

# SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH

**LINK DOWNLOAD** [65.00 KB]

## **SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH**

Nomor: [.....]

Perjanjian ini dibuat pada hari [.....], tanggal [.....] antara:

[.....] (Sebagai pihak yang menyewakan untuk selanjutnya disebut sebagai ?PIHAK PERTAMA?),

dan

[.....] (Sebagai pihak penyewa, untuk selanjutnya disebut ?PIHAK KEDUA?).

**MENINGAT:**

- Bahwa, [.....]

- Bahwa, PIHAK KEDUA berkeinginan untuk menyewa rumah yang terletak di [.....] milik

[.....] dengan hak (milik/guna bangunan) No. [.....]

MAKA, berkenaan dengan keterangan-keterangan tersebut di atas, kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (selanjutnya disebut ?Perjanjian?) atas dasar syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

### **KESEPAKATAN**

PIHAK PERTAMA dengan ini sepakat untuk menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini pula sepakat untuk menyewa dari PIHAK PERTAMA bangunan rumah yang berukuran [.....] meter x [.....] meter, atau seluas [.....] meter persegi yang terletak di wilayah [.....], [.....],

Kecamatan [.....], Kelurahan [.....].

(Selanjutnya disebut ?Rumah?)

Pasal 2

### **TUJUAN**

Bahwa PIHAK KEDUA akan mempergunakan Rumah tersebut untuk keperluan [.....],

Pasal 3

### **SERAH TERIMA RUMAH**

Pada saat Perjanjian ini ditandatangani, PIHAK PERTAMA menyerahkan Rumah kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima penyerahan itu sesuai menurut kondisi yang nyata pada hari penyerahan tersebut yang dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima (selanjutnya disebut ?Berita Acara Serah Terima?)

Pasal 4

### **JANGKA WAKTU**

- Sewa Menyewa ini dibuat untuk jangka waktu [.....] ([.....]) tahun, dan dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak

- Jangka waktu itu dihitung mulai dari tanggal [..... yang akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum pada tanggal [.....
- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa ini, maka PIHAK KEDUA wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya [..... bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini

#### Pasal 5

##### PENGGUNAAN RUMAH

- PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan Rumah itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali mendapat ijin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- PIHAK PERTAMA wajib mentaati dan memenuhi segala perangkat peraturan perundangan yang berlaku sekarang maupun akan datang yang ditetapkan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan pabrik dan/atau pekarangannya dan segala pelanggaran atas peraturan itu semuanya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

#### Pasal 6

##### HARGA SEWA

- Sewa menyewa Rumah (selanjutnya disebut ?Harga Sewa?) dalam perjanjian ini sebesar [..... per bulan.
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas jasa penyewaan Rumah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Rumah dan pajak-pajak lain yang ditetapkan oleh pemerintah yang timbul berdasarkan Perjanjian ini serta sepanjang tidak ada peraturan lain mengenai pajak yang akan diterapkan oleh pemerintah menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh PIHAK [.....

#### Pasal 7

##### PEMBAYARAN HARGA SEWA

- Pembayaran Harga Sewa oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dapat dilakukan dalam mata uang Rupiah. Untuk bukti penerimaan Harga Sewa dan Biaya Perawatan PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda bukti penerimaan tersendiri kepada PIHAK KEDUA.
- Tata cara Pembayaran sewa:

Harga Sewa dibayarkan dimuka untuk setiap periode satu bulan, (misal)\_

#### Pasal 8

##### PEMELIHARAAN/PERAWATAN OLEH PIHAK PERTAMA

- PIHAK PERTAMA berjanji untuk setiap saat memelihara dan merawat dengan baik seluruh lingkungan dalam wilayah usaha PIHAK PERTAMA termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta sarana-sarana yang digunakan secara bersama-sama.
- Selanjutnya PIHAK PERTAMA mengambil tindakan-tindakan pencegahan untuk menjaga keamanan dalam lingkungan wilayah usaha PIHAK PERTAMA, akan tetapi PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas tindakan-tindakan pihak

ketiga yang dapat mengakibatkan kerusakan dan/atau kerugian pada PIHAK KEDUA.

## **Pasal 9**

### **PEMELIHARAAN/PERAWATAN OLEH PIHAK KEDUA**

- PIHAK KEDUA wajib menggunakan dan memelihara Rumah dengan sebaik-baiknya sebagai seorang penyewa yang jujur dan baik serta membayar segala ongkos dan biaya yang ditimbulkan berkenaan dengan pemeliharaan/perawatan dan penggunaan Rumah, termasuk pula pengecatan secara berkala, sekurang-kurangnya sekali dalam 1 (satu) tahun, serta usaha-usaha lainnya untuk menjaga dan mempertahankan kelestarian lingkungan.
- PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan membuat bangunan lain, sumur bor atau galian-galian lain di sekitar Rumah yang disewakan tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- PIHAK KEDUA wajib mentaati dan memenuhi segala perangkat peraturan perundangan-undangan yang berlaku sekarang maupun akan datang yang ditetapkan oleh peraturan mengenai pemakaian bangunan dan/atau pekarangannya dan segala pelanggaran atas peraturan itu semuanya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

## **Pasal 10**

### **JAMINAN PIHAK PERTAMA**

- PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa apa yang disewakan dalam Perjanjian ini adalah merupakan haknya PIHAK PERTAMA, bebas dari sengketa atau sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan/dijual kepada pihak lain.

- PIHAK PERTAMA selanjutnya menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Kedua dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari Rumah tersebut dengan tidak mendapat gangguan dari pihak lain dan segala kerugian yang diderita oleh PIHAK KEDUA sebagai akibat dari gangguan-gangguan itu, jika ada, menjadi tanggungan PIHAK PERTAMA, kecuali hal-hal yang terjadi karena Kadaan Kahar (Force Majeure).

Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar adalah keadaan seperti, namun tidak terbatas pada perang, kebakaran, banjir, huru-hara, pemogokan yang timbul dan terjadinya bukan disebabkan oleh kedua belah Pihak dalam Perjanjian ini, bencana alam, atau kejadian-kejadian lainnya yang berada di luar kemampuan para pihak yang ada dalam Perjanjian ini.

## **Pasal 11**

### **PENGALIHAN**

- PIHAK KEDUA tidak dapat memindahkan ataupun mengalihkan hak sewa berdasarkan Perjanjian ini baik untuk keseluruhan maupun untuk sebagian kepada pihak lainnya kecuali dengan izin tertulis dari PIHAK PERTAMA, yang dituangkan dalam suatu perjanjian pengalihan sewa menyewa Rumah yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- Sejak perjanjian pengalihan itu ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dan pihak ketiga maka pihak ketiga yang menerima pengalihan itu wajib membayar Harga Sewa dan memenuhi kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam Perjanjian ini dan setuju atas perubahan-perubahan Harga Sewa, Uang Jaminan, Jangka Waktu Sewa serta persyaratan khusus lainnya baik yang diatur dalam Perjanjian ini maupun dalam perjanjian pengalihan sewa menyewa Rumah

sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 di atas.

## **Pasal 12**

### **PEMUTUSAN PERJANJIAN OLEH PIHAK KEDUA**

PIHAK KEDUA berhak setiap saat memutuskan hubungan sewa menyewa berdasarkan Perjanjian ini sebelum saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa dengan syarat sebagai berikut:

- PIHAK KEDUA terlebih dahulu memberitahukan maksudnya secara tertulis sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum Perjanjian ini putus. PIHAK PERTAMA akan memberikan jawaban secara tertulis kepada PIHAK KEDUA tentang permintaan tersebut disertai dengan pemberitahuan hak-hak dan kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi kedua belah pihak, termasuk kewajiban untuk memenuhi biaya penggunaan Fasilitas oleh PIHAK KEDUA (dalam hal PIHAK KEDUA menggunakan Fasilitas dari PIHAK PERTAMA).
- PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian uang sewa dan biaya perawatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA.
- PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian uang jaminan yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

## **Pasal 13**

### **PEMUTUSAN PERJANJIAN OLEH PIHAK PERTAMA**

PIHAK PERTAMA berhak untuk memutuskan hubungan Sewa Menyewa berdasarkan Perjanjian ini dengan segera tanpa pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA dalam hal-hal sebagai berikut :

- a) Dalam hal PIHAK KEDUA melanggar atau lalai melaksanakan salah satu ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini dan/atau perangkat peraturan lainnya dan tetap lalai atau menolak untuk memperbaiki pelanggaran atau kelalaiannya dalam waktu yang ditentukan meskipun PIHAK KEDUA telah menerima peringatan dari PIHAK PERTAMA tentang pelanggaran atau kelalaiannya.
  - b) Apabila PIHAK KEDUA lalai membayar Harga Sewa, Biaya Perawatan dan/atau tagihan lainnya yang terhutang selama 3 (tiga) bulan setelah pembayaran Harga Sewa dan/atau tagihan tersebut jatuh tempo.
- Segala akibat kerugian yang diderita oleh PIHAK KEDUA karena tindakan PIHAK PERTAMA tersebut di atas sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan beban PIHAK KEDUA semata-mata dan dengan ini pula PIHAK KEDUA mengikatkan diri untuk tidak mengajukan tuntutan apapun juga terhadap PIHAK PERTAMA berkenaan dengan pengembalian Harga Sewa, Biaya Perawatan, Uang Jaminan yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA dan kerugian lain yang dideritanya.

## **Pasal 14**

### **PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KARENA KEADAAN MEMAKSA**

Apabila karena Keadaan Kahar Rumah yang disewakan atau bagian daripadanya rusak sedemikian rupa sehingga tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan tujuannya maka Perjanjian Sewa Menyewa ini putus demi hukum terhitung sejak keadaan memaksa itu terjadi. Dalam hal itu PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk melunasi pembayaran uang sewa, biaya perawatan dan tagihan-tagihan lainnya yang tertunggak.

**Pasal 15**

**PENYERAHAN RUMAH  
PADA SAAT BERAKHIRNYA PERJANJIAN**

- Apabila Perjanjian ini berakhir karena telah berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan apabila Rumah tidak diserahkan kepada pihak ketiga atau kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Rumah yang disewakan kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permintaan/pemberitahuan secara tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk mengosongkan dan penyerahan tersebut.
- Apabila setelah PIHAK KEDUA mengosongkan dan menyerahkan Rumah kepada PIHAK PERTAMA masih juga terdapat barang-barang/mesin-mesin/peralatan-peralatan milik PIHAK KEDUA yang tertinggal di Rumah yang disewakan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk menyingkirkan barang-barang/mesin-mesin/peralatan-peralatan tersebut dengan cara yang dianggapnya baik dan wajar. PIHAK KEDUA dengan ini sepakat untuk tidak mengajukan tuntutan dan/atau keberatan-keberatan yang mungkin dapat diajukan terhadap PIHAK PERTAMA berkenaan dengan penyingkiran barang-barang/mesin-mesin/peralatan-peralatan tersebut di atas.
- Apabila PIHAK KEDUA lalai untuk mengosongkan dan menyerahkan Rumah yang disewakan pada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (1) di atas maka PIHAK PERTAMA berhak menguasainya dengan cara yang dirasa baik oleh PIHAK PERTAMA tanpa perlu minta izin dari Pengadilan atau instansi yang berwenang.

Dibuat di : [.....]

Tanggal : [.....]

Pihak Kedua,

Pihak Pertama

[.....]

[.....]