

# 20

## CONTOH SURAT PERJANJIAN SEWA - MENYEWAWA RUMAH SUSUN

### SURAT PERJANJIAN

Nomer: -----

**Tentang**  
**SEWA-MENYEWAWA RUMAH SUSUN**  
**PERUSAHAAN DENGAN KARYAWAN PERUSAHAAN**  
**YANG BERKELUARGA**

---

Pada hari ini ( ----- ), tanggal [( ---- ) ( ----- tanggal dalam huruf ----- )] bulan ( ----- ) tahun ( ----- tahun dalam huruf ----- ), yang bertanda tangan di bawah ini:

----- : ( ----- jabatan dalam perusahaan ----- ) yang berkedudukan di ( --- alamat lengkap perusahaan --- ), dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ( --- perusahaan --- ), selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

----- : ( ----- jabatan dalam perusahaan ----- ) yang beralamat di ( --- alamat lengkap --- ), dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah susun yang terletak di ( --- alamat lengkap rumah susun --- ), dengan perjanjian yang tertuang dalam **15 (lima belas) pasal**, sebagai berikut:

#### Pasal 1

**PIHAK PERTAMA** bermaksud menyewakan 1 (satu) unit rumah susun:

- Type : -----
- Blok/Unit/Lantai No. : -----

- Luas lantai  
: -----
  - Terletak  
: -----
  - Desa/Kelurahan  
: -----
  - Kecamatan  
: -----
  - Kabupaten  
: -----
- 

kepada **PIHAK KEDUA** satu unit rumah susun tersebut dan **PIHAK KEDUA** bersedia menempatnya bersama keluarganya atau bersama dengan maksimal 3 (tiga) orang karyawan ( ----- perusahaan ----- ) lainnya yang belum berkeluarga.

### Pasal 2

Unit rumah susun tersebut terdiri dari:

- Ruang tamu / keluarga : ----- X ----- meter
- Ruang tidur  
: ----- X ----- meter
- Dapur dan kamar mandi: ----- X ----- meter

### Pasal 3

1. Perjanjian ini berlaku untuk waktu [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] tahun sejak ditandatanganinya perjanjian ini.
2. Waktu perjanjian seperti tersebut pada ayat 1 di atas dapat dilakukan perpanjangan dengan persetujuan tertulis kedua belah pihak, paling banyak untuk waktu [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] kali waktu perjanjian ini.
3. **PIHAK KEDUA** diharuskan mengajukan permohonan tertulis kembali untuk perpanjangan, terhitung [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] bulan sebelum perjanjian tersebut berakhir.
4. Apabila **PIHAK KEDUA** membatalkan permohonan perpanjangan, maka **PIHAK PERTAMA** akan melakukan pemotongan gaji **PIHAK KEDUA** sebesar [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )] per bulan uang sewa sebagai denda pembatalan tersebut.

### Pasal 4

1. Rumah susun tersebut pada pasal 1 surat perjanjian ini hanya disewakan bagi karyawan yang mempunyai golongan gaji [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] sampai dengan golongan gaji [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] sesuai peraturan sistim penggolongan gaji pada ( ----- perusahaan ----- ).
2. Apabila **PIHAK KEDUA** mendapat kenaikan golongan gaji pada waktu perjanjian ini sehingga golongan gajinya lebih tinggi dari [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )], maka **PIHAK KEDUA** setelah berakhirnya perjanjian ini tidak diperbolehkan mengadakan perjanjian lagi.

#### Pasal 5

1. Uang sewa unit rumah susun untuk setiap bulan ditetapkan sebesar [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )].
2. Pembayaran sewa tersebut dilakukan dengan cara pemotongan gaji **PIHAK KEDUA**.
3. Pemotongan gaji tersebut dilakukan oleh bendaharawan **PIHAK PERTAMA** pada setiap bulan untuk pembayaran sewa bulan berikutnya.
4. Surat perjanjian ini dianggap sebagai surat kuasa dari **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** untuk melakukan pemotongan gaji setiap bulan.
5. Besarnya uang sewa untuk perpanjangan sewa rumah susun akan ditentukan selambat-lambatnya [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] bulan sebelum perjanjian berakhir.

#### Pasal 6

Tanpa persetujuan tertulis dari **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan memindahkan sewa dan penghunian unit rumah susun tersebut, baik untuk sebagian maupun keseluruhannya, kepada **PIHAK KETIGA**.

#### Pasal 7

Apabila **PIHAK KEDUA** memperoleh rumah KPR/BTN atau rumah dari ( ----- perusahaan ----- ) dan rumah tersebut dianggap layak untuk dihuni menurut standar yang berlaku atau **PIHAK KEDUA** mendapatkan bantuan uang untuk rumah dari ( ----- perusahaan ----- ), maka **PIHAK KEDUA** diharuskan mengosongkan dan menyerahkan unit rumah susun yang disewa tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] bulan setelah mendapatkan rumah KPR/BTN atau rumah dari ( ----- perusahaan ----- ) atau bantuan uang dari ( ----- perusahaan ----- ) tersebut.

### **Pasal 8**

Selama masa perjanjian ini berlaku, **PIHAK KEDUA** diharuskan dan bertanggung jawab untuk:

- a. Menjaga kebersihan dan keamanan rumah serta lingkungan.
- b. Melakukan pemeliharaan sehari-hari atas unit rumah susun tersebut dengan sebaik-baiknya.
- c. Mentaati peraturan-peraturan penghunian yang disebut di dalam peraturan urusan dalam.

### **Pasal 9**

Selama masa perjanjian ini berlaku, **PIHAK KEDUA** diharuskan membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening atas penggunaan:

- a. Listrik.
- b. Air.
- c. Telepon.
- d. Pelaksanaan pengelolaan lingkungan.

### **Pasal 10**

**PIHAK PERTAMA** bertanggung jawab atas berlakunya peraturan-peraturan Pemerintah yang menyangkut perihal pelaksanaan perjanjian ini, misalnya: Pajak-pajak, Iuran Retribusi Daerah (IREDA), dan lain-lainnya.

### **Pasal 11**

- a. **PIHAK PERTAMA** bertanggung jawab seluruhnya akibat dari kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kesalahan struktur dari unit rumah susun tersebut. Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan, seperti: pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding.
- a. **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan mengubah struktur dan instalasi dari unit rumah susun tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
- b. **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.

## Pasal 12

1. Selama masa perjanjian ini berlaku, jika **PIHAK KEDUA** bermaksud pindah dari rumah susun tersebut, maka **PIHAK KEDUA** diharuskan untuk melaporkan diri secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan langsung memindahkan sewa dan penghunian unit rumah susun tersebut kepada **PIHAK KETIGA** tanpa persetujuan tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.
3. Jika **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan kewajiban pada ayat 1 tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** akan memberikan surat teguran tertulis dan dapat bertindak dengan mengeluarkan **PIHAK KEDUA** dari rumah susun yang disewanya atau membatalkan perjanjian ini.

## Pasal 13

**PIHAK KEDUA** dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** akibat kerusakan pada bangunan rumah susun yang diakibatkan oleh *force majeure*.

Yang dimaksud dengan *Force majeure* adalah:

1. Bencana alam, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, serta kebakaran yang disebabkan oleh faktor extern yang mengganggu kelangsungan perjanjian ini.
2. Huru-hara, kerusuhan, pemberontakan, dan perang.
3. Peraturan Pemerintah dalam bidang moneter dan perburuhan yang mempunyai akibat langsung terhadap perjanjian ini.

## Pasal 14

1. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan peringatan-peringatan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA**, apabila **PIHAK KEDUA** tidak mentaati peraturan-peraturan urusan dalam seperti yang dimaksud pasal 7 dalam perjanjian ini.
2. Apabila dalam waktu [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] bulan berturut-turut **PIHAK KEDUA** mendapatkan peringatan tertulis sebanyak [( ----- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] kali, maka **PIHAK PERTAMA** dapat bertindak dengan mengeluarkan **PIHAK KEDUA** dari rumah susun yang disewanya atau membatalkan perjanjian ini.
3. Tindakan yang dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 tersebut dapat berakibat mempengaruhi penilaian pekerjaan **PIHAK KEDUA** dalam perusahaan.

**Pasal 15**

1. Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan bersama oleh kedua belah pihak.
2. Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak bersepakat untuk memilih domisili yang tetap pada ( ----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri ----- ).

Demikian perjanjian sewa-menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup.

( --- tempat, tanggal, bulan, dan tahun ---)

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

[ ----- ]

[ ----- ]