

PERJANJIAN SEWA UNIT APARTEMEN DAN SYARAT KESELAMATAN

APARTEMEN BORNEO BAY CITY BALIKPAPAN (Sewa Harian / Bulanan)

BAGIAN I: SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWA UNIT APARTEMEN

Perjanjian ini dibuat dan disepakati pada hari ini, [Hari], tanggal [Tanggal] bulan [Bulan] tahun [Tahun] ([DD-MM-YYYY]), bertempat di Balikpapan, oleh dan antara pihak-pihak di bawah ini:

1. PIHAK PERTAMA (AGEN PENGELOLA / KUASA PEMILIK UNIT):

- **Nama Agen/Pengelola** : [Nama Perusahaan / Agen / Nama Perorangan]
- **Penanggung Jawab** : [Nama Lengkap Penanggung Jawab]
- **Status Legalitas** : [Agen Resmi / Pemegang Kuasa Pengelolaan Unit]
- **Alamat Operasional** : [Alamat Operasional Agen]
- **Nomor Kontak** : [Nomor Telepon / WhatsApp Resmi]

(Dalam Perjanjian ini selanjutnya disebut sebagai "PIHAK PERTAMA").

2. PIHAK KEDUA (PENYEWA / TAMU UNIT APARTEMEN):

- **Nama Lengkap** : [Nama Lengkap Sesuai KTP / Paspor]
- **NIK / No. Identitas** : [Nomor KTP / SIM / Paspor]
- **Alamat Domisili** : [Alamat Domisili Sesuai KTP]
- **No. Telepon / HP** : [Nomor Telepon / WhatsApp Aktif]
- **Nama Kontak Darurat** : [Nama Lengkap Keluarga Kandung]
- **Hubungan Keluarga** : [Orang Tua / Suami / Istri / Kakak / Adik]
- **No. HP Kontak Darurat** : [Nomor HP Aktif Keluarga Kandung]

(Dalam Perjanjian ini selanjutnya disebut sebagai "PIHAK KEDUA").

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "Para Pihak". Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa-Menyewakan Unit Apartemen Borneo Bay City Balikpapan dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1: OBJEK SEWA DAN JANGKA WAKTU

1. PIHAK PERTAMA menyerahkan hak penggunaan sementara atas 1 (satu) unit apartemen yang berlokasi di Apartemen Borneo Bay City, Jl. Jenderal Sudirman No. 1, Klandasan Ilir, Balikpapan, Kalimantan Timur, dengan rincian unit:

- **Identitas Unit** : [Nama Tower / Lantai / Nomor Unit]
- **Tipe / Jenis Unit** : [Studio / 1BR / 2BR / Executive]

2. Masa sewa disepakati untuk jangka waktu [Harian / Bulanan] yang berlaku mulai:

- **Tanggal & Jam Check-in** : Tanggal [Check-in Date] pukul 14.00 WITA
- **Tanggal & Jam Check-out** : Tanggal [Check-out Date] pukul 12.00 WITA

PASAL 2: BIAYA SEWA, DEPOSIT JAMINAN, DAN PEMBAYARAN

1. Biaya sewa unit yang disepakati adalah sebesar Rp [Jumlah Biaya Sewa] ([Terbilang]) untuk keseluruhan masa sewa.
2. PIHAK KEDUA wajib menyetorkan uang Deposit Keamanan (Security Deposit) sebesar Rp [Jumlah Deposit] sebelum penerimaan akses kunci/kartu unit.
3. Deposit Keamanan akan dikembalikan penuh kepada PIHAK KEDUA pada saat check-out setelah dilakukan pemeriksaan unit, dengan kondisi tidak ada kerusakan inventaris, tunggakan biaya, atau pelanggaran tata tertib.
4. Apabila ditemukan kerusakan barang, pengotoran berat yang membutuhkan pembersihan khusus, atau kehilangan inventaris, PIHAK PERTAMA berhak memotong Deposit Keamanan. Apabila deposit tidak mencukupi, PIHAK KEDUA wajib melunasi selisihnya secara tunai/transfer seketika.

PASAL 3: HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. PIHAK KEDUA berhak menggunakan dan menikmati fasilitas unit apartemen sesuai dengan inventaris yang disediakan selama masa sewa.
2. PIHAK KEDUA wajib memberikan data identitas diri yang sah (KTP/Paspor) serta identitas Kontak Darurat Keluarga Kandung sebelum check-in.
3. PIHAK KEDUA bersedia identitasnya didaftarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada Badan Pengelola Apartemen Borneo Bay dan Pihak Kepolisian setempat guna memenuhi kewajiban Wajib Laporkan Kepolisian (1x24 jam) dan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun.
4. PIHAK KEDUA wajib mematuhi seluruh Tata Tertib Penghuni Apartemen Borneo Bay, Peraturan Daerah Kota Balikpapan, serta Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia.

PASAL 4: LARANGAN KERAS DAN MITIGASI TINDAK PIDANA

Demi menjaga ketertiban umum dan mencegah jeratan hukum pidana, PIHAK KEDUA dilarang keras melakukan hal-hal sebagai berikut:

- **1. Narkoba & Zat Terlarang:** Membawa, menyimpan, mengonsumsi, atau mengedarkan Narkotika, Psikotropika, dan Obat-obatan Terlarang (UU No. 35 Tahun 2009 tentang Narkotika).
- **2. Prostitusi & Asusila:** Menggunakan unit apartemen sebagai tempat prostitusi (online/offline), tindak asusila, atau perdagangan orang (UU No. 21 Tahun 2007 & KUHP).
- **3. Perjudian & Senjata:** Melakukan aktivitas perjudian, menyimpan senjata api, senjata tajam tanpa izin, atau bahan peledak (UU Darurat No. 12 Tahun 1951).
- **4. Kegaduhan & Miras:** Mengadakan pesta liar, mengonsumsi alkohol hingga berbuat gaduh, atau membunyikan suara keras yang mengganggu penghuni lain.

Catatan Penegakan Hukum: PIHAK PERTAMA telah menegaskan larangan ini secara tertulis. Apabila PIHAK KEDUA melanggar larangan di atas, PIHAK PERTAMA berhak langsung berkoordinasi dengan

Polsek Balikpapan Selatan dan Badan Pengelola. PIHAK PERTAMA terbebas dari penyertaan tindak pidana (Pasal 55 & 56 KUHP).

PASAL 5: PROTOKOL KESELAMATAN KETINGGIAN & PENCEGAHAN BAHAYA DIRI (SELF-HARM)

Mengingat unit berada di gedung bertingkat tinggi (high-rise building), PIHAK KEDUA wajib mematuhi protokol keselamatan fisik sebagai berikut:

- **1. Larangan Area Balkon:** DILARANG KERAS memanjat, duduk, berdiri, melompati, atau bersandar secara berbahaya pada pagar pembatas (balustrade) balkon dan pembatas jendela.
- **2. Tata Pengaturan Perabot:** Dilarang memindahkan kursi, meja, atau benda apapun ke dekat pagar balkon yang dapat dijadikan pijakan untuk memanjat.
- **3. Pengunci Keselamatan:** Dilarang merusak, mematikan, atau memodifikasi pengunci keselamatan (safety lock / restrictor) pada pintu balkon dan jendela.
- **4. Pengawasan Anak:** Anak-anak wajib berada di bawah pengawasan langsung orang dewasa setiap saat, terutama di area balkon.
- **5. Larangan Melempar Benda:** Dilarang keras melemparkan benda apapun dari balkon/jendela ke arah luar unit karena dapat mengancam keselamatan jiwa orang lain di bawah (Pasal 359/360 KUHP).

KLAUSUL INTERVENSI KESELAMATAN JIWA

Apabila PIHAK KEDUA atau tamu di dalam unit menunjukkan indikasi gangguan perilaku berat, pengaruh alkohol/obat berbahaya, kecenderungan depresi ekstrem, atau tindakan yang mengancam keselamatan jiwa diri sendiri/orang lain (termasuk potensi tindakan terjun dari ketinggian), PIHAK PERTAMA bersama Tim Keamanan Borneo Bay berhak melakukan intervensi mendadak.

Intervensi meliputi memasuki unit secara langsung, mengamankan PIHAK KEDUA, serta langsung menghubungi Kontak Darurat Keluarga Kandung, Pihak Kepolisian, dan Tim Medis Darurat.

PASAL 6: PELEPASAN TANGGUNG JAWAB HUKUM (INDEMNIFIKASI MUTLAK)

1. PIHAK KEDUA secara sadar dan sukarela menyatakan membebaskan PIHAK PERTAMA (Agen Pengelola) dan Pemilik Unit dari segala tuntutan, gugatan hukum, atau ganti rugi (baik Pidana maupun Perdata) atas segala risiko kecelakaan, cedera, cacat fisik, atau kematian yang disebabkan oleh kelalaian, kesengajaan, maupun tindakan bahaya diri (termasuk jatuh/terjun dari ketinggian atau bunuh diri) yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA atau tamu PIHAK KEDUA.
2. Segala akibat hukum, kerugian fisik, dan biaya medis/pemulasaraan yang timbul akibat tindakan bahaya diri tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pribadi PIHAK KEDUA dan/atau Ahli Waris PIHAK KEDUA.
3. Apabila tindakan sengaja atau kelalaian PIHAK KEDUA menimbulkan pencemaran nama baik, kerugian material pada unit, atau penurunan nilai komersial apartemen, PIHAK KEDUA dan/atau Ahli Waris wajib membayar ganti rugi penuh kepada PIHAK PERTAMA dan Pemilik Unit.

PASAL 7: SANKSI, PEMUTUSAN SEWA SEPIHAK, DAN PENGOSONGAN UNIT

1. Apabila PIHAK KEDUA melanggar salah satu pasal dalam Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA berhak memutus Perjanjian Sewa secara sepihak dan seketika serta mencabut akses masuk unit.
2. Dalam hal pemutusan sewa sepihak akibat pelanggaran, seluruh Uang Sewa dan Deposit Keamanan dinyatakan hangus dan tidak dapat dikembalikan.
3. PIHAK KEDUA wajib mengosongkan unit dalam waktu maksimal 2 (dua) jam setelah pemberitahuan pemutusan sewa. Apabila PIHAK KEDUA enggan mengosongkan unit, PIHAK PERTAMA bersama Tim Keamanan berhak melakukan pengosongan unit secara paksa.

PASAL 8: PENYELESAIAN PERSELESIHAN DAN DOMISILI HUKUM

1. Perjanjian ini tunduk dan ditafsirkan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia.
2. Segala perselisihan yang timbul akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
3. Apabila musyawarah tidak mencapai mufakat, Para Pihak sepakat memilih domisili hukum yang sah dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan.

Demikian Perjanjian Sewa ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap bermeterai cukup, ditandatangani oleh Para Pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa paksaan dari pihak manapun.

PIHAK PERTAMA
(Agen Pengelola / Kuasa Pemilik)

PIHAK KEDUA
(Penyewa / Tamu)
[Meterai Rp 10.000]

(_____)

(_____)

BAGIAN II: HIMBAUAN KESELAMATAN DAN TATA TERTIB DALAM UNIT

APARTEMEN BORNEO BAY CITY BALIKPAPAN (Harap Dibaca dan Dipatuhi Selama Menginap)



PERINGATAN KESELAMATAN UTAMA AREA BALKON & JENDELA

1. DILARANG KERAS memanjat, duduk, melompati, atau bersandar di atas pagar pembatas balkon!
2. DILARANG memindahkan kursi, meja, atau tempat sampah ke dekat pagar balkon.
3. DILARANG merusak atau melepas pengunci keselamatan (safety lock) jendela/balkon.
4. DILARANG LEMPAR BENDA: Dilarang membuang puntung rokok, sampah, atau benda apapun keluar balkon.
5. PENGAWASAN ANAK: Anak-anak wajib selalu didampingi orang dewasa di area balkon.
6. KETERTIBAN & HUKUM: Pelanggaran protokol keselamatan yang membahayakan jiwa akan ditindak tegas bersamanya Pihak Keamanan dan Kepolisian.

TATA TERTIB PENGGUNAAN UNIT & FASILITAS:

- **1. Hemat Energi & Listrik:** Matikan AC, TV, lampu, dan peralatan listrik saat meninggalkan unit demi keselamatan dan penghematan energi.
- **2. Kebersihan Dapur:** Gunakan kompor/peralatan masak dengan hati-hati. Pastikan kompor mati setelah digunakan. Dilarang meninggalkan masakan tanpa pengawasan.
- **3. Kebersihan Kamar Mandi:** Buang sampah pada tempatnya. Dilarang membuang pembalut, tisu basah, atau benda padat ke dalam kloset.
- **4. Larangan Merokok Dalam Ruangan:** Dilarang merokok di dalam kamar ber-AC. Merokok HANYA diperbolehkan di area balkon dengan pintu balkon tertutup rapat.
- **5. Jam Ketenangan (Quiet Hours):** Jagalah ketenangan unit. Dilarang membunyikan musik keras atau membuat kegaduhan, terutama setelah pukul 22.00 WITA.



NOMOR DARURAT & LAYANAN BANTUAN (EMERGENCY CONTACTS)

- Agen Pengelola / Frontdesk Unit : [08xx-xxxx-xxxx]
- Security Apartemen Borneo Bay : [0542-xxxxxx / Call Center Security]
- Polsek Balikpapan Selatan : (0542) 761400 / Call Center 110
- RSUD Dr. Kanujoso Djatiwibowo : (0542) 873901 / Emergency 118
- RS Restu Ibu Balikpapan : (0542) 426967

BAGIAN III: DAFTAR INVENTARIS BARANG UNIT & LEMBAR CHECKLIST

Pemeriksaan daftar barang inventaris dilakukan secara bersama-sama pada saat Check-in dan Check-out:

No	Nama Barang / Inventaris	Jml	Kondisi Check-in	Kondisi Check-out	Nilai Ganti Rugi (Hilang/Rusak)
1	Kasur / Bed Set + Sprei & Bantal	1 Set	[] Baik	[] Baik	Sesuai Harga Pasar
2	AC Unit + Remote AC	1 Unit	[] Baik	[] Baik	Rp 500.000 (Remote)
3	TV LED + Remote TV / Set-Top Box	1 Unit	[] Baik	[] Baik	Rp 350.000 (Remote)
4	Lemari Pakaian + Hanger	1 Unit	[] Baik	[] Baik	Sesuai Kerusakan
5	Gorden / Blind Set	1 Set	[] Baik	[] Baik	Rp 300.000
6	Kulkas 1 / 2 Pintu	1 Unit	[] Baik	[] Baik	Sesuai Kerusakan
7	Kompore Induksi / Gas + Alat Masak	1 Set	[] Baik	[] Baik	Rp 400.000
8	Dispenser Air / Teko Listrik	1 Unit	[] Baik	[] Baik	Rp 250.000
9	Set Alat Makan (Piring, Gelas, Sendok)	1 Set	[] Baik	[] Baik	Rp 150.000
10	Water Heater (Pemanas Air)	1 Unit	[] Baik	[] Baik	Sesuai Kerusakan
11	Handuk Mandi Bersih	2 Pcs	[] Baik	[] Baik	Rp 100.000 / Pcs
12	Keset & Alat Kebersihan	1 Set	[] Baik	[] Baik	Rp 75.000
13	Kartu Akses Lift / Gedung (Access Card)	1 Pcs	[] Baik	[] Baik	Rp 250.000 (Hilang)
14	Kunci Unit / Smart Lock Key	1 Set	[] Baik	[] Baik	Rp 200.000 (Hilang)



PERNYATAAN KELENGKAPAN & PERSETUJUAN TAMU

Saya yang bertanda tangan di bawah ini (PIHAK KEDUA) telah memeriksa seluruh kondisi fisik unit apartemen, peralatan elektronik, dan daftar inventaris di atas secara seksama pada saat check-in. Saya mengonfirmasi bahwa seluruh barang dalam keadaan lengkap, bersih, dan berfungsi dengan baik. Saya memahami dan menyetujui seluruh ketentuan Perjanjian Sewa, Himbauan Keselamatan, serta bersedia membayar ganti rugi apabila terjadi kerusakan/kehilangan barang selama masa sewa saya.

Diserahkan Oleh:
PIHAK PERTAMA (Agen Pengelola)

Diterima & Disetujui Oleh:
PIHAK KEDUA (Penyewa / Tamu)

(_____)
Tanggal: ____ / ____ / 2026

(_____)
Tanggal: ____ / ____ / 2026