

SURAT PERJANJIAN SEWA RUMAH

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

1. Nama : Dwi Zufriзал Siregar
Tempat, Tgl Lahir: : P. Sidempuan, 20 Agustus 1999
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Rela No.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 : Ji chang wook
Tempat, Tgl Lahir : Medan, 10 Juni 1998
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl. Perjuangan 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-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah atas sebuah rumah tempat tinggal yang berdiri di atas tanah hak atas tanah milik dengan sertifikathakmilik (SHM) Nomor: atas nama DWI ZUFRIЗAL SIREGAR yang setempat dikenal sebagai Jalan Beo No. 36 Kelurahan Medan Tembung 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:

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** bersamaan dengan penandatanganan Surat Perjanjian ini sebagai tanda **pelunasan** dari seluruh jumlah uang sewa termaksud.
- d. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan kuitansi tanda bukti penerimaan tersendiri 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 dari 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 nomor telepon, dan air PDAM yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan rumah yang disewa.
- b. **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan atau 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 perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung, **PIHAK KEDUA** tidak dibenarkan untuk:

- a. Memindahkan atau mengalihkan hak sewa berdasarkan perjanjian ini, baik untuk sebagian atau keseluruhannya kepada **PIHAK KETIGA**.
- b. Mempergunakan 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, sumur 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 dimaksudkan dengan struktur adalah sistemkonstruksi bangunan yang menunjang berdirinya 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 ganti rugi atau 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-menyewa 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 atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya.
- c. Tidak berhak menuntut pengembalian uang sewa untuk jangka waktu sewa-menyewa yang belum dilaksanakannya.

Pasal 8

SYARAT PEMUTUSAN HUBUNGAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA dapat memutuskan hubungan sewa-menyewa 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 berakhir jangka waktu kontrak sesuai dengan Pasal 2 surat perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian ini, kecuali kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang sewa-menyewa 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 berlaku mulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal 12 (Dua Belas) Bulan Juni Tahun 2022 (Dua Ribu Dua Puluh Dua).

PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA,

(DWI ZUFRIZAL SIREGAR..) . (Jichangwook)