

17

CONTOH SURAT PERJANJIAN SEWA – MENYEWA RUMAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : _____
Umur : _____
Pekerjaan : _____
Alamat : _____
Nomer KTP / SIM : _____

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

2. Nama : _____
Umur : _____
Pekerjaan : _____
Alamat : _____
Nomer KTP / SIM : _____

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

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa **PIHAK PERTAMA** selaku pemilik sah telah setuju untuk menyewakan kepada **PIHAK KEDUA** berupa:

Sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak di (----- *alamat lengkap* -----) dengan luas bangunan [(---) (*---luas tanah dalam huruf---*)] meter persegi, dengan sertifikat hak milik Nomer (-----), gambar situasi Nomer (-----) tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---).

Selanjutnya kedua belah pihak bersepakat bahwa perjanjian sewa-menyewa antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** ini berlaku sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian ini. Adapun syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan dalam surat perjanjian ini diatur dalam **12 (dua belas)** pasal, sebagai berikut:

Pasal 1
HARGA SEWA

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** telah sepakat untuk menentukan harga sewa atas rumah berikut pekarangannya tersebut di atas dengan nilai sewa [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] untuk jangka waktu [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] tahun terhitung sejak tanggal (---- tanggal, bulan, dan tahun ---) sampai dengan tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---) dan keseluruhan uang sewa tersebut sudah harus dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada saat penandatanganan surat perjanjian ini.

Pasal 2
JAMINAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA menjamin bahwa barang yang disewakan tersebut di atas berikut semua fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalamnya adalah hak miliknya dan bebas dari segala tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu **PIHAK KEDUA** atas penggunaannya selama jangka waktu berlakunya surat perjanjian ini. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK PERTAMA** ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 3
LARANGAN BAGI PIHAK PERTAMA

Sebelum jangka waktu kontrak seperti yang tertulis pada pasal 1 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 disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 4
LARANGAN BAGI PIHAK KEDUA

1. **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan sama sekali untuk mengalihkan hak atau mengontrakkan kepada **PIHAK KETIGA** tanpa ijin serta persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan untuk mengubah struktur dan instalasi dari rumah tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.

Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan rumah tersebut, seperti: *pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding*.

Pasal 5

TANGGUNG JAWAB AKIBAT PEMAKAIAN

1. **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.
2. **PIHAK KEDUA** dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** akibat kerusakan pada bangunan yang diakibatkan oleh *force majeure*.

Yang dimaksud dengan *Force majeure* adalah:

- a. Bencana alam, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, serta kebakaran yang disebabkan oleh faktor *extern* yang mengganggu kelangsungan perjanjian ini.
- b. Huru-hara, kerusakan, pemberontakan, dan perang.

Pasal 6

PENGUNAAN SARANA

Dalam perjanjian sewa ini sudah termasuk hak atas pemakaian aliran listrik, saluran nomor telepon, dan air dari PDAM yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan rumah yang disewa. Selama jangka waktu kontrak berlangsung, **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal 7

PENGUNAAN RUMAH

1. **PIHAK KEDUA** tidak akan mempergunakan rumah itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali telah mendapat ijin secara tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk menjaga kebersihan, keamanan, ketertiban dan ketenteraman lingkungan

Pasal 8

TANGGUNG JAWAB PIHAK PERTAMA

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

Pasal 9

**PENYERAHAN RUMAH
KETIKA PERJANJIAN BERAKHIR**

Setelah berakhir jangka waktu kontrak sesuai dengan Pasal 1 surat perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan pasal 6 surat perjanjian ini.

Pasal 10

PERPANJANGAN SEWA

1. Apabila **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** bermaksud melanjutkan perjanjian kontrak, maka masing-masing pihak harus memberitahukan terlebih dahulu, minimal [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] bulan sebelum jangka waktu kontrak berakhir.
2. **PIHAK KEDUA** harus mendapat prioritas pertama dari **PIHAK PERTAMA** untuk memperpanjang masa penyewaan barang tersebut di atas, sebelum **PIHAK PERTAMA** menawarkannya kepada calon-calon penyewa yang lain.

Pasal 11

HAL-HAL LAIN

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 -----).

Pasal 12
PENUTUP

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

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

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

[-----]

[-----]

SAKSI-SAKSI:

[-----]

[-----]