

Nama:samuel simamora

Npm:188400277

Tugas praktikum hukum pembuatan akta

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 08

- Pada hari ini, Senin, tanggal 12-06-2020 (duabelas juni dua ribu duapuluh), pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat);

- Berhadapan dengan saya, CHRISTINE ELISIA WIDJAYA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris berkedudukan di Jakarta Pusat, dengan wilayah jabatan seluruh Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut dan telah dikenal oleh saya, Notaris :

1. Tuan PASHA, lahir di Surabaya, pada tanggal 09-10-1980 (sembilan Oktober seribu sembilanratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Shanjuanda Nomor 43, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, pemegang Kartu Tanda Penduduk tertanggal 09-10-2012 (sembilan Oktober duaribu duabelas), dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 354502940910800003, yang berlaku hingga tanggal 09-10-2017 (sembilan Oktober duaribu tujuh belas);

- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari istrinya, yaitu :

Nyonya SHELOMITA, lahir di Banjarmasin, pada tanggal 28-07-1991 (duapuluh delapan Juli seribu sembilan ratus sembilanpuluh satu), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Shanjuanda Nomor 43, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, pemegang Kartu Tanda Penduduk tertanggal 28-07-2012 (duapuluh delapan Juli duaribu duabelas) dengan Nomor Induk Kependudukan : 357925482807910003, yang berlaku hingga tanggal 28-07-2017 (duapuluh delapan Juli duaribu tujuhbelas), karena menikah dengan membuat Perjanjian Kawin, sebagaimana ternyata dalam akta tertanggal 01-06-2011 (satu Juni duaribu sebelas) yang dibuat di hadapan BAMBANG, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Surabaya, yang salinannya bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, Notaris, dan telah didaftarkan di Kantor Catatan Sipil di Surabaya, tanggal 08-06-2011 (delapan Juni duaribu sebelas) Nomor : 169/KCS/2011.

- selanjutnya disebut juga PIHAK PERTAMA atau PIHAK YANG MENYEWAKAN.

2. Tuan HITLER MANIA, lahir di Frankfurt, pada tanggal 28-07-1991 (duapuluh delapan Juli seribu sembilan ratus sembilanpuluh satu), Warga Negara Jerman, Swasta, untuk sementara bertempat tinggal di Jakarta, pemegang Paspor Nomor : AJ000895 tertanggal 03-09-2012

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 11/7/22

(tiga September duaribu duabelas) yang berlaku hingga tanggal 03-09-2017 (tiga September duaribu tujuhbelas);

- selanjutnya disebut juga PIHAK KEDUA atau PENYEWA.

- Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.

- Pihak Pertama menerangkan dalam surat akta ini telah menyewakan kepada Pihak Kedua, yang menerangkan telah menerima persewaan dari Pihak Pertama, berupa :

- sebuah bangunan tempat tinggal terbuat dari atap genteng, dinding batu bata, lantai keramik, dilengkapi dengan listrik 2000 Watt, telepon dengan nomor 021-8472519, dan saluran air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum, yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 06/Pondok Pinang seluas 1000 m² (seribu meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23-08-1995 (duapuluh tiga Agustus seribu sembilanratus sembilanpuluh lima) Nomor : 238/1995, sertifikat tertanggal 15-09-1995 (limabelas September seribu sembilanratus sembilanpuluh lima) tertulis atas nama Tuan PASHA, terletak di dalam Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pondok Pinang, Kelurahan Pondok Pinang, setempat dikenal sebagai Jalan Bukit Golf Nomor 8.

(tambahan klausul berikut bila sertifikat tidak dapat ditunjukkan kepada Notaris karena objek menjadi jaminan kepada pihak bank)

[- Bahwa objek sewa tersebut surat-suratnya tidak dapat diperlihatkan kepada saya, Notaris, karena sedang menjadi jaminan di PT BANK ARTOS, berkedudukan di Jakarta Selatan, Menara Gracia, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. C17.

- Bahwa Pihak Pertama telah mendapatkan persetujuan dari PT BANK ARTOS, untuk menyewakan objek sewa tersebut sebagaimana ternyata dalam surat persetujuannya yang dikeluarkan oleh PT BANK ARTOS yang dibuat di bawah tangan tertanggal 12-06-2020 (dua belas juni duaribu dua puluh) Nomor : 07/SI/VIII/2013, yang aslinya bermeterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini.]

- Selanjutnya perjanjian sewa-menyewa ini dilangsungkan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian seperti di bawah ini :

Pasal 1

- Perjanjian sewa-menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya, dan dimulai pada tanggal 12-06-2020 (dua belas juni dua ribu dua puluh), dan dengan demikian berakhir pada tanggal 12-06-2022 (dua belas juni dua ribu dua puluh dua)

Pasal 2

- Uang harga sewa-menyewa untuk jangka waktu 2 (dua) tahun tersebut besarnya ialah Rp,20.000.000 jumlah uang mana dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan akta ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut, maka akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah.

Pasal 3

- Penyewa telah menerima tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan oleh karena itu pada waktu sewa-menyewa ini berakhir, ia diwajibkan untuk menyerahkan kembali dalam keadaan terpelihara baik pula.

Pasal 4

- Selama perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung, Penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kemusnahan yang mungkin terjadi pada bangunan tersebut yang disebabkan oleh gempa bumi, kebakaran di luar kesalahan Penyewa, keretakan pada dinding atau kerusakan pada konstruksi bangunan tersebut, atau hal-hal lainnya di luar kesalahan Penyewa atau karena bencana alam pada umumnya.

- Dalam kejadian-kejadian seperti tersebut dalam pasal ini, maka Yang Menyewakan diwajibkan atas biayanya sendiri untuk membetulkan/memperbaiki atau membangun kembali bangunan tersebut dalam waktu 2 (dua) minggu setelah diberitahukan secara tertulis oleh Penyewa.

- Dalam hal Yang Menyewakan melalaikan kewajibannya yang disebut dalam pasal ini, maka Penyewa mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk membetulkan/memperbaiki atau membangun kembali kerusakan atau kemusnahan yang terjadi pada bangunan tersebut, atas biaya, perongkosan, dan risiko dari Yang Menyewakan sepenuhnya.

Pasal 5

- Yang Menyewakan menjamin kepada Penyewa bahwa tentang apa yang disewakannya tersebut, betul adalah hak dan miliknya sendiri dan bahwa selama perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung, Penyewa tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya Penyewa dengan ini dibebaskan oleh Yang Menyewakan mengenai hal-hal tersebut.

Pasal 6

- Perjanjian sewa-menyewa ini tidak akan berakhir sebelum jangka waktu tersebut pada Pasal 1 berakhir, dan juga tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau dipindahtangkannya secara bagaimanapun atas bangunan tersebut kepada pihak lain sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir.

- Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli warisnya atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia, berhak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa-menyewa ini sampai jangka waktu persewaan tersebut berakhir, sedang dalam hal bangunan tersebut dipindahtangkankan kepada pihak lain, maka pemilik baru atas bangunan tersebut, harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam akta ini.

Pasal 7

- Pembayaran rekening-rekening air, telepon, interlokal, dan listrik selama sewa-menyewa ini berlangsung, wajib dipikul dan dibayar oleh Penyewa, dengan ketentuan 3 (tiga) bulan sebelum

berakhirnya sewa-menyewa ini pihak Penyewa minimal memberikan 3 (tiga) bulan di muka rata-rata uang pembayaran rekening langganan bulanannya pada saat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya sewa-menyewa ini, untuk kemudian akan dikembalikan kepada pihak Penyewa sebagaimana mestinya pada saat sewa-menyewa ini berakhir setelah diperhitungkan dengan tunggakan langganan apabila ada, sedang segala macam pajak yang dikenakan berhubung dengan pemilikan bangunan tersebut, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Penghasilan wajib dipikul dan dibayar oleh Yang Menyewakan.

- Selama waktu sewa-menyewa berlangsung, Yang Menyewakan berjanji dan mengikatkan diri untuk mengasuransikan bangunan tersebut terhadap bahaya kebakaran dan hal tersebut akan menjadi biaya dan perongkosan Yang Menyewakan.

Pasal 8

- Penyewa diperbolehkan mengubah atau menambah apa yang disewanya tersebut menurut keperluan dan/atau kehendaknya sendiri, asal saja bersifat memperindah dan mendapat persetujuan tertulis lebih dahulu dari Yang Menyewakan, dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu sewa-menyewa ini berakhir, maka segala penambahan, kecuali yang tidak melekat, atau perubahan tersebut, menjadi hak dan milik Yang Menyewakan, tanpa ada kewajiban untuk membayar ganti rugi berupa apapun kepada Penyewa.

Pasal 9

- Penyewa diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri, termasuk mengecat dinding yang menurut pertimbangan Penyewa harus dilakukannya.

- Penjagaan kebersihan tempat air, pembuangan air dan W.C., harus dilakukan oleh Penyewa atas biayanya sendiri.

- Segala pembetulan kecil seperti memperbaiki atap yang bocor, mengganti kaca-kaca jendela/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak, hal itu dilakukan Penyewa atas biayanya sendiri.

Pasal 10

- Penyewa dilarang mempergunakan apa yang disewanya tersebut untuk keperluan lain daripada **(tempat tinggal / tempat usaha yang diperbolehkan oleh Peraturan Daerah setempat)**

Pasal 11

- Penyewa tidak diperkenankan dengan cara apapun juga untuk mengulangsewakan atau mengalihkan hak sewanya tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Yang Menyewakan.

- satu dan lain dengan ketentuan apabila pihak Penyewa melanggar ketentuan tersebut di atas, maka perjanjian sewa-menyewa ini akan menjadi batal demi hukum.

Pasal 12

- Penyewa diwajibkan atas perongkosannya sendiri memenuhi segala aturan dari pihak yang berwenang mengenai orang yang menjalankan sesuatu usaha atau mempergunakan suatu bangunan beserta pekarangannya, termasuk segala pajak usaha Pihak Kedua sendiri.

[catatan : Pasal 12 hanya dipakai dalam hal peruntukan bangunan yang disewakan adalah untuk tempat usaha saja]

Pasal 13

- Dalam hal salah satu pihak berkehendak untuk memperpanjang jangka waktu sewa-menyewa yang disebut dalam pasal ini, Pihak Penyewa diberi prioritas pertama untuk memperpanjang sewa dengan harga dan syarat-syarat yang akan ditentukan kemudian hari oleh kedua belah pihak, maka kehendaknya itu harus diberitahukan kepada dan mendapat persetujuan tertulis dari pihak lainnya, dalam waktu tiga bulan sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir.

Pasal 14

- Jikalau sewa-menyewa ini berhenti karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan lagi (disambung lagi) menurut ketentuan dalam Pasal 13 tersebut, maka Penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kembali kepada Yang Menyewakan tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan berikut kunci-kunci selengkapnyanya.

- Jika Penyewa tidak memenuhi kewajibannya tersebut, maka Penyewa dianggap lalai, kelalaian mana terbuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya semacam itu, maka untuk tiap-tiap hari kelalaian, Penyewa dikenakan ganti rugi sebesar Rp ..., yang tiap-tiap hari harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan di rumah, serta dengan kuitansi dari Yang Menyewakan atau wakilnya yang sah.

Pasal 15

- Tanpa mengurangi apa yang tersebut dalam Pasal 14 tentang aturan ganti rugi apabila sampai dengan tanggal ... bangunan tersebut belum dikosongkan, yaitu dalam hal Penyewa melalaikan kewajibannya untuk menyerahkan kembali apa yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara baik berikut kunci-kunci selengkapnyanya pada waktu sewa-menyewa ini berakhir, memberi surat kuasa kepada Yang Menyewakan dengan hak substitusi dan asumsi, untuk :

- a. - mengeluarkan Penyewa dan/atau pihak lainnya yang menempati bangunan tersebut;
 - b. - mengeluarkan semua barang dan perabot yang terdapat dalam bangunan tersebut, baik kepunyaan Penyewa maupun kepunyaan pihak lain;
 - c. - jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melaksanakan ketentuan sub a dan b tersebut;
 - d. - menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali apa yang disewakannya tersebut dalam keadaan terpelihara baik berikut kunci-kunci selengkapnyanya;
- satu dan lainnya atas perongkosan dan risiko dari Penyewa sepenuhnya.

Pasal 16

- Apabila oleh karena suatu hal yang ditimbulkan oleh Yang Menyewakan, Penyewa harus menyerahkan bangunan yang disewa tersebut sebelum masa sewa berakhir, maka Yang Menyewakan berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk mengembalikan sisa uang sewa yang belum dinikmati oleh Penyewa, ditambah dengan uang ganti rugi sebesar Rp...

- Untuk segala akibat serta pelaksanaannya dari akta ini para pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, dan selanjutnya para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada Kepala Akta ini, dengan dihadiri oleh :

1. Nona JENNIFER, lahir di Banjarmasin, pada tanggal 26-01-1988 (duapuluh enam Januari seribu sembilanratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Hidup Idol Nomor 48, Rukun Tetangga 048, Rukun Warga 048, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, pemegang Kartu Tanda Penduduk tertanggal 26-01-2012 (duapuluh enam Januari duaribu duabelas) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 357925482601880003, yang berlaku hingga tanggal 26-01-2017 (duapuluh enam Januari duaribu tujuhbelas); dan
2. Nona JULIANI, lahir di Jakarta, pada tanggal 04-07-1986 (empat Juli seribu sembilanratus delapanpuluh enam), Warga Negara Indonesia, Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Bekasi, Jalan Sentra Niaga Bulevar Hijau Blok C5 Nomor 10, Rukun Tetangga 048, Rukun Warga 048, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, pemegang Kartu Tanda Penduduk tertanggal 04-07-2012 (empat Juli duaribu duabelas) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 357925480407860001, yang berlaku hingga tanggal 04-07-2017 (empat Juli duaribu tujuhbelas), keduanya sebagai saksi-saksi.

- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para Penghadap dan saksi-saksi, serta dijelaskan oleh **Nona RATU**, Sarjana Sastra, Penerjemah, bertempat tinggal di Depok, Jalan Kedamaian Nomor 20, Rukun Tetangga 21, Rukun Warga 22, Kecamatan Kukusan, Kelurahan Beji, ke dalam bahasa Jerman kepada Penghadap Tuan **HITLER MANIA**, yang menurut keterangannya tidak paham bahasa Indonesia, maka seketika itu juga akta ini ditandatangani oleh para Penghadap, Penerjemah, saksi-saksi, dan saya, Notaris.

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.