). Gorden kotor (debu) atau warna memudar;
 - d). Kaca shower kotor selama tidak pecah;
 - e). Wastafel, bak mandi, tempat mandi shower, tutup toilet, monoblok, kran shower, kran wastafel kotor, furniture serta perlengkapan lain sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Perjanjian ini kotor dan/atau warna memudar yang wajar karena pemakaian dan/atau perjalanan waktu;
 - f). Jendela kotor selama tidak pecah
- (2) Semua peralatan yang ditambahkan dalam Unit tersebut yang tidak bersifat permanen untuk kepentingan Pihak “Penyewa” adalah tetap merupakan milik Pihak “Penyewa” dan dapat diambil/dipindahkan kembali oleh Pihak “Penyewa” tanpa seijin Pihak “Pemilik”;
- (3) Sampai dengan berakhirnya Masa Sewa, Pihak “Penyewa” berkewajiban untuk memelihara Unit tersebut beserta perabotan yang tercantum di Daftar Furniture (Lampiran 1) dalam kondisi yang bersih dan baik sebagaimana kondisi semula dengan kondisi pemakaian yang wajar dan dapat diterima.
- (4) Perbaikan-perbaikan struktural atas Unit tersebut akan ditanggung oleh Pihak “Pemilik”;
- (5) Penyewa memperbaiki secara berkala:
 - Service AC
 - Pembersihan ruanganSemua ongkos/biaya yang timbul dikeluarkan oleh Pihak “Penyewa”

Pasal 7 Perubahan

Pihak “Penyewa” dengan seijin Pihak “Pemilik” dapat merubah satu atau lebih keadaan di dalam “unit” dengan terlebih dahulu mendapat approval/persetujuan dari pihak “Pemilik”. Misalnya: merubah cat dinding kamar tidur, dan lain-lain. Pihak “Penyewa” akan

mengembalikan perubahan tersebut ke keadaan semula pada akhir sewa dan semua biaya yang timbul karena perubahan tersebut ditanggung pihak “Penyewa”.

Pasal 8 **Penggunaan Unit**

Pihak “Penyewa” diijinkan hanya menggunakan Unit sebagai tempat tinggal, sebagaimana peruntukkan Unit tersebut.

Pasal 9 ***Sub-lease***

- (1) Selama Masa Sewa berlangsung sesuai Perjanjian Sewa Menyewa ini, Pihak “Penyewa” dapat melakukan *Sub-Lease* atas Unit tersebut kepada pihak ketiga. Pihak “Penyewa” berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis maksud untuk melakukan *Sub-Lease* atau memindahkan sewa kepada pihak ketiga sedikitnya 30 (Tiga Puluh Hari) hari kalender sebelum maksud tersebut dan apabila dalam jangka waktu 30 (Tiga Puluh Hari) hari kalender setelah tanggal pemberitahuan tertulis tersebut Pihak “Pemilik” tidak memberikan jawaban tertulis kepada Pihak “Penyewa” maka Pihak “Pemilik” dianggap telah menyetujui Sub Lease atas Unit tersebut kepada pihak ketiga. Pihak ketiga yang disetujui oleh Pihak “Pemilik” berkewajiban untuk mematuhi peraturan dan kondisi dalam Perjanjian ini.
- (2) Pihak “Pemilik” dibebaskan dari segala kewajiban kepada Pihak Ketiga yang diakibatkan oleh kelalaian Pihak “Penyewa”

Pasal 10 ***Force Majeure***

- (3) Pihak “Pemilik” berkewajiban untuk mengganti dan memperbaiki Unit atas biaya dan pengeluarannya sendiri, jika terjadi kerusakan dan/atau kehilangan yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa bumi, badai atau bencana alam lainnya, atau huru hara;
- (4) Pihak “Penyewa” tidak bertanggung jawab atas kerusakan pada semua ataupun sebagian dari Unit tersebut yang disebabkan oleh kebakaran, gempa bumi, badai atau bencana alam lainnya, atau huru hara;
- (5) Jika berdasarkan pertimbangan Pihak “Penyewa” kondisi bangunan menjadi tidak layak huni atau menjadi musnah karena kebakaran, gempa bumi, badai atau bencana alam lainnya, maka Pihak “Penyewa” dapat mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa, dan dengan demikian Pihak “Penyewa” berhak atas jumlah biaya sisa sewa yang belum terpakai sebagaimana tercantum dalam pasal 1553 dari Kitab Undang Undang.

Pasal 11 **Asuransi**

- (1) Asuransi untuk kehilangan atau kerusakan diakibatkan oleh api di 'Unit' termasuk barang-barang milik Pihak "Pemilik" yang telah disediakan oleh Pihak "Pemilik", premi untuk asuransi tersebut menjadi tanggungan Pihak "Pemilik".
- (2) Pihak "Pemilik" setuju untuk mengembalikan sisa uang sewa terhitung masa sewa yang belum berjalan apabila unit apartemen rusak akibat kebakaran, kecuali kebakaran diakibatkan oleh Pihak "Penyewa", agennya, karyawan, atau tamu Pihak "Penyewa". Pihak "Pemilik" diwajibkan untuk mengembalikan sisa uang sewa tersebut paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja terhitung sejak peristiwa kebakaran tersebut atau selesainya proses administrasi (klaim ke pihak asuransi), keterlambatan pengembalian sisa uang sewa tersebut akan dikenakan denda 5 % perhari.
- (3) Asuransi untuk kehilangan dan kerusakan diakibatkan oleh api untuk barang-barang di dalam apartemen yang dimiliki oleh Pihak "Penyewa" menjadi tanggungan Pihak "Penyewa" termasuk pembayaran premi atas asuransi untuk barang-barang milik Pihak "Penyewa".
- (4) Untuk kehilangan atau kerusakan diakibatkan oleh api karena kelalaian Pihak "Penyewa" atau pihak ketiga dimana Pihak "Penyewa" juga bertanggung jawab, Pihak "Penyewa" akan mengganti barang yang hilang atau rusak dengan persetujuan Pihak "Pemilik".

Pasal 12

Hak Untuk Memasuki Unit oleh Pihak Pemilik

- (1) Pihak Pemilik diperbolehkan memasuki Unit yang ditinggali Pihak "Penyewa" dengan pemberitahuan satu hari sebelumnya untuk melakukan pemeriksaan atas Unit, melakukan perbaikan atau untuk memenuhi ketentuan yang ditetapkan.
- (2) Untuk kepentingan menunjukkan Unit kepada calon penghuni atau pembeli yang potensial, Pihak "Pemilik" harus menjaga agar tidak mengganggu privasi Pihak "Penyewa";
- (3) Pihak "Pemilik" dan atau Pihak Pengelola Gedung juga diperbolehkan untuk memasuki Unit tersebut tanpa pemberitahuan kepada Pihak Penyewa terlebih dahulu, jika ada keperluan keamanan yang mendesak atau jika Pihak Penyewa tidak ditempat dan Pihak "Pemilik" merasa perlu untuk memasuki Unit tersebut untuk mencegah terjadinya kerusakan dengan didampingi oleh pihak Pengelola Gedung.

Pasal 13

Pengakhiran

- (1) Perjanjian ini berakhir demi hukum dalam hal kejadian sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat 3 dan atau berakhirnya Masa Sewa.
- (2) Perjanjian ini dapat berakhir sebelum tanggal Pengakhiran Sewa dalam hal salah satu pihak melakukan pelanggaran atas isi Perjanjian Sewa Menyewa ini dan tidak dapat memperbaiki pelanggaran tersebut dalam jangka waktu 30 hari setelah tanggal pihak yang menderita kerugian memberikan peringatan tertulis kepada pihak yang melanggar.

- (3) Kedua belah pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sehubungan dengan pengakhiran dari Perjanjian ini.

Pasal 14
Penyelesaian Perselisihan

- (1) Jika terjadi perselisihan dalam hubungan sewa menyewa ini, kedua belah pihak setuju untuk mencari jalan keluar dengan musyawarah;
- (2) Jika ada perselisihan yang tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka kedua belah pihak dalam hal ini setuju dan bersepakat untuk menyerahkannya kepada pengadilan. Oleh karena itu kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- (3) Perjanjian Sewa Menyewa ini merujuk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

Pasal 15
Tentang Keseluruhan Perjanjian Sewa Menyewa

- (1) Perjanjian Sewa Menyewa ini dan Lampiran Daftar Furniture yang ada merupakan satu kesatuan yang menyeluruh yang mengikat kedua belah pihak;
- (2) Semua perubahan dan/atau penambahan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak;
- (3) Hal-hal yang tidak tercantum dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini akan diselesaikan dan disetujui bersama oleh kedua belah pihak secara musyawarah;
- (4) Sebagai bukti kedua belah pihak akan mematuhi dan melaksanakan kondisi yang tercantum dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak menanda tangani Perjanjian Sewa Menyewa ini pada tanggal / bulan / tahun sebagaimana tertera di awal Perjanjian Sewa Menyewa ini.

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan disetujui dengan niat baik dari Pihak “Pemilik” dan Pihak “Penyewa”.

Pihak “Pemilik”

Pihak “Penyewa”

Bapak / Ibu

Mr/Mrsi

Tanggal:

Tanggal: