PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor:

-Pada hari ini,

.

.

.

.

-Berhadapan dengan saya, **DEWANTARI HANDAYANI, Sarjana Hukum, Master of Public Administration**, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri para saksi yang Saya Notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: ----------------------

**I. Nyonya LIES YULIANA WINATA**, lahir di Jakarta, pada tanggal 06-07-1974 (enam Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan Agung Tengah II Nomor 5, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk ------------Kependudukan: 3171064607740001; ----------------------------------------------------

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun karena satu dan lain hal sebagaimana ternyata dari Kutipan Akta Perceraian tertanggal 03-04-2012 (tiga April dua ribu dua belas) nomor: AC.500.0010198 dan Surat Pernyataan tertanggal

yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini. ---------------------------------------------------------------------------------

- Untuk selanjutnya akan disebut juga : ---------------------------------------------------------

---------------------**“PIHAK PERTAMA”** atau**“Yang Menyewakan”**. ----------------------

**II. Tuan ZEALOUS TAN,** lahir di Medan, pada tanggal 24-08-1991 (dua puluh empat Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), Mahasiswa, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Provinsi Sumatera Utara, Jalan Bangka Nomor 104/110, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 1271202408910001; --------------------------------------------------------------------------

-Untuk sementara berada di Jakarta. -----------------------------------------------------

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal

bermeterai cukup dan aslinya dilekatkan pada minuta akta ini dari dan karena itu untuk dan atas nama **Tuan CHARLES**, lahir di Jambi, pada tanggal 22-08-1994 (dua puluh dua Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jalan Way Seputih 2 Nomor 3A, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 1571042208940001, selaku **Direktur** yang mewakili Direksi dari dan oleh karena itu berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan terbatas **PT. IDEXPRESS SERVICE SOLUTION,** berkedudukan di Jakarta Utara, yang anggaran dasar dimuat dalam: --------------------------------------------

- akta tanggal 20-02-2019 (dua puluh Februari dua ribu sembilan belas) Nomor 89, dibuat dihadapan HUMBERG LIE, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Utara, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan suratnya tanggal 25-02-2019 (dua puluh lima Februari dua ribu sembilan belas), Nomor: ----------------------------------------AHU-0010341.AH.01.01.TAHUN 2019; ---------------------------------------------

-Untuk selanjutnya akan disebut juga : ----------------------------------------------------------

-------------------------------- “**PIHAK KEDUA”** atau **“Penyewa”** -----------------------------

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. ------------------------------------------

-PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama untuk selanjutnya akan akan disebut “Para Pihak”. -------------------------------------------------------------------------

-Para Pihak terlebih dahulu menerangkan bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini menyewakan kepada PIHAK KEDUA, yang dengan ini menyewa dari Pihak PERTAMA yaitu : -------------------------------------------------------------------------------------

-Sebidang tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak Milik nomor 03350, terletak di : ----------------------------------------------------------------------------------------------

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta; ---------------------------------------------

- Kota : Jakarta Selatan; -------------------------------------------------------------

- Kecamatan : Kebayoran Lama; ----------------------------------------------------------------

- Kelurahan : Kebayoran Lama Utara. --------------------------------------------------------

yang terletak di Jalan Ciputat Raya Nomor 6, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 08, seluas 178 M² (seratus tujuh puluh delapan meter persegi), sebagaimana ternyata dari Surat Ukur tanggal 09-04-2015 (sembilan April dua ribu lima belas) Nomor: 00303/Kebayoran Lama Utara/2015, terdaftar atas nama **LIES YULIANA WINATA** dan Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 04-10-2016 (empat Oktober dua ribu enam belas), Nomor: 441/8.1/31.74/-1.785.51/2016, yang fotokopinya dilekatkan pada minuta akta ini**.**--------------------------------------------------------------------

- berikut turutan-turutannya meliputi listrik

Air PAM, Pompa Air dan segala sesuatu yang terdapat didalamnya.-----------------

-(untuk selanjutnya akan disebut juga “**Tanah dan Bangunan**/**Objek Sewa**”). -------Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk menerima dan melaksanakan perjanjian sewa-menyewa atas Tanah dan Bangunan rumah tinggal ini dengan aturan-aturan serta syarat-syarat sebagai berikut : ------------------------------------------

**--------------------------------------------------- Pasal 1 -----------------------------------------------**

Pihak Pertama dengan ini menyetujui untuk menyewakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia menyewa dari Pihak Pertama Tanah dan -------- Bangunan/Objek Sewa untuk dijadikan Kantor Pihak Kedua untuk kegiatan yang tidak bertentangan dengan hukum, norma dan unsur kesusilaan yang berlaku. -----

**--------------------------------------------------- Pasal 2 -----------------------------------------------**

Sewa menyewa ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 2 (dua) tahun,- terhitung mulai tanggal

dan akan berakhir tanggal

Bilamana Pihak Kedua hendak memperpanjang masa sewa menyewa ini, maka Pihak Kedua harus memberitahukan kepada Pihak Pertama melalui RAY WHITE secara tertulis selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa sewa berakhir. Harga sewa dan jangka waktu sewa akan disepakati oleh para pihak. -----------------

**--------------------------------------------------- Pasal 3 -----------------------------------------------**

Bahwa sewa menyewa ini dilakukan dan diterima dengan harga sewa sebesar -----**Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah)** ,untuk masa sewa 2 (dua) tahun, yang akan dibayarkan seluruhnya pada tanggal

dan PIHAK PERTAMA telah memberikan tanda terima (kwitansi) yang sah atas penerimaan pembayaran tersebut. ---------------------------------------------------------------

**--------------------------------------------------- Pasal 4 -----------------------------------------------**

Pihak Pertama menjamin bahwa Tanah dan Bangunan/Objek Sewa yang ------ disewakan adalah benar-benar milik Pihak Pertama dan tidak dalam sengketa dan tidak pula dikenakan suatu sitaan, sehingga mengenai itu baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan turut mempunyai hak atau mempunyai hak terlebih dahulu, oleh karena itu Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut. -------------------------------------------------------------

**--------------------------------------------------- Pasal 5 -----------------------------------------------**Pihak Kedua dengan tegas tidak diperkenankan untuk menyewakan lagi Tanah dan Bangunan/Objek Sewa yang disewanya kepada orang/badan lain baik sebagian maupun seluruhnya tanpa seijin tertulis dari Pihak Pertama. ----------------

**--------------------------------------------------- Pasal 6 -----------------------------------------------**

1. Para Pihak dengan ini sepakat bahwa harga sewa menyewa sudah termasuk pajak dan seluruh pajak-pajak yang hanya timbul dari perjanjian sewa menyewa ini, termasuk pajak atas sewa yang wajib dibayar oleh PIHAK PERTAMA akan dibayar dan ditanggung oleh PIHAK KEDUA. -------------------

2. PIHAK KEDUA wajib mengembalikan bukti lunas penerimaan pajak atau ---- Bukti Pemotongan Pajak Penghasilan (PPh) atas Persewaan Tanah-------- dan/atau Bangunan/Objek Sewa, kepada PIHAK PERTAMA. ---------------------

3. Selama perjanjian sewa ini berlangsung segala pajak yang dikenakan ----- terhadap Tanah dan Bangunan/Objek Sewa tersebut (Pajak Bumi dan --- Bangunan) tetap menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PIHAK ---- PERTAMA. ------------------------------------------------------------------------------------

**--------------------------------------------------- Pasal 7 -----------------------------------------------**

Pihak Kedua berkewajiban untuk memelihara bangunan serta fasilitas-fasilitas yang ada dengan sebaik-baiknya sebagai seorang penyewa yang jujur, dan hanya boleh menggunakan barang-barang tersebut menurut sifatnya. Dan diwajibkan membayar biaya bulanan berupa Tagihan Listrik, Air, Telepon/Internet dan IPL---- (Iuran Pengelolaan Lingkungan) dan berkewajiban untuk melampirkan bukti------- pembayarannya kepada Pihak Pertama melalui Ray White. ------------------------------

**---------------------------------------------------- Pasal 8 ----------------------------------------------**

Pihak Kedua wajib mematuhi hukum yang berlaku dan semua peraturan dari yang berwajib, khususnya dibidang kesusilaan/ketertiban umum, kebersihan dan --------- kesehatan, mengenai apa yang disewanya dengan perjanjian ini dan Pihak Kedua menjamin bahwa mengenani hal itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak --- Kedua dan Pihak Pertama tidak akan mendapat teguran atau tuntutan apapun ----- juga. ------------------------------------------------------------------------------------------------------

**------------------------------------------------- Pasal 9 -------------------------------------------------**

Pihak Kedua memberikan uang jaminan sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal

sebagai jaminan biaya pemakaian listrik, air, telepon, retribusi, uang----- lingkungan yang diperlukan selama masa sewa dan perbaikan diakhir masa sewa yang tidak diperbaiki. Uang jaminan akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada akhir masa sewa apabila Pihak Kedua melaksanakan kewajibannya membayar biaya-biaya tersebut, namun apabila Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban membayar biaya-biaya tersebut, maka uang jaminan tersebut dipergunakan oleh Pihak Pertama untuk membayar biaya-biaya tersebut dengan bukti pembayaran asli dan apabila ada kelebihan akan dikembalikan oleh Pihak Kedua, namun apabila ada kekurangan maka Pihak Kedua harus membayar kekurangan tersebut. -----------------------------------------------------------------

**------------------------------------------------- Pasal 10 -----------------------------------------------**

1. PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan mengadakan penambahan, perubahan struktural bangunan pada apa yang disewanya tersebut kecuali dengan ijin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, demikian atas biaya PIHAK KEDUA dan dengan tidak mengurangi izin dari pihak yang berwajib. -----------

2. Apabila PIHAK KEDUA mendapat persetujuan atau izin dari PIHAK PERTAMA untuk mengadakan penambahan atau perubahan struktural bangunan, maka segala penambahan atau perubahan tersebut yang karena sifatnya melekat atau menyatu pada bangunan, menjadi hak dan milik sepenuhnya PIHAK PERTAMA tanpa kewajiban untuk membayar ganti rugi atau kompensasi dalam bentuk apapun kepada PIHAK KEDUA. ----------------

**-------------------------------------------------- Pasal 11 ----------------------------------------------**

1. Kerusakan-kerusakan besar yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pemeliharaan biasa diantaranya karena kesalahan-kesalahan kontruksi ------- harus diperbaiki dan diselesaikan selekas mungkin oleh dan atas biaya----- Pihak Pertama, kecuali jika kerusakan-kerusakan tersebut timbul akibat----- kelalaian Pihak Kedua (yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua, tamu, pegawai dan keluarga Pihak Kedua), maka kerusakan-kerusakan tersebut harus segera di perbaiki oleh Pihak Kedua dan atas biaya Pihak Kedua . -----
2. Bilamana terjadi kebakaran atas tanah dan bangunan tersebut, maka Pihak Pertama akan melakukan perbaikan berdasarkan asuransi yang di tutup oleh Pihak Pertama, kecuali kebakaran tersebut timbul akibat kelalaian Pihak Kedua (yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua, tamu, pegawai dan keluarga Pihak Kedua), maka kerusakan-kerusakan yang timbul wajib segera di perbaiki oleh dan menjadi beban Pihak Kedua. ------------------------
3. Dalam hal perbaikan dilakukan oleh Pihak Pertama, maka bilamana atas teguran tertulis dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak melakukannya, maka Pihak Kedua berhak untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan dan biayanya tetap harus dipikul oleh Pihak Pertama, dengan biaya yang disepakati terlebih dahulu oleh para Pihak, bilamana perlu diperhitungkan dengan jangka waktu sewa. ---------------------------------------------------------------
4. Kerusakan-kerusakan kecil yang terjadi menjadi tanggungan dan biaya Pihak Kedua. -----------------------------------------------------------------------------------------
5. Furniture dan barang-barang milik Pihak Pertama yang dipinjam-pakai kan agar dijaga dan dirawat dengan baik dan apabila terjadi kerusakan akibat kelalaian Pihak Kedua maka menjadi tanggung jawab Pihak Kedua. -----------

**------------------------------------------------- Pasal 12 -----------------------------------------------**

1. Dalam hal kerusakan-kerusakan dan kebakaran yang terjadi bukan ----- disebabkan karena kelalaian Pihak kedua, tamu, pegawai dan keluarga Pihak Kedua, maka bilamana selama dilakukan perbaikan-perbaikan seperti dimaksud dalam pasal 11, Pihak Kedua tidak dapat menempati seluruh Tanah dan Bangunan/Objek Sewa yang disewakan dengan perjanjian ini, maka jangka waktu untuk perbaikan-perbaikan tersebut diperhitungkan ----- dengan perpanjangan waktu sewa yang sama dengan jangka waktu selama Pihak Kedua tidak dapat menempati tanah dan bangunan tersebut, namun -- sebaliknya apabila disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua, tamu, pegawai dan keluarga Pihak Kedua, maka jangka waktu untuk perbaikan-perbaikan tersebut tidak dapat di perhitungkan dengan perpanjangan waktu sewa. -----
2. Segala perpindahan hak yang akan merubah pemilikan Pihak Pertama----- dalam bentuk apapun juga atas Tanah dan Bangunan/Objek Sewa tersebut agar diberitahukan kepada Pihak Kedua dengan jaminan tidak memutuskan Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini. -----------------------------------------------------

**---------------------------------------------------- Pasal 13 --------------------------------------------**

Jika dengan alasan apapun, PIHAK KEDUA meninggalkan Tanah dan Bangunan/Objek Sewa sebelum habis masa sewa, maka uang sewa dari sisa waktu sewa menjadi hangus dan PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran atas uang sewa dari sisa waktu sewa Tanah dan-- Bangunan/Objek Sewa kepada PIHAK KEDUA tetapi tidak termasuk uang --- jaminan, kecuali alasan keadaan politik dan keamanan yang memburuk, maka- PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan sisa uang sewa dari sisa waktu sewa-- Tanah dan Bangunan/Objek Sewa berikut uang jaminan kepada PIHAK KEDUA . -

**---------------------------------------------------- Pasal 14 --------------------------------------------**

Perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia/jatuh pailit atau bubar, akan tetapi berlaku terus dengan para ahli waris/pengganti pihak yang meninggal dunia/jatuh pailit atau bubar tersebut dan perjanjian sewa menyewa ini juga tidak berakhir jika yang disewakan tersebut dijual atau dengan cara lain dipindah-tangankan oleh PIHAK PERTAMA kepada orang/pihak lain. --------------------------------------------------------------------------------------

**-------------------------------------------------- Pasal 15 ----------------------------------------------**

1. Pada saat perjanjian sewa menyewa ini berakhir, yaitu pada tanggal ----------

PIHAK KEDUA diwajibkan untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan/Objek Sewa tersebut dalam keadaan kosong dari segala penghuni, terpelihara baik sama seperti kondisi awal sewa kecuali kerusakan yang umum karena pemakaian yang biasa dan berkewajiban untuk mengadakan pembersihan atas Tanah dan Bangunan/Objek Sewa yang telah digunakan sebelum mengembalikan kepada PIHAK PERTAMA. ---------

1. Apabila PIHAK KEDUA tidak juga mengosongkan Tanah dan -------------Bangunan/Objek Sewa pada masa akhir sewa yang telah ditentukan diatas, maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dimana akan dikurangi dari uang deposit, dengan maksimum 7 (tujuh) hari sejak tanggal berakhirnya masa sewa. --------------------------------------------

3. Apabila perjanjian sewa menyewa ini berakhir dan ternyata sebagaimana ketentuan dalam ayat 2, PIHAK KEDUA tidak menyerahkan Tanah dan Bangunan/Objek Sewa tersebut dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA memberi KUASA kepada PIHAK PERTAMA, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk : -----------------------------------------------------------

* + 1. Mengeluarkan PIHAK KEDUA atau pihak lain yang menempati Tanah dan Bangunan/Objek Sewa tersebut. ---------------------------------------------

2.) Mengeluarkan semua barang (barang) dan perabot milik PIHAK KEDUA yang terdapat pada Tanah dan bangunan/Objek Sewa tersebut, baik kepunyaan PIHAK KEDUA, maupun kepunyaan pihak lain dan segala kerusakan yang disebabkan karena pengambilan ---- kembali barang (barang) dan perabot tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA. -----------------------------------------------------------------------------------

3.) Apabila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib untuk dapat melaksanakan ketentuan tersebut dalam sub. a dan sub. b diatas, semua itu atas biaya dan resiko PIHAK KEDUA sepenuhnya. -------------

**---------------------------------------------------- Pasal 16 --------------------------------------------**

Segala sesuatu yang tidak cukup diatur dalam perjanjian ini akan diputuskan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mufakat yang akan dituangkan dalam addendum serta ditandatangani oleh para pihak. -----------------------------------

**--------------------------------------------------- Pasal 17 ---------------------------------------------**

1. Apabila dikemudian hari terdapat perbedaan pendapat atau timbul perselisihan dalam melaksanakan perjanjian ini, pada prinsipnya akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat antara kedua belah Pihak. ----
2. Apabila musyawarah tersebut tidak juga dapat menyelesaikan ------------- perselisihan/sengketa, maka Para Pihak sepakat dan menyetujui dengan ini memilih tempat tinggal kediaman yang umum dan tetap tentang segala hal yang timbul sebagai akibat dari perjanjian ini pada Kantor Panitera --------- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. ------------------------------------------------------
3. Perjanjian Sewa Menyewa ini tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

**-------------------------------------------------- Pasal 18 ----------------------------------------------**

Biaya-biaya atas pembuatan Akta ini dibebankan dan ditanggung oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara proporsional. --------------------------------------

-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-hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. ------------------------------

**----------------------------------------= DEMIKIAN AKTA INI =------------------------------------**

-Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada ----------bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:---------------------------------------------------

1. Tuan Muhamad Kholid Fadzri Patriajaya, Sarjana Hukum, lahir di Jakarta, pada tanggal 28-06-1989 (dua puluh delapan Juni seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), bertempat tinggal di Provinsi Jawa Barat, Kampung Tlajung, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Desa Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 3201022806890002.
2. Nyonya Esthi Herlina, lahir di Sragen, pada tanggal 20-12-1980 (dua puluh Desember seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Haji Toran, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 01, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Kota ---- Tangerang Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: -------------- 3674056012800004;--------------------------------------------------------------------------

-Kedua-duanya pegawai kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.-----------------------------

-segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan para saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, dan para penghadap turut membubuhkan cap ibu jari kanan pada lembar terpisah yang turut dilekatkan pada minuta akta ini. ----------------------------------------

-Dibuat dengan 3 (tiga) perubahan oleh karena 2 (dua) coretan dengan-------------- penggantian dan 1 (satu) tambahan. ------------------------------------------------------------

-Minuta akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna. ----------------------------------

-DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA. ----------------------------

Notaris di Jakarta

(DEWANTARI HANDAYANI,SH,MPA)