

SURAT PERJANJIAN SEWA RUMAH

Pada hari ini Minggu tanggal 12 Juni 2020 di Jalan Perhubungan No 36 Medan Kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : Ichsan Abdillah
Tempat, Tgl Lahir: : P. Lawas, 20 Agustus 1999
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. DurungNo.01 Kec. Medan Tembung
Provinsi : Sumatera Utara Medan
Nomor KTP : 1207260710970012

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai

PIHAK PERTAMA (Pemilik)

2. Nama : Park Ji Sung
Tempat, Tgl Lahir : Medan, 10 Juni 1998
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl. Gurila No. 13 Medan Sumatera Utara
Nomor KTP : 1406256710990015

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut sebagai

PIHAK KEDUA (Penyewa)

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini terlebih dahulu menerangkan hal-hals ebagai berikut :

1. Bahwa, PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri di atas tanah hak atas tanah milik dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor: atas nama RAHMAT MAULANA yang setempat dikenal sebagai Jalan Pendidikan No.23 RT/RW 001/015, Kelurahan Medan Amplas untuk menyewakan Rumah tersebut kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA bermaksud untuk menyewa Rumah tersebut dari PIHAK PERTAMA.

Selanjutnya, untuk maksud tersebut di atas, PARA PIHAK sepakat untuk mengikatkan diri dalam **Perjanjian Sewa Rumah** (selanjutnya disebut "**Perjanjian**") ini dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal di bawah ini:

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 6/7/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)6/7/22

Pasal 1

KESEPAKATAN SEWA-MENYEWA

1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini sepakat untuk menyewakan Rumah kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana **PIHAK KEDUA** dengan ini sepakat untuk menyewa Rumah tersebut dari **PIHAK PERTAMA**.

2. Sewa menyewa Rumah sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Harga Sewa sebesar Rp. 20.000.000.00,- (Dua Puluh Juta rupiah)
- b. Jangka Waktu Sewa adalah untuk selama 2 (Dua) tahun*, yang dimulai pada tanggal 12 Juni 2020 dan berakhir pada tanggal 12 Juni 2022.

Pasal 2

HARGA DAN PEMBAYARAN

a. **PIHAK KEDUA** akan menyewa rumah tersebut selama 2 (Dua) tahun terhitung mulai tanggal 12 Juni 2020 sampai dengan 12 Juni 2022

b. Harga sewa rumah tersebut disepakati sebesar Rp. 20.000.000.00,- (Dua Puluh Juta rupiah) per tahun* atau total Rp. 20.000.000.00,- (Dua Puluh Juta rupiah) untuk keseluruhan jangka waktu sewa.

c. (c1). Uang tersebut akan diberikan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** bersama dengan penandatanganan Surat Perjanjian ini sebagai tanda **pelunasan** dari seluruh jumlah uang sewa tersebut.

d. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan kuitansi tanda bukti penerimaan sendiri kepada **PIHAK KEDUA**.

Pasal 3

JAMINAN

PIHAK PERTAMA memberikan jaminannya bahwa:

a. Rumah yang disewakan dalam perjanjian ini sepenuhnya merupakan hak **PIHAK PERTAMA**, bebas dari sengketa, dan tidak dalam keadaan disewakan maupun dijual kepada **PIHAK KETIGA**.

b. **PIHAK KEDUA** dapat sepenuhnya menjalankan hak-haknya sebagai penyewa di rumah tersebut dengan tidak diganggu gugat oleh pihak-pihak lain.

Pasal 4

PEMBEBANAN BIAYA DAN PERAWATAN

a. **PIHAK KEDUA** berhak atas pemakaian aliran listrik, saluran telepon, dan air PDAM yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan rumah yang disewa.

b. **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.

c. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

d. **PIHAK KEDUA** berkewajiban merawat dan menjaga keadaan tersebut agar tetap dalam kondisi baik termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta sarana-sarana kepentingan umum.

Pasal 5

HAK DAN KEWAJIBAN

Selama masa perjanjiansewa-menyewainiberlangsung, **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan untuk:

- a. Memindahkan atau mengalihkan hak sewanya berdasarkan perjanjian ini, baik untuk sebagian atau keseluruhannya kepada **PIHAK KETIGA**.
- b. Menggunakan rumah itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali telah mendapat ijin secara tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.
- c. Membuat bangunan lain, sumbu bor atau galian-galian lain di sekitar rumah tanpa adanya ijin tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.
- d. Mengubah struktur dan instalasi dari rumah tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
Yang dimaksud dengan struktur adalah sistem konstruksi bangunan yang menyanggah berdiri bangunan rumah tersebut, seperti: *fondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding*.

Pasal 6

KERUSAKAN DAN BENCANA ALAM

- a. Kerusakan struktur bangunan rumah sebagai akibat pemakaian sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.
- b. **PIHAK KEDUA** dibebaskan dari segala tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** akibat kerusakan pada bangunan 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 eksternal yang mengganggu kelangsungan perjanjian ini.
 2. Huru-hara, kerusuhan, pemberontakan, dan perang.

Pasal 7

SYARAT PEMUTUSAN HUBUNGAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA dapat memutuskan hubungan sewa-menewase sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir, dengan syarat-syarat:

a. Terlebih dahulu memberitahukan maksudnya tersebut secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** sekurang-kurangnya (3) (Tiga)/ **bulan*** sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian.

b. Telah membayar semua tagihan-tagihan atas rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.

c. Tidak berhak menuntut pengembalian uang sewa untuk jangka waktu sewa-menewasa yang belum dilaksanakannya.

Pasal 8

SYARAT PEMUTUSAN HUBUNGAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA dapat memutuskan hubungan sewa-menewase sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir, dengan syarat-syarat:

a. **PIHAK KEDUA** melanggar atau lalai melaksanakan salah satu ketentuan atau syarat perjanjian ini.

b. **PIHAK KEDUA** lalai membayar harga sewa, biaya perawatan, dan/atau tagihan lainnya yang terhutang selama (3) (Tiga) / **bulan*** setelah pembayaran itu jatuh tempo.

Pasal 9

MASA BERAKHIR KONTRAK

Setelah berakhirnya jangka waktu kontrak sesuai dengan Pasal 2 surat perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** segeramengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi semua kewajiban yang sesuai dengan surat perjanjian ini, kecuali kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang sewa-menewasa kembali.

Pasal 10

HAL-HAL LAIN

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan bersama oleh kedua belah pihak.

Pasal 11

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak bersepakat di selesaikan secara musyawarah dengan berpedoman kepada ketentuan dan jiwa perikatan ini.

Demikianlah Surat Perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, ditandatangani kedua belah pihak di Jl. Perhubungan No.36 Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara Medan pada Hari Minggu Tanggal 12 (Dua Belas) Bulan Juni Tahun 2020 (Dua Ribu Dua Puluh), dan berlakumulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal 12 (Dua Belas) Bulan Juni Tahun 2022 (Dua Ribu Dua Puluh Dua).

PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA,

(Ichsan Abdillah)

(Park Ji Sung)