

21

CONTOH SURAT PERJANJIAN SEWA - MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- 1. Nama : -----
- Umur : -----
- Pekerjaan : -----
- Alamat : -----
- Nomer KTP / SIM : -----
- Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

- 2. Nama : -----
- Umur : -----
- Pekerjaan : -----
- Alamat : -----
- Nomer KTP / SIM : -----
- Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA telah setuju untuk menyewakan kepada **PIHAK KEDUA** tanah berikut bangunan berupa rumah toko (ruko) berlantai [(-----) (--- jumlah dalam huruf ---)] yang berdiri di atasnya yang terletak di (--- alamat lengkap ruko ---) dengan luas tanah [(-----) (--- jumlah dalam huruf ---)] meter persegi dengan sertifikat hak milik Nomer (-----), gambar situasi Nomer (-----) tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).

Selanjutnya kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian yang tertulis dalam **15 (lima belas) pasal**, sebagai berikut:

Pasal Satu

Perjanjian antar kedua belah pihak ini berlaku sah untuk jangka waktu [(-----) (--- jumlah dalam huruf ---)] tahun, terhitung sejak tanggal ----- tanggal, bulan, dan tahun -----) sampai dengan (----- tanggal, bulan, dan tahun -----) dimana **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat untuk menentukan harga kontrak atas ruko berikut tanah pekarangannya tersebut di atas dengan nilai harga [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] untuk jangka waktu [(-----) (--- jumlah dalam huruf ---)] tahun.

Pasal Dua

PIHAK KEDUA telah memberikan uang muka atau DP (*Down Payment*) sebagai tanda jadi sewa sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen atau sejumlah [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] pada hari (-----) tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---) dan sisa pembayaran sejumlah [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] akan dibayarkan pada waktu penandatanganan Surat Perjanjian ini.

Pasal Tiga

1. **PIHAK PERTAMA** selaku pemilik sah bangunan ruko berikut pekarangannya di (--- alamat lengkap ruko ---) menjamin bahwa tanah dan bangunan ruko berikut semua fasilitas yang terdapat di dalamnya adalah hak milik sahnyanya dan bebas dari semua tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu **PIHAK KEDUA** atas pemakaiannya dalam jangka waktu berlakunya surat perjanjian ini.
2. Semua kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK PERTAMA** dalam memenuhi kewajibannya tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.

Pasal Empat

Sebelum jangka waktu kontrak seperti yang tertulis pada pasal satu Surat Perjanjian ini berakhir, **PIHAK PERTAMA** tidak dibenarkan meminta **PIHAK KEDUA** untuk mengakhiri jangka waktu kontrak dan menyerahkan kembali rumah tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** kecuali telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal Lima

Selama jangka waktu berlakunya Surat Perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** sama sekali tidak dibenarkan untuk mengalihkan hak atau mengontrakkan kembali kepada **PIHAK KETIGA** dengan dalih atau alasan apa pun juga tanpa ijin dan persetujuan tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.

Pasal Enam

1. **PIHAK PERTAMA** bertanggung jawab seluruhnya akibat dari kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kesalahan struktur dari bangunan ruko tersebut. Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan, seperti: pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding.
2. **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan mengubah struktur dan instalasi dari unit ruko tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
3. **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.
4. **PIHAK KEDUA** tidak bertanggung jawab atau dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** yang terjadi akibat kerusakan pada bangunan ruko yang diakibatkan oleh *force majeure*.
Yang dimaksud dengan *Force majeure* adalah hal-hal yang disebabkan oleh faktor extern yang tidak dapat diatasi maupun dihindari, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, kebakaran, huru-hara, kerusakan, pemberontakan, dan perang.

Pasal Tujuh

Dalam perjanjian sewa-menyewa ini sudah termasuk hak bagi **PIHAK KEDUA** untuk menggunakan semua fasilitas yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan ruko yang disewa.

Fasilitas-fasilitas tersebut adalah:

1. Listrik,
2. Saluran nomor telepon,
3. Saluran air dari PDAM.

Selama jangka waktu kontrak berlangsung, **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaan semua fasilitas tersebut. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal Delapan

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

Pasal Sembilan

PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menjaga keamanan, ketertiban dan ketenteraman lingkungan.

Pasal Sepuluh

Setelah berakhir jangka waktu kontrak sesuai dengan pasal satu Surat Perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** diharuskan segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan pasal tujuh dan delapan dari Surat Perjanjian ini.

Pasal Sebelas

Apabila **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** bermaksud melanjutkan perjanjian kontrak, maka masing-masing pihak harus memberitahukan terlebih dahulu minimal [(-----) (--- jumlah dalam huruf ---)] bulan sebelum jangka waktu kontrak berakhir.

Pasal Dua Belas

PIHAK KEDUA mendapat prioritas pertama dari **PIHAK PERTAMA** untuk memperpanjang masa penyewaan berikutnya sebelum **PIHAK PERTAMA** menawarkan kepada calon-calon penyewa lainnya.

Pasal Tiga Belas

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** bersepakat untuk menempuh jalan musyawarah dan mufakat untuk menyelesaikan hal-hal atau perselisihan yang mungkin timbul sehubungan dengan Surat Perjanjian ini. Apabila jalan musyawarah dianggap tidak berhasil untuk mendapatkan penyelesaian yang melegakan kedua belah pihak, kedua belah pihak bersepakat untuk menempuh upaya hukum dengan memilih domisili pada (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----).

Pasal Empat Belas

Surat Perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak dengan dasar akal sehat dan pikiran sehat tanpa adanya paksaan maupun tekanan dari pihak-pihak manapun.

Pasal Lima Belas

Surat Perjanjian ini ditandatangani di (--- tempat ---) pada hari (-----) (--- tanggal, bulan, dan tahun ----) dan berlaku mulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ----).

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

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

[-----]

[-----]

SAKSI-SAKSI:

[-----]

[-----]