

## PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH

No. \*\*\*

Perjanjian Sewa Menyewa Rumah ini (“**Perjanjian**”) dibuat pada tanggal [\*] oleh dan antara:

- I. **PT XYZ**, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia berkantor pusat di [\*], dalam pembuatan hukum ini diwakili oleh [\*] dalam kapasitasnya selaku [\*] dan karenanya sah dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT XYZ (selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”); dan
- II. Ny [\*], Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di [\*], dalam pembuatan hukum ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri (selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua (selanjutnya secara bersama-sama disebut “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut “**Pihak**”) dengan ini menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

- A. Bahwa Pihak Kedua memiliki Rumah (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) untuk disewakan kepada Pihak Pertama.
- B. Bahwa guna keperluan tempat tinggal karyawan Pihak Pertama, Pihak Pertama bermaksud untuk menyewa Rumah milik Pihak Kedua.

**OLEH KARENANYA**, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa atas Rumah milik Pihak Kedua dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

### **Pasal 1** **ISTILAH-ISTILAH**

Istilah-istilah berikut ini mempunyai pengertian dan arti sebagai berikut:

“**Fasilitas**” adalah listrik sebesar [\*], 1 (satu) *line* jaringan telpon, kabelvision, service AC setiap 3 bulan sekali, perawatan kolam renang minimal 2 kali seminggu dan taman, *well water, water heater & electric pump*.

“**Harga Sewa**” adalah harga atas sewa Rumah termasuk penggunaan Peralatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Perjanjian.

“**Lampiran**” adalah Lampiran dalam Perjanjian yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian ini.

*CONTOH oleh Bpk Rusdi Irwanto, dalam kajian sabtu ba'da maghrib – isya di masjid Al Fath- Maret 2009*

“**Peralatan**” adalah peralatan yang telah disediakan oleh dan milik Pihak Kedua untuk dipergunakan oleh Pihak Pertama selama jangka waktu sewa, sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran.

“**Rumah**” adalah rumah tinggal milik Pihak Kedua yang disewakan kepada Pihak Pertama yang terletak di Jl. [\*]yang berdiri di atas tanah seluas kurang lebih [\*]M2, beserta Fasilitas dan Peralatan.

## **Pasal 2 OBJEK SEWA**

Pihak Kedua menyewakan kepada Pihak Pertama 1 (satu) buah Rumah untuk keperluan tempat tinggal.

## **Pasal 3 JANGKA WAKTU**

- 3.1 Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu [\*] [bulan][tahun] terhitung sejak tanggal [\*] sampai dengan [\*] dan dapat diperpanjang oleh Pihak Pertama dengan pemberitahuan tertulis [\*] hari sebelumnya untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dengan kesepakatan Para Pihak.
- 3.2 Setiap saat Pihak Pertama dapat menghentikan Perjanjian dengan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya [30 (tiga puluh)] hari kalender sebelum tanggal efektif penghentian Perjanjian.
- 3.3 Selama jangka waktu sewa, Pihak Pertama berhak untuk menyewakan kembali Rumah kepada pihak ketiga untuk sisa sewa yang belum dinikmati Pihak Pertama dengan pemberitahuan tertulis dan persetujuan kepada Pihak Kedua di mana Pihak Kedua wajib memberikan persetujuan tersebut kecuali bilamana terdapat alasan yang wajar.

## **Pasal 4 HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN**

- 4.1 Besarnya Harga Sewa atas Rumah selama [\*] [bulan][tahun] adalah Rp/USD [\*]
- 4.2 Para Pihak menyetujui bahwa pembayaran Harga Sewa akan dilakukan dalam 2 (dua) tahap di mana tahap pertama sebesar Rp/USD [\*] akan dibayarkan oleh Pihak Pertama selambat-lambatnya dalam waktu [10 (sepuluh)] hari kalender setelah Perjanjian ini ditandatangani dan sisanya sebesar Rp/USD [\*] akan dibayarkan paling lambat pada tanggal [\*]. Kecuali bila ditentukan lain dalam

**CONTOH oleh Bpk Rusdi Irwanto, dalam kajian sabtu ba'da maghrib – isya di masjid Al Fath- Maret 2009**

- Perjanjian, pembayaran Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tidak bisa dimintakan kembali.
- 4.3 Harga sewa sudah termasuk penggunaan Peralatan dan belum termasuk biaya pemakaian Fasilitas yang besarnya sesuai dengan tagihan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
  - 4.4 Pihak Pertama menjamin lancarnya pembayaran biaya pemakaian Fasilitas.
  - 4.5 Pembayaran dilakukan oleh Pihak Pertama dengan cara mentransfer ke rekening Pihak Kedua dalam bentuk mata uang [Rupiah][Dollar Amerika Serikat] melalui rekening [\*] dengan Nomor Rekening: [\*] atas nama [\*].
  - 4.6 Kewajiban pembayaran atas PPh pasal 4 ayat (2) yang timbul sehubungan dengan pembayaran Harga Sewa tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Kedua yang akan dipotong langsung oleh Pihak Pertama atas pembayaran yang diterima oleh Pihak Kedua dan disetorkan langsung ke Kas Negara oleh Pihak Pertama sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

**Pasal 5  
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA**

- 5.1 Pada saat berakhirnya jangka waktu Perjanjian ini atau dihentikannya Perjanjian ini, Pihak Pertama wajib menyerahkan kembali Rumah, Fasilitas dan Peralatan kepada Pihak Kedua dalam keadaan baik dan terpelihara, kecuali bilamana penghentian Perjanjian ini dikarenakan oleh adanya Keadaan Kahar (*Force Majeure*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian.
- 5.2 Dalam hal Perjanjian dihentikan karena bangunan Rumah musnah dan/atau rusak parah yang disebabkan oleh usia bangunan, sehingga tidak dapat ditempati oleh Pihak Pertama, maka selama perbaikan/pembangunan kembali Rumah oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama berhak atas pembayaran kembali harga sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati yang akan dihitung secara prorata. Apabila bangunan Rumah musnah dan/atau rusak parah yang disebabkan oleh kesalahan Pihak Pertama, sehingga tidak dapat ditempati oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama tidak berhak atas pembayaran kembali sisa harga sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati.
- 5.3 Segala kerusakan yang terjadi pada bangunan Rumah, Fasilitas, dan/atau Peralatan dengan nilai sampai dengan Rp/USD [\*] untuk tiap kejadian akan menjadi tanggungan Pihak Pertama.
- 5.4 Dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian atau dihentikannya Perjanjian ("**Jangka Waktu Pengosongan**"), Pihak Pertama wajib telah mengosongkan dan meninggalkan Rumah serta menyerahkan seluruh kunci kepada Pihak Kedua.

***CONTOH oleh Bpk Rusdi Irwanto, dalam kajian sabtu ba'da maghrib – isya di masjid Al Fath- Maret 2009***

- 5.5 Selama berlangsungnya Perjanjian, Pihak Pertama wajib membayar Harga Sewa dan biaya Fasilitas serta retribusi sampah dan keamanan termasuk kewajiban-kewajiban RT/RW lainnya.
- 5.6 Selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1x24 (satu kali dua puluh empat) jam setelah Pihak Pertama menempati Rumah, Pihak Pertama wajib melapor kepada ketua RT setempat.
- 5.7 Pihak Pertama wajib mentaati peraturan-peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- 5.8 Setelah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama diperbolehkan untuk merubah atau menambah bangunan dari Rumah dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu Perjanjian berakhir maka segala penambahan atau perubahan tersebut menjadi milik Pihak Kedua tanpa adanya kewajiban bagi Pihak Kedua untuk membayar ganti rugi kepada Pihak Pertama.
- 5.9 Pihak Pertama wajib memelihara dan merawat Rumah, taman, Fasilitas dan Peralatan dengan baik. Apabila taman, Fasilitas, dan atau Peralatan hilang maka Pihak Pertama wajib mengganti dengan barang sejenis selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah terjadinya kehilangan atas taman atau Peralatan tersebut.
- 5.10 Satu (1) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini, Pihak Pertama wajib memberi uang deposit untuk pembayaran Fasilitas dengan jumlah rata-rata pembayaran Fasilitas untuk 3 (tiga) bulan terakhir kepada Pihak Kedua. Jumlah tersebut akan digunakan oleh Pihak Kedua untuk pembayaran Fasilitas serta iuran-iuran lainnya (jika ada) yang tertinggal selama berlakunya Perjanjian, dengan ketentuan bilamana dari jumlah tersebut ternyata kurang, maka Pihak Pertama wajib membayar sisa kekurangannya tersebut dan bilamana lebih maka Pihak Kedua wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pihak Pertama.

**Pasal 6**  
**KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

- 6.1 Melakukan pembayaran atas pajak bumi dan bangunan (PBB) atas Rumah.
- 6.2 Segala kerusakan yang terjadi pada bangunan Rumah, Fasilitas dan/atau Peralatan dengan nilai lebih dari Rp/USD [\*] untuk tiap kejadian akan menjadi tanggungan Pihak Kedua.
- 6.3 Dalam hal Perjanjian dihentikan karena bangunan Rumah musnah dan/atau rusak parah yang disebabkan oleh usia bangunan, sehingga tidak dapat ditempati oleh Pihak Pertama, maka selama perbaikan/pembangunan kembali Rumah oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama berhak atas pembayaran kembali harga sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati yang akan dihitung secara prorata Apabila bangunan

Rumah musnah dan/atau rusak parah yang disebabkan oleh kesalahan Pihak Pertama, sehingga tidak dapat ditempati oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama tidak berhak atas pembayaran kembali sisa harga sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati.

- 6.4 Selama berlangsungnya Perjanjian ini, segala kerusakan, keretakan pada dinding ataupun kemusnahan yang mungkin terjadi pada bangunan Rumah, Fasilitas dan/atau Peralatan yang disebabkan oleh Keadaan Kahar (*Force Majeure*) diatur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian..

### **Pasal 7 PERNYATAAN DAN JAMINAN**

Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:

- 7.1 Peralatan, Fasilitas dan Rumah tersebut adalah betul milik Pihak Kedua sesuai dengan bukti fotokopi Sertipikat Hak Milik No. [\*] sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 7.2 Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. [\*] sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran adalah benar dan sesuai asli.
- 7.3 Pihak Kedua telah memperoleh seluruh izin dan telah memenuhi seluruh persyaratan yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini
- 7.4 Selama berlangsungnya Perjanjian ini, Pihak Kedua menjamin tidak akan ada tuntutan maupun gugatan hukum kepada Pihak Pertama atas Rumah dan Peralatan atau gangguan dari pihak ketiga manapun dan karenanya Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan maupun gugatan hukum atas Rumah dan Peralatan dari pihak ketiga manapun.

### **Pasal 8 PEMBERITAHUAN**

- 8.1 Setiap pemberitahuan dan komunikasi lainnya berdasarkan atau sehubungan dengan Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia, dan harus dikirim ke alamat di bawah ini, dengan pos tercatat, dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, atau faksimili (yang wajib dipertegas dengan pos tercatat atau dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima):

**Pihak Pertama**

**PT XYA**

Jl. [\*]

Telepon : [\*]

Faksimili : [\*]

U.P. : [\*]

**Pihak Kedua:**

Ny [\*]

Jl. [\*]

Telepon : [\*]

Faksimili : [\*]

- 8.2 Pemberitahuan akan dianggap telah diterima pada:
- (i) tanggal pengiriman apabila:
    - (a) dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima,
    - (b) dikirim melalui fax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat);
  - (ii) hari ke-3 (tiga) apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.
- 8.3 Dalam hal terdapat perubahan alamat sebagaimana dinyatakan pada Pasal 8.1, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh Pihak yang alamatnya berubah kepada Pihak yang lain sesuai dengan ketentuan Pasal 8.1, dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 4 (empat) hari setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur Pasal 8.2 di atas

**Pasal 9**  
**ARBITRASE**

Setiap perselisihan yang timbul sehubungan dengan atau sebagai akibat dari Perjanjian ini dan/atau pengakhirannya yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak yang lain untuk memusyawarahkan penyelesaian sengketa tersebut, harus diselesaikan melalui dan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) berdasarkan peraturan BANI yang berlaku dan oleh karena Para Pihak secara tegas setuju dan mufakat bahwa tidak ada badan/peradilan/pengadilan lain yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili persoalan tersebut selain badan arbitrase dimaksud.

**Pasal 10**  
**PENGESAMPINGAN**

Sehubungan dengan penghentian Perjanjian, Para Pihak dengan ini mengesampingkan keberlakuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehubungan dengan persyaratan untuk memperoleh putusan pengadilan guna mengakhiri Perjanjian ini

**Pasal 11**  
**KEADAAN KAHAR**

- 11.1 Para Pihak wajib untuk melaksanakan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini, kecuali dalam hal terjadinya Keadaan Kahar (*Force Majeure*) yang menyebabkan terhentinya atau tertundanya pelaksanaan Perjanjian ini.
- 11.2 Hal-hal yang termasuk dalam pengertian *Force Majeure* dalam Perjanjian ini adalah peristiwa atau kejadian yang berada di luar kekuasaan manusia, termasuk namun tidak terbatas pada:
- (a) peperangan, kebakaran dan ledakan.
  - (b) bencana alam lain seperti gempa bumi, badai dan banjir.
  - (c) perubahan dalam kebijakan Pemerintah atau undang-undang yang mengakibatkan Perjanjian ini menjadi tidak berlaku atau mengakibatkan batalnya seluruh persyaratan dan ketentuan Perjanjian ini
- 11.3 Dalam hal terjadi *Force Majeure*, maka Pihak yang mengalami *Force Majeure* wajib memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis mengenai terjadinya peristiwa *Force Majeure* tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal terjadinya *Force Majeure*. Keterlambatan atau kelalaian untuk memberitahukan peristiwa *Force Majeure* mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai *Force Majeure* oleh Pihak lainnya.
- 11.4 Segala dan setiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force Majeure* akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

**Pasal 12**  
**KETENTUAN LAIN-LAIN**

- 12.1 Perjanjian ini tidak boleh dialihkan oleh salah satu Pihak tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya.
- 12.2 Perjanjian ini berikut Lampiran tidak dapat diubah, dimodifikasi atau ditambah kecuali dengan suatu perjanjian perubahan atau penambahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak.

**CONTOH oleh Bpk Rusdi Irwanto, dalam kajian sabtu ba'da maghrib – isya di masjid Al Fath- Maret 2009**

- 12.3 Dalam hal terdapat ketentuan dalam Perjanjian ini yang menjadi tidak berlaku karena suatu peraturan perundang-undangan maka ketidakberlakuan ketentuan tersebut tidak mengakibatkan batalnya seluruh persyaratan dan ketentuan Perjanjian ini, dan ketentuan yang tidak diubah masih tetap berlaku dan mengikat Para Pihak. Lebih lanjut, Para Pihak dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani ketentuan yang baru untuk menggantikan ketentuan yang telah tidak berlaku tersebut, dengan satu atau lebih ketentuan yang sah dan berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
- 12.4 Perjanjian ini, berikut setiap dan seluruh perjanjian atau instrumen pelaksanaannya (termasuk namun tidak terbatas terhadap setiap dan semua perubahan, perbaikan, penambahan dan modifikasinya dalam bentuk apapun), Lampiran dan dokumen-dokumen sehubungan dengan pelaksanaan, peraturan dan tata tertib pelaksanaan, surat-menyurat, dan kesepakatan-kesepakatan dalam bentuk apapun yang diadakan atau akan diadakan, dibuat atau akan dibuat, dilaksanakan atau akan dilaksanakan, dan dijalankan atau akan dijalankan oleh Para Pihak, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, tidak diartikan atau tidak dapat diartikan terpisah atau terlepas, dan tidak dapat berdiri secara sendiri-sendiri, dan karenanya terintegrasi dalam kedudukannya yang saling mengikat, mendukung, mengukuhkan, menjelaskan dan menegaskan satu sama lain.
- 12.5 Hal-hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini baik mengenai perubahan maupun penambahannya, akan dibicarakan oleh Para Pihak dan berlaku jika dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Para Pihak serta merupakan satu kesatuan dari Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap dua masing-masing bermeterai cukup dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama pada hari dan tanggal sebagaimana disebut di atas.

**Pihak Pertama**

**Pihak Kedua**

[\*]

[\*]



**DAFTAR PERALATAN**

[\*]

*CONTOH oleh Bpk Rusdi Irwanto, dalam kajian sabtu ba'da maghrib – isya di masjid Al Fath- Maret 2009*

## **Lampiran 2**

Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. [\*]yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria [\*] yang dikeluarkan pada tanggal [\*].