**PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

Perjanjian Sewa-menyewa ini dibuat dan ditanda tangani pada hari {todayDay}, tanggal {todayDate}, selanjutnya bersama-sama dengan perubahan, penambahan dan perpanjangan yang dibuat dari waktu ke waktu disebut "PERJANJIAN" antara :

1. **Nama :** {ownerName}

**Alamat :** {ownerAddress}

**No KTP :** {ownerID}

Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut perwakilan "**Pihak Pertama**"

1. **Nama :** {tenantName}

**Alamat :** {tenantAddress}

**No KTP :** {tenantID}

Selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**"

1. **Nama :** {witnessName}

**Alamat :** {witnessAddress}

Selanjutnya disebut sebagai "**Saksi**"

Kedua belah pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit Apartemen yang terletak di {apartmentAddress}.

- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk menyewakan Apartemen tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua setuju untuk menyewa Apartemen tersebut dari Pihak Pertama.

Berdasarkan hal-hal teresebut diatas, kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk membuat dan menandatangani Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**

**OBYEK SEWA MENYEWA**

Pihak Pertama dengan ini setuju untuk menyewakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini setuju untuk menyewa dari Pihak Pertama 1 (satu) unit Apartemen yang terletak di **{apartmentName}**, {apartmentAddress}.

**Pasal 2**

**MASA SEWA**

Penyewaan Apartemen berdasarkan Perjanjian ini akan berlangsung selama jangka waktu **{rentTerm}** yang terhitung sejak tanggal {rentStartDate} dan akan berakhir pada tanggal {rentEndDate} ( selanjutnya disebut "**Masa Sewa**"). Apabila Pihak Kedua ingin menyelesaikan atau memperpanjang Masa Sewa harap konfirmasi paling lambat 1 bulan sebelumnya.

**Pasal 3**

**KEWAJIBAN PEMBAYARAN**

Selama masa sewa Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama :

3.1 Harga Sewa

Harga sewa atas Apartemen selama {rentTerm} adalah sebesat Rp. {rentPrice},- (selanjutnya disebut "Harga Sewa").

3.2 Pihak Kedua menempatkan deposit sebesar **Rp.** **{deposit},-** kepada Pihak Pertama sebagai jaminan air, listrik, dan telepon. Deposit akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah Masa Sewa berakhir, apabila semua tagihan di atas telah dilunasi oleh Pihak Kedua setelah Masa Sewa berakhir, apabila semua tagihan di atas telah dilunasi oleh Pihak Kedua, pengurangan pengembalian deposit harus dengan persetujuan kedua belah pihak.

**Pasal 4**

**CARA PEMBAYARAN**

4.1 Dengan perincian :

|  |  |
| --- | --- |
| **Harga sewa {rentTerm}** | **: Rp. {rentPrice},-** |
| **Deposit (disimpan di Pihak Pertama)** | **: Rp. {deposit},-** |
| **Maintenance Fee {maintenancePeriod}** | **: Rp. {maintenanceFee},-** |
| **Total** | **: Rp. {totalPayment} ,-** |

4.2 **Maintenance fee {maintenancePeriod} periode**

**Pasal 5**

**FASILITAS-FASILITAS**

Selama masa sewa, Pihak Pertama menyediakan fasilitas-fasilitas dan memberikan hak-hak sebagai berikut kepada Pihak Kedua :

5.1 Pihak Petama menyediakan daya listrik sebesar 2.200 watt dari PT. PLN. Atas penyediaan daya listrik, Pihak Kedua wajib membayar setiap daya listrik yang dipakai sesuai dengan pembacaan meteran, tagihan rekening dan jangka waktu pembayaran yang ditetapkan oleh PT. PLN dan memberikan copy bukti pembayaran tagihan rekening listrik tiap bulannya kepada Pihak Pertama.

5.2 Pihak Pertama menyediakan suplai air pada Apartemen dari PDAM setempat, Pihak Kedua wajib membayar biaya atas pemakaian air sesuai dengan pembacaan meteran, dengan tarif, tagihan rekening air dan jangka waktu pembayaran sebagaimana ditetapkan oleh PDAM dan memberikan copy bukti pembayaean tagihan rekening air tiap bulannya kepada Pihak Pertama apabila diperlukan.

5.3 Pihak Pertama tidak menyediakan jaringan telepon kepada Pihak Kedua.

5.4 Pihak Kedua wajib untuk merawat dan menjaga kebersihan Apartemen dengan sebaik-baiknya dan menanggung segala biaya perawatan yang diperlukan.

5.5 Pihak Kedua tidak berhak untuk mengadakan perubahan atau penambahan pada bagian dari Apartemen.

5.6 Biaya parkir kendaraan ( mobil / motor ) selama masa sewa menhadi kewajiban dari Pihak Kedua untuk membayarnya.

**Pasal 6**

**KEWAJIBAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA**

Selama masa sewa, Pihak Pertama wajib melaksanakan serta menyatakan akan menjamin Pihak Kedua terhadap hal-hal tersebut dibawah ini :

6.1 Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas Apartemen dan Pihak Pertama telah mempunyai ijin dari pihak yang berwenang untuk membaning maupun menggunakan Apartemen, dna telah memperoleh segala ijin yang diperlukan guna pelaksanaan penandatanganan Perjanjian ini, dan akan senantiasa menjaga keberlakuan dari ijin-ijin tersebut.

6.2 Pihak Pertama menjamin bahwa Apartemen sedang tidak dijaminkan, tidak dalam keadaan sengketa maupun disita oleh pihak manapun, serta tidak ada beban-beban lainnya, dan tidak cacat tersembunyi yang tidak atau belum ditemukan oleh Pihak Kedua sebelum Perjanjian ini ditandatangani.

6.3 Pihak Pertama menjamin bahwa selama Masa Sewa, Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Apartemen, dan oleh karenanya Pihak Pertama dengan ini secara tegas membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/atau gangguan mengenai hal-hal tersebut diatas dan menjamin bahwa setelah membayar harga sewa dan melaksanakan serta mematuhi kewajiban-kewajiban menurut Perjanjian ini Pihak Kedua akan dengan tenang dapat menghuni dan menggunakan Apartemen tersebut tanpa halangan atau gangguan dari Pihak Pertama atau pihak lain.

6.4 Apabila dalam Masa Sewa, Pihak Kedua harus menghentikan penggunaan Apartemen karena alasan seperti termasuk dalam pasal 6.3 juga yang disebabkan oleh kelalaian dan/atau kesalahan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan seluruh Harga Sewa sesuai dengan Masa Sewa yang belum ditempuh.

6.5 Pihak Pertama akan melakukan pemeliharaan, perbaikan, renovasi maupun perubahan-perubahan lainnya pada Apartemen yang sewaktu-waktu diperlukan guna memenuhi persyaratan-persyaratan dari instansi yang berwenang. Oleh karenanya Pihak Pertama selama Masa Sewa ini, dan dengan semua bahan dan perlengkapan yang diperlukan, dapat memasuki Apartemen untuk tujuan tersebut ataupun untuk melakukan perbaikan atas fasilitas yang wajib disediakan oleh Pihak Pertama dengan memberikan pemberitahuan kepada Pihak Kedua dengan jangka waktu 7 ( tujuh ) hari sebelumnya dan setelah memperoleh persetujuan dari Pihak Kedua.

**Pasal 7**

**KEWAJIBAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA**

Selama Masa Sewa, Pihak Kedua wajib melaksanakan serta menyatakan akan menjamin Pihak Pertama terhadap hal-hal tersebut dibawah ini :

7.1 Pihak Kedua wajib membayar harga sewa, maintenance, serta harga tagihan listrik, air, telepon, internet dan serta biaya-biaya lain yang menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua tepat pada waktunya.

7.2 Pihak Kedua wajib untuk memelihara dan menjaga kebersihan Apartemen dengan sebaik-baiknya, dan akan serta memberitahukan kepada Pihak Pertama mengenai permintaan Pihak Kedua untuk perbaikan atas Apartemen maupun pada kerusakan besar yang menyangkut konstruksi bangunan. Ketentuan dalam pasal 7.2 ini tidak berlaku apabila kerukasan pada Apartemen disebabkan oleh Pihak Kedua.

7.3 Dalam menggunakan Apartemen tersebut, Pihak Kedua wajib mematuhi seluruh Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah tentang penggunaan Apartemen, Peraturan dari pihak Pengelola Apartemen, serta berjanji untuk tidak akan menggunakan dan menyimpan barang-barang yang dilarang oleh Pemerintah dan pihak yang berwajib, serta bahan kimia, gas, minyak atau zat yang mudah terbakar didalam ruangan pada Apartemen.

7.4 Pihak Kedua tidak akan menggunakan Apartemen tersebut untuk perbuatan-perbuatan yang melanggar norma-norma hukun dan kesusilaan.

7.5 Pihak Kedua akan melakukan langkah-langkah atau tindakannya untuk mengurangi kemungkinan terjadinya gangguan-gangguan dari pihak-pihak bertekad tidak baik pada Apartemen.

7.6 Pihak Kedua dengan ini membebaskan dan melepaskan Pihak Pertama dari segala tanggung jawab dari dan terhadap semua tuntutan, gugatan, dan sengketa pihak ketiga yang timbul dari atau sehubungan dengan pelanggaran Pihak Kedua terhadap segala pernyataan, jaminan, janji, dan kewajiban-kewajibannya dalam disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua yang dinyatakan dalam Perjanjian ini atau kelalaian, itikad buruk, perbuatan melawan hukum yang disengaja atau secara sukarela yang dilakukan oleh Pihak Kedua.

7.7 Pihak Kedua tidak diperbolehkan melakukan perubahan pada fisik unit tanpa memperoleh ijin terlebih dahulu dari Pihak Pertama. Apabila diketahui bahwa Pihak Kedua melakukan perubahan fisik pada Apartemen tanpa izin Pihak Pertama, maka Pihak Kedua berkewajiban untuk mengembalikam kondisi fisik Apartemen seperti semula, dengan biaya Pihak Kedua.

7.8 Dalam menggunakan segala perabotan dan barang-barang Pihak Pertama yang berada dalam unit Apartemen, Pihak Kedua wajib menggunakannya secara bertanggung jawab. Apabila terjadi kerusakan atas barang-barang milik Pihak Pertama dalam unit Apartemen, yang mana kerusakan tersebut disebabkan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib melakukan perbaikan atau penggantian atas kerusakan tersebut hingga kembali seperti semula, dengan buaya Pihak Kedua.

7.9 Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas barang-barang pribadi milik Pihak Kedua yang berada di dalam unit Apartemen.

**Pasal 8**

**PENGALIHAN SEWA**

Selama berlakukan Masa Sewa, Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk mengalihkan penyewaan atas Apartemen tersebut kepada pihak ketiga dengan alasan apapun juga, atau menggunakan Apartemen tersebut secara bersama-sama dengan pihak ketiga selain Pihak Kedua. Apabila diketahui di kemudian hari bahwa Pihak Kedua menyewakan Apartemen tersebut dengan pihak ketiga maka Perjanjian ini batal demi hukum dan berakhir dengan sendirinya.

**Pasal 9**

**PENGAKHIRAN PERJANJIAN LEBIH AWAL**

9.1 Apabila Pihak Kedua memutuskan Masa Sewa sebelum masa sewa ini berakhir dengan alasan apapun maka uang sewa yang tersisa tidak dapat ditarik kembali dari Pihak Pertama.

9.2 Apabila saat pengakhiran Perjanjian secara lebih awal tersebut terdapat kewajiban-kewajiban yang belum dilaksanakan atau dipenuhi oleh salah satu pihak, maka pihak yang bersangkutan wajib melaksanakan atau memenuhi kewajiban-kewajiban itu selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari sejak Perjanjian ini diakhiri sebelum waktunya.

**Pasal 10**

**FORCE MAJEURE**

Kerusakan pada Apartemen yang disebabkan oleh bencana alam menjadi tanggung jawab Pihak Pertama, dimana tanggung jawab tersebut hanya terbatas pada perbaikan pada unit Apartemen. Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi pada barang-barang pribadi milik Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tanggung jawab atas kerusakan yang terjadi pada barang-barang pribadi Pihak Kedua yang berada dalam Apartemen.

**Pasal 11**

**PERBAIKAN ATAS APARTEMEN**

Dalam hal terjadinya kerusakan pada unit Apartemen selama masa sewa berlangsung, maka Pihak Kedua harus segera melakukan perbaikan dengan biaya dari Pihak Kedua.

Unit Apartemen pada masa penyerahan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam kondisi baik tidak ada yang pecah, seperti keramik, kaca balkon, kaca jendela, closet, shower, cat unit dan wall paper dalam keadaan baik.

**Pasal 12**

**PENYERAHAN KEMBALI OBYEK SEWA**

Dalam hal Masa Sewa berakhir atau terjadinya pengakhiran Perjanjian lebih awal, pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan Apartemen sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

12.1 Apartemen wajib diserahkan dalam keadaan terpelihara baik dan kosong dari segala barang-barang milik pihak kedua, dengan ketentuan segala perbaikan, perubahan maupun penambahan yang ada, serta instalasi yang terpasang yang tidak dikembalikan sesuai dengan kondisi sebagaimana aslinya akan menjadi hak Pihak Pertama.

12.2 Bilamana Pihak Kedua terlambat keluar, maka akan dikenakan biaya sewa Rp. {finePerDay},- perhari. Dengan catatan setelah melewati tanggal jatuh tempo.

12.3 Pihak Kedua wajib mengembalikan keadaan Apartemen seperti semula dan menanggung segala biayanya.

**Pasal 13**

**PAJAK**

Pajak Bumi dan Bangunan atas Apartemen akan menjadi tanggungan Pihak Pertama.

**Pasal 14**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

14.1 Apabila timbul perselisihan antara kedua belah pihak sehubungan dengan Perjanjian ini, maka kedua belah pihak akan mengusahakan penyelesaian tersebut melalui musyawarah untuk mufakat.

14.2 Apabila perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negara sesuai dengan domisili dari lokasi Apartemen.

**Pasal 15**

**HUKUM YANG BERLAKU**

Perjanjian ini beserta seluruh perubahan dan penambahannya di kemudian hari tunduk kepada dan harus ditafsirkan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia.

**Pasal 16**

**HAL-HAL LAIN**

16.1 Apabila salah satu ketentuan dalam Perjanjian ini bertentangan atau tidak dapat dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku, maka ketentuan tersebut dianggap tidak berlaku, sedangkan ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian ini tetap berlaku sebagaimana mestinya.

16.2 Hal-hal yang tidak atau yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, akan diputuskan oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat dan dibuatkan dalam amandemen tersendiri yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yang merupakan satu keputusan dan bagian yang tidak terpisah dari Perjanjian ini.

16.3 Perjanjian ini merupakan Perjanjian yang menyeluruh dan merupakan persetujuan antara Para PIhak dalam Perjanjian ini, dan menggantikan serta membatalkan seluruh perundingan-perundingan, pernyataan-pernyataan, perbuatan-perbuatan dan perjanjian-perjanjian sebelumnya yang dibuat di antara Para Pihak yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut pada awal Perjanjian ini, dan akan dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang berkekuatan hukum sama serta bermaterai cukup.

**Jakarta**,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Pihak Pertama | Pihak Kedua | Saksi |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| {ownerName} | {tenantName} | {witnessName} |