

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO

Perjanjian sewa menyewa ini dibuat pada hari ini tanggal 4 Desember 2017 oleh dan antara :

1. **ARNOLD PAKPAHAN**, bertempat tinggal di Jalan Bayam No. 8 Cempaka Putih, Jakarta Pusat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 12345678999923

selanjutnya disebut “Pihak Pertama”.

2. **FATHIA PURNOMO**, bertempat tinggal di Jalan Kangkung RT 0012/RW 01 Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk: 311179566667

selanjutnya disebut “Pihak Kedua”.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut “Para Pihak” dan secara sendiri-sendiri disebut “Pihak”.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

- Bahwa Pihak Pertama adalah pihak yang memiliki satu unit tanah dan bangunan berupa ruko berikut apa yang ada di atasnya (dinding tembok, lantai, pagar besi, berikut tanah di atas berdirinya bangunan), 1 AC, dengan luas tanah dan bangunan 45/90 meter persegi, sertifikat hak milik nomor 178/Tanjung Pasir Tahun 2016 yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Cempedak Raya Blok KK No. 333 Cimahi, Jawa Barat (selanjutnya disebut “Objek Sewa”).
- Bahwa Pihak Kedua adalah perorangan yang bermaksud untuk menyewa Objek Sewa dari Pihak Pertama dan Pihak Pertama setuju untuk menyewakannya kepada Pihak Kedua.

Berdasarkan pernyataan di atas, para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian ini, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

POKOK PERJANJIAN

Pihak Pertama dengan ini setuju dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menyewa dari Pihak Pertama atas Objek Sewa yang letak dan luasnya serta fasilitas yang ada sebagai berikut :

1. Alamat Objek Sewa: Desa Tanjung Pasir, Cempedak Raya Blok KK No. 333 Cimahi, Jawa Barat

2. Luas Objek Sewa: Tanah 45 M² dan Bangunan 90 M²
3. Listrik: 900 Watt (token)
4. Air: PAM Jaya

PASAL 2

MASA SEWA

2.1. Sewa-menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung mulai tanggal 1 Februari 2018 (Tanggal Awal Sewa) dan akan berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 (Tanggal Akhir Sewa), untuk selanjutnya disebut “Masa Sewa”.

2.2. Apabila selama Masa Sewa tidak terjadi pelanggaran atau kelalaian atas ketentuan–ketentuan dalam perjanjian ini oleh Pihak Kedua, maka atas permintaan tertulis dari Pihak Kedua yang harus diajukan kepada Pihak Pertama selambat–lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal akhir sewa, Pihak Pertama dapat memprioritaskan Pihak Kedua untuk memperpanjang Masa Sewa, di mana ketentuan dan syarat-syarat perpanjangan sewa, antara lain harga sewa akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh Para Pihak.

2.3 Pihak Pertama menyatakan benar-benar sebagai satu-satunya pemilik yang sah, tidak ada orang/pihak yang turut mempunyai hak atau mempunyai hak terlebih dahulu atas ruang usaha yang disewakan dengan perjanjian ini, sehingga Pihak Pertama menjamin bahwa atas dibayarkannya uang sewa dan dilaksanakannya janji-janji dalam sewa menyewa ini Pihak Kedua dapat menempati ruang usaha dan menggunakan ruang usaha selama masa sewa.

2.4 Pihak Pertama menjamin bahwa tanah dan bangunan ruko yang disebut dalam surat perjanjian ini adalah hak miliknya secara sah dan bebas dari semua tuntutan atau masalah hukum dan persoalan lain yang dapat mengganggu Pihak Kedua selama masa pemakaiannya.

PASAL 3

HARGA SEWA, CARA PEMBAYARAN DAN SECURITY DEPOSIT

3.1. HARGA SEWA

Harga sewa atas Objek Sewa yang disepakati para pihak adalah sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh tujuh juta), selanjutnya disebut “Harga Sewa”, untuk masa sewa 2 (dua) tahun .

3.2. CARA PEMBAYARAN

- Pembayaran Pertama tanggal 4 Desember 2017, Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) dengan transfer (sudah dititipkan di kantor agen properti Tubagus Property, Sawangan, Depok, Jawa Barat)
- Pembayaran kedua tanggal 8 Desember 2017, Rp. 52.000.000 (Lima puluh dua juta rupiah), sudah termasuk Security Deposit Rp. 3.000.000 (Tiga Juta Rupiah)

3.3. Pembayaran dengan transfer baru dianggap sah setelah jumlah uang yang di transfer sudah masuk ke rekening bank Pihak Pertama Bank Mandiri No. Rek 55566772345 an. Arnold Pakpahan.

3.4. Pihak Kedua wajib membayar uang sejumlah Rp 3.000.000 (tiga juta rupiah) sebagai Security Deposit, yang disimpan di Kantor Tubagus Property selaku Agen Property.

3.5. Uang Security Deposit akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, yang akan diperhitungkan terlebih dahulu dengan kewajiban pembayaran biaya-biaya yang terhutang Pihak Kedua selama Masa Sewa (apabila ada).

PASAL 4

PENYERAHAN OBJEK SEWA DAN PEKERJAAN RENOVASI

4.1. Objek Sewa sebagaimana dimaksud pada perjanjian ini, akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yaitu selambat-lambatnya pada 29 Desember 2017 (Tanggal Serah Terima).

4.2. Terhitung sejak Tanggal Serah Terima, maka Pihak Kedua berkewajiban membayar terhadap seluruh biaya-biaya yang timbul terhadap pemakaian listrik, air, internet (apabila digunakan), biaya iuran pengelolaan dan kebersihan lingkungan, keamanan, dan iuran-iuran yang berkaitan dengan lingkungan yang diwajibkan bagi seluruh pemilik di area pertokoan tersebut.

4.3. Apabila Pihak Kedua akan melaksanakan pekerjaan renovasi atas Objek Sewa, maka sebelum pekerjaan renovasi dimaksud dilakukan, Pihak Kedua wajib meminta ijin kepada Pihak Pertama. Renovasi dapat dilakukan setelah mendapat ijin dari Pihak Pertama. Semua perubahan atau penambahan pada objek sewa tersebut setelah berakhirnya masa sewa akan dikembalikan seperti semula.

4.4. Pihak Kedua wajib memelihara dan merawat objek sewa dan fasilitas yang ada, dan apabila ada kerusakan atas obyek sewa yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib memperbaikinya dengan biaya sendiri.

PASAL 5

PERALIHAN

5.1. Selama jangka waktu berlakunya Perjanjian ini Pihak Kedua tidak diperbolehkan memindahkan Hak Penyewaan secara keseluruhan atau sebagian kepada pihak ketiga, kecuali mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.

5.2. Apabila Pihak Kedua mengakhiri Masa Sewa sebelum berakhirnya Masa Sewa, uang sewa yang telah diterima oleh Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan.

5.3. Apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan tersebut di atas termasuk point 3.2, maka Pihak Pertama, berhak secara sepihak membatalkan perjanjian ini dengan memperhitungkan uang yang sudah dibayarkan dan mengambil alih Objek Sewa.

PASAL 6

KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

6.1. Menggunakan dan memelihara Objek Sewa dengan baik sebagai ruang usaha.

6.2. Membayar biaya pemakaian listrik, air, dan biaya kebersihan, keamanan dan iuran-iuran lain yang diwajibkan dilingkungan pertokoan.

6.3. Mengganti atau memperbaiki Objek Sewa apabila ada kerusakan, yang sifatnya kecil seperti lampu, kran air menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (Penyewa)

6.4. Tidak menggunakan Objek Sewa atau bagian dari Objek Sewa atau mengizinkan untuk digunakan untuk suatu maksud yang melanggar hukum, kesusilaan dan ketertiban umum.

6.5. Menjaga dan memelihara kebersihan dan kondisi Objek Sewa secara umum, termasuk perlengkapan milik Pihak Pertama seperti jendela, pintu, wastafel, dan peralatan yang ada dalam Objek Sewa, sehingga Objek Sewa dan perlengkapan tersebut tetap berada dalam kondisi bersih dan berfungsi sesuai dengan kondisi pada saat Tanggal Serah Terima, terkecuali untuk kerusakan atau aus yang timbul sebagai akibat dari pemakaian yang wajar dan normal (*normal wear and tear*) yang dapat diterima oleh Pihak Pertama.

6.6. Setelah Masa Sewa berakhir Pihak Kedua wajib menyerahkan kembali Objek Sewa kepada Pihak Pertama, dalam keadaan terawat dan apabila ada perubahan pada objek sewa dikembalikan seperti semula. Bilamana ada kondisi perlengkapan ruko yang rusak atau tidak berfungsi (*excessive wear and tear*) pada saat masa sewa berakhir seperti pecahnya lantai, berlubangnya dinding, jendela yang pecah, wastafel yang rusak, halaman depan ruko yang rusak (karena untuk parkir mobil) dan yang dapat dipersamakan dengan itu, maka Pihak Pertama berwenang mengambil sebagian atau seluruhnya dari security deposit untuk keperluan perbaikan perlengkapan tersebut.

6.7. Jika pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa, ruko belum dikosongkan, maka Pihak Kedua wajib membayar denda tiap 1 (satu) hari keterlambatan sebesar Rp.150.000 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

PASAL 7

KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

7.1. Apabila Pihak Kedua terbukti secara sah tidak menggunakan Objek Sewa sesuai dengan peruntukan yang ditentukan dalam perjanjian ini, maka Pihak Pertama berhak untuk memutus

perjanjian ini secara sepihak dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis sebelumnya kepada Pihak Kedua.

7.2. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan dibicarakan dan diselesaikan lebih lanjut oleh para pihak dan dituangkan dalam Adendum Perjanjian.

7.3. Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan dijualnya (termasuk penjualan karena eksekusi jaminan) atau dipindahtangkannya tanah dan turutannya tersebut, atau dengan meninggalnya salah satu pihak. Dalam hal-hal tersebut perjanjian ini akan tetap diteruskan oleh ahli waris atau penerus hak dari masing-masing pihak sampai saat berakhirnya Masa Sewa.

7.4. Setiap perselisihan dan perbedaan pendapat yang timbul di antara para pihak di dalam menafsirkan dan atau melaksanakan perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan untuk mencapai permufakatan.

7.5. Apabila mufakat sebagaimana di maksud dalam ayat (4) Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak akan menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung untuk menyelesaikan dan memutus sengketa/perselisihan yang terjadi.

Demikian Perjanjian Sewa-Menyewa ini ditandatangani para pihak pada hari dan tanggal serta tahun yang disebutkan di muka dan dibuat rangkap 2 (dua) yang masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi masing-masing Pihak.

Pihak Pertama

(ARNOLD PAKPAHAN)
PURNOMO)

Pihak Kedua

(FATHIA)

Saksi

AGEN PROPERTI TUBAGUS PROPERTY

(TUBAGUS ARWANA)