

PERJANJIAN KERJASAMA SEWA RUMAH
Antara
Pemilik Rumah GMSK BLOK A-I No. 03
Dengan
PT. SEMARANG AUTOCOMP MANUFACTURING INDONESIA
JEPARA FACTORY (PT.SAMI-JF)

No. SAMIJF/LKM-LA/10-2022/139

Pada hari ini, Rabu tanggal dua belas bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh dua (12/10/2022) telah dilakukan kesepakatan perjanjian sewa menyewa antara:

- I. **NOZOMI KAWASAKI**, Direktur, PT. Semarang Autocomp Manufacturing Indonesia – Jepara Factory, Jl. Raya Jepara – Kudus km 28, desa Sengonbugel, Kecamatan Mayong – Jepara selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
- II. **ERIC KRISTIA PUTRA** Pegawai Swasta, KTP No.: 3319021412860002 NPWP No: 14.164.871.7-506.000 yang bertempat tinggal di Jalan Dr. Ramelan No 1 RT 009 RW 002, Kel. Panjunan, Kec. Kota Kudus, Kudus, Jawa Tengah, untuk selanjutnya akan disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** masing-masing disebut **PIHAK** dan secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**.

PARA PIHAK dengan ini menerangkan terlebih dahulu:




- **PIHAK PERTAMA** adalah perusahaan yang bergerak di bidang manufacturing perakitan kabel kendaraan roda empat atau lebih sesuai Akta pendirian No. 2 Tanggal 7 Januari 2002 yang dibuat dihadapan Ny. Rukmasanti Hardjasatya, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C.03916 HT.01.01.TH.2002 tanggal 11 Maret 2002 yang dalam perjanjian ini disebut sebagai Penyewa.

- **PIHAK KEDUA** adalah perorangan yang memiliki satu unit rumah 1 (satu) lantai yang didirikan di atas sebidang tanah hak milik seluas dua ratus meter persegi (200 m²) yang terletak dalam wilayah Propinsi: Jawa Tengah, Kabupaten : Kudus, Kecamatan: Kaliwungu, Desa: Kedungdowo dan tercatat atas nama **ERIC KRISTIA PUTRA**, sesuai dengan NOP 33.19.010.005.003.0011.0; setempat dikenal sebagai Perumahan Graha Muria Swasti Kirana (GMSK) Blok A-I No. 03 yang dalam perjanjian ini disebut sebagai Pemberi sewa.

Berdasarkan hal-hal diatas maka dengan ini **PARA PIHAK** sepakat membuat perjanjian kerjasama dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1
Objek Perjanjian

- I. **PARA PIHAK** telah sepakat bahwa objek perjanjian pada perjanjian sewa-menyewa ini adalah berupa satu unit rumah yang terdiri dari 2 (dua) ruang tidur, 2 (dua) kamar mandi, perabotan, peralatan elektronik, dan peralatan rumah tangga yang diuraikan dalam lampiran yang disatukan dengan surat perjanjian ini dan diketahui oleh **PARA PIHAK**; demikian juga berikut hak-hak atas langganan aliran

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		




listrik dari Perusahaan Listrik Negara dengan daya 4400 (empat ribu empat ratus) watt; pemakaian air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum.

Pasal 2 Jangka Waktu Perjanjian

1. Perjanjian sewa-menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, terhitung mulai tanggal sebelas bulan November tahun dua ribu dua puluh dua (11/11/2022) dan akan berakhir dengan sendirinya pada tanggal sepuluh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga (10/11/2023).
2. Pada tanggal sepuluh bulan November tahun dua ribu dua puluh tiga (10/11/2023), **PIHAK PERTAMA** wajib mengembalikan rumah kepada **PIHAK KEDUA**. **PIHAK KEDUA** memberitahukan masa akhir sewa kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 14 hari sebelum masa berakhir kontrak.
3. Apabila pada tanggal berakhirnya perjanjian ini **PIHAK PERTAMA** tidak/belum menyerahkan rumah kepada **PIHAK KEDUA**, **PIHAK KEDUA** memberikan masa tenggang 3 hari. Namun setelah masa tenggang tersebut **PIHAK PERTAMA** tetap tidak/belum menyerahkan rumah maka untuk setiap hari keterlambatan, **PIHAK PERTAMA** wajib membayar denda sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah); denda harus dibayar oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dengan seketika dan sekaligus lunas; bila keterlambatan tersebut melebihi waktu 1 (satu) bulan maka **PIHAK KEDUA** berhak meminta bantuan dari pihak yang berwajib untuk memaksa **PIHAK PERTAMA** melakukan yang disebut dalam pasal 1 ayat 2 dan semua biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan tindakan tersebut menjadi kewajiban yang harus dibayar oleh **PIHAK PERTAMA**.
4. Bahwa mengenai pengosongan rumah ini sampai mengakibatkan **PARA PIHAK** berperkara di pengadilan, maka **PARA PIHAK** sepakat bahwa **PIHAK KEDUA** akan mendapat keputusan pengosongan yang dapat segera dilaksanakan tanpa menunggu putusan banding dan/atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Pasal 3 Perpanjangan

1. Apabila **PIHAK PERTAMA** bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa-menyewa ini, maka **PIHAK PERTAMA** diwajibkan untuk memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** sekurang-kurangnya 45 (empat puluh lima) hari sebelum jangka waktu sewa-menyewa ini berakhir. Apabila waktu tersebut di atas terlampai tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu, maka bisa dianggap **PIHAK PERTAMA** tidak akan memperpanjang jangka waktu sewa-menyewa dan **PIHAK KEDUA** berhak untuk menolak permintaan perpanjangan jangka waktu sewa menyewa tersebut dan /atau kesepakatan lain sesuai dengan kesepakatan **PARA PIHAK**.
2. Perpanjangan perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila **PARA PIHAK** telah menyetujui persyaratan-persyaratan baru (diantaranya jangka waktu dan besarnya harga sewa) yang akan diatur dan ditetapkan oleh **PIHAK KEDUA**. Dalam hal telah tercapai kesepakatan perpanjangan perjanjian sewa-menyewa, maka **PIHAK PERTAMA** memberitahukan persetujuannya secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum jangka waktu sewa menyewa ini berakhir dan telah melunasi seluruh uang sewa perpanjangan sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum jangka waktu sewa-menyewa ini berakhir.

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

Pasal 4
Harga Sewa dan Sistem Pembayaran

1. Harga sewa atas rumah dan biaya bulanan adalah sebesar Rp. **99.528.400,-** (sembilan puluh sembilan juta lima ratus dua puluh delapan ribu empat ratus rupiah) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya; dimana uang sewa akan dibayar dengan satu tahap pembayaran oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dengan rincian harga sebagai berikut:
- a. Harga sewa rumah 1 tahun (12 bulan) adalah sebesar Rp. **75.000.000,-** (delapan puluh lima juta rupiah)
 - b. Biaya bulanan selama 1 tahun (12 bulan) meliputi: listrik PLN, PDAM, internet Indihome 30 Mbps dan TV berlangganan, layanan TV Jepang, iuran keamanan, dan iuran sampah adalah sebesar Rp. **24.528.400,-** (dua puluh empat juta lima ratus dua puluh delapan ribu empat ratus rupiah). Rincian biaya bulanan selama 1 tahun adalah sebagai berikut:

No	Item	ID Pelanggan	Bulan	Biaya Per Bulan	Biaya Per Tahun
1.	Listrik	5200-1278-0154	12	Rp. 1.002.500	Rp. 12.030.000
2.	PDAM	06050247	12	Rp. 100.000	Rp. 1.200.000
3.	Internet 30 mbps+TV		12	Rp. 413.200	Rp. 4.958.400
4.	Biaya pasang Internet		1	Rp. 500.000	Rp. 500.000
5.	LIM TV Jepang	sales@lim.com	10	Rp. 380.000	Rp. 3.800.000
5.	Keamanan	GMSK A.I-03	12	Rp. 150.000	Rp. 1.800.000
6.	Sampah	GMSK A.I-03	12	Rp. 20.000	Rp. 240.000
TOTAL					Rp. 24.528.400

2. Pembayaran **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana tercantum dalam pasal 3 ayat 1 dilakukan dengan cara transfer bank ke:

Nomor rekening : 118-0088-008817




Atas nama : ERIC KRISTIA PUTRA

Nama Bank : Bank Mandiri (Persero) Tbk. KCP Taman Palem Lestari, Jakarta Barat

3. Harga sewa tersebut dalam pasal 3 ayat 1 belum termasuk pajak penghasilan (Pph) Pasal 4 Ayat 2 akibat perjanjian sewa-menyewa ini. Pajak penghasilan dalam hal ini menjadi beban dan dibayar oleh **PIHAK PERTAMA**, dengan rincian sebagai berikut:

Pembayaran kepada PIHAK KEDUA atas sewa rumah	IDR 75.000.000	
Pembayaran PIHAK PERTAMA ke Kas Negara sesuai dengan PPH Pasal 4 ayat 2	IDR 8.333.333	
Pembayaran kepada PIHAK KEDUA atas biaya bulanan	IDR 24.528.400	+
Total pembayaran oleh PIHAK PERTAMA	IDR 107.861.733	

4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama masa sewa menyewa ini berlangsung menjadi beban dan wajib dibayar oleh **PIHAK KEDUA**.

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

Pasal 5

Biaya Bulanan




Hal-hal mengenai biaya bulanan selama jangka waktu perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung disepakati sebagai berikut:

1. Selama jangka waktu sewa-menyewa ini berlangsung, segala biaya bulanan akibat pemakaian listrik PLN, air PDAM, internet dan TV berlangganan, layanan TV Jepang, iuran keamanan, dan iuran sampah pada rumah adalah menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA** yang realisasi pembayarannya telah disepakati akan dilakukan oleh **PIHAK KEDUA**.
2. Apabila di kemudian hari dalam rentang waktu masa perjanjian ini, terjadi tagihan bulanan melebihi jumlah nominal yang telah disepakati, maka **PIHAK KEDUA** berhak untuk mengajukan klaim kepada **PIHAK PERTAMA** dengan ketentuan:
 - a. Klaim harus disertai bukti yang jelas serta memperlihatkan bukti tagihan pada bulan-bulan sebelumnya.
 - b. Kenaikan tarif resmi dari instansi atau perusahaan terkait.
 - c. Penggunaan yang tidak sewajarnya serta kelalaian dari **PIHAK PERTAMA**.
 - d. Apabila ketentuan pada salah satu dari poin a b dan c diatas terpenuhi, maka **PIHAK PERTAMA** wajib menanggung kelebihan tagihan bulanan yang telah disepakati.
3. Apabila karena kelalaian **PIHAK KEDUA** sehingga terjadi pemutusan sambungan aliran listrik, air PDAM, jaringan internet pada rumah oleh instansi yang berwenang maka **PIHAK KEDUA** wajib melakukan penyambungan kembali seperti semula dan menanggung seluruh biaya pemasangan kembali beserta biaya dendanya, dengan jangka waktu perbaikan 3x24 jam. Selama menunggu proses pemasangan kembali, **PIHAK KEDUA** akan memberikan biaya kompensasi kepada **PIHAK PERTAMA** sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) per item yang terputus per hari.
4. Apabila perjanjian sewa-menyewa ini telah berakhir dan ternyata masih ada tagihan/tunggakan atas pembayaran listrik, air PDAM, internet dan TV berlangganan, layanan TV Jepang, iuran keamanan, serta iuran sampah pada rumah karena pemakaian oleh **PIHAK PERTAMA** maka **PIHAK KEDUA** wajib segera melunasinya.

Pasal 6

Pemeliharaan




1. Atas biaya sendiri **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk memelihara rumah beserta lingkungannya dalam keadaan baik dan bersih tidak ada sampah berserakan baik di dalam maupun di halaman rumah. **PIHAK PERTAMA** wajib memperbaiki atau mengganti kerusakan pada barang dan bangunan yang diakibatkan oleh kelalaian atau kesalahan **PIHAK PERTAMA**; kelalaian/kesalahan **PIHAK PERTAMA** yang mungkin terjadi antara lain: **PIHAK PERTAMA** dengan sengaja/tidak sengaja merusak dengan cara menjatuhkan, memecahkan, menghilangkan, menabrak dan melempar barang/bangunan milik **PIHAK KEDUA**.
2. Apabila **PIHAK PERTAMA** menelantarkan RUMAH beserta lingkungannya, membiarkannya kotor, tidak terpelihara, sampah berserakan hingga 1 bulan lamanya tanpa pemberitahuan, maka **PIHAK PERTAMA** akan mendapat teguran/peringatan terlebih dahulu dari **PIHAK KEDUA** secara tertulis sampai sebanyak 3 (tiga) kali. Apabila setelah mendapat teguran untuk kesalahan yang sama sebanyak 3 (tiga) kali, **PIHAK PERTAMA** belum juga menunjukkan perbaikan maka bisa dipertimbangkan untuk tidak melanjutkan perpanjangan kerjasama lagi setelah kerjasama ini berakhir.

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

3. **PIHAK KEDUA** akan mengganti lampu-lampu yang mati dan memperbaiki barang-barang elektronik serta perabot lainnya yang rusak, apabila kerusakan bukan merupakan akibat kelalaian **PIHAK PERTAMA**. Dalam hal terjadi kerusakan akibat kelalaian **PIHAK PERTAMA** maka biaya penggantian dan/atau perbaikan akan dibebankan kepada **PIHAK PERTAMA**, dan perbaikan dapat dilakukan oleh teknisi yang ditunjuk oleh **PARA PIHAK**.
4. Bilamana kerusakan barang-barang terjadi bukan karena kelalaian **PIHAK PERTAMA** dan kerusakan tersebut tidak dapat diperbaiki, maka **PIHAK KEDUA** akan mengganti barang –barang yang tidak dapat diperbaiki tersebut.
5. Pada dasarnya penggantian barang oleh **PIHAK PERTAMA** maupun **PIHAK KEDUA** adalah dengan barang baru yang fungsi, spesifikasi, dan merknya sama. Namun apabila tidak ditemukan lagi barang yang sama, dapat digantikan dengan barang baru yang fungsi dan spesifikasinya sama, dan/atau sesuai kesepakatan **PARA PIHAK**.
6. Dalam hal terjadi kerusakan yang disebabkan oleh **PIHAK KETIGA**, pertanggungjawaban perbaikan akan dimusyawarahkan dan disepakati kembali oleh **PARA PIHAK**.
7. **PIHAK KEDUA** memberikan service pencucian Air Conditioner (AC) masing-masing sebanyak maximum 3 (tiga) kali dalam jangka waktu sewa dan bila **PIHAK PERTAMA** menghendaki pembersihan AC lebih dari 3 (tiga) kali maka biaya pembersihan AC yang keempat dan seterusnya akan menjadi tanggungan **PIHAK PERTAMA** yang pelaksanaannya dilakukan oleh teknisi yang telah ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA**.
8. Dalam hal terjadi pemadaman listrik, **PIHAK KEDUA** wajib menyediakan *emergency lamp*.

Pasal 7 Penghunian dan Penghuni

1. **PIHAK PERTAMA** telah sepakat dan mengikat diri akan mempergunakan rumah untuk dihuni hanya oleh orang-orang yang tercatat pada Formulir Daftar Penghuni (dapat diubah/ditambah/dikurangi di tengah masa sewa dengan memberitahukan kepada **PIHAK KEDUA** atau pihak pengelola perumahan atau kepala lingkungan setempat). Para penghuni hendaknya menggunakan rumah sebagai tempat tinggal dan tidak mengalihfungsikan selain dari rumah tinggal. Dalam hal **PIHAK PERTAMA** tidak menghuni sendiri rumah melainkan menyuruh pihak lain yang menghuninya maka **PIHAK PERTAMA** telah sepakat untuk tetap mengikatkan diri dan tidak dapat melepaskan dari tanggung jawab, kewajiban, dan hak yang tertulis dalam seluruh perjanjian ini.
2. Atas penggunaan dan penghunian rumah, **PIHAK PERTAMA** wajib melaksanakan dan tunduk pada Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang berlaku serta bertanggung jawab penuh atas setiap kelalaian dan pelanggaran, dan tidak akan mengkaitkan dan sekaligus membebaskan **PIHAK KEDUA** atas segala akibat dan tuntutan dari setiap kelalaian dan pelanggaran Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila di perlukan **PIHAK PERTAMA** wajib menyerahkan fotokopi identitas para penghuni kepada **PIHAK KEDUA** atau pihak pengelola perumahan atau kepala lingkungan setempat. Dalam hal para penghuninya Warga Negara Asing, maka ditambah dokumen-dokumen keimigrasian yang wajib dimiliki oleh orang asing yang tinggal di Indonesia. Dalam hal ini **PIHAK PERTAMA** wajib memenuhi persyaratan-persyaratan yang ada bagi orang asing, baik penghuni tetap maupun tamu-tamunya sesuai peraturan lingkungan setempat, Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang berlaku.

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

4. **PIHAK PERTAMA** dan penghuni juga telah menyepakati tidak menggunakan rumah untuk hal-hal yang patut dinilai melanggar norma kesusilaan, norma hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan lazim di masyarakat baik di dalam rumah maupun di lingkungannya.
5. Demi kenyamanan penyewa pada unit-unit lain, **PIHAK PERTAMA** dan penghuni telah sepakat untuk tidak menimbulkan gangguan (antara lain gangguan suara) yang dinilai bisa mengurangi kenyamanan pada para penyewa pada unit-unit lain di lingkungan rumah.
6. Bila ternyata **PIHAK PERTAMA** dan/atau penghuni tidak mempergunakan rumah seperti yang dimaksud dalam pasal 7 ayat 1, pasal 7 ayat 4 dan pasal 7 ayat 5 maka **PIHAK PERTAMA** akan mendapat teguran/peringatan terlebih dahulu dari **PIHAK KEDUA** sampai sebanyak 3 (tiga) kali, disetiap teguran akan dilakukan musyawarah terlebih dahulu untuk menghindari tuduhan sepihak dan memberikan kesempatan kepada **PIHAK PERTAMA** untuk melakukan pembelaan. Apabila setelah mendapat teguran/peringatan sebanyak 3 (tiga) kali **PIHAK PERTAMA** belum juga menaati pasal 7 ayat 1, pasal 7 ayat 4 dan pasal 7 ayat 5 maka perjanjian sewa-menyewa ini dinyatakan berakhir dan segala resiko yang timbul akan menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya.

Pasal 8

Perubahan dan Penambahan pada Rumah

1. **PIHAK PERTAMA** tidak diperkenankan mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan yang bersifat permanen pada RUMAH tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK KEDUA**.
2. Dalam hal terjadi perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan yang bersifat permanen (dengan persetujuan tertulis dari **PIHAK KEDUA**) maka semua perubahan dan/atau penambahan permanen menjadi milik **PIHAK KEDUA** tanpa ada kewajiban apapun dari **PIHAK KEDUA** untuk memberi ganti rugi kepada **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 9

Peninjauan dan Pemeriksaan

PIHAK PERTAMA akan memberi izin kepada **PIHAK KEDUA** atau wakilnya yang ditunjuk, pada waktu yang wajar untuk masuk, melihat, dan memeriksa keadaan rumah maksimal 3 bulan sekali.

Pasal 10




Pindah Tangan

Tanpa persetujuan tertulis dari **PIHAK KEDUA** maka selama perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung, **PIHAK PERTAMA** tidak diperbolehkan untuk memindahtangankan hak sewanya kepada pihak lain.

Pasal 11

Jaminan dan Kepemilikan Bangunan

1. **PIHAK KEDUA** memberikan jaminan kepada **PIHAK PERTAMA** akan selalu berkoordinasi dengan petugas keamanan serta perangkat RT maupun RW di lingkungan objek perjanjian, sebagai bukti upaya dari **PIHAK KEDUA** mencegah dari gangguan premanisme dan kegiatan pungutan liar, serta mewujudkan tempat atau lingkungan yang aman.

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

2. **PIHAK KEDUA** memberikan jaminan kepada **PIHAK PERTAMA** bahwa rumah yang disewakan dalam perjanjian ini adalah benar-benar miliknya, tidak sedang disewakan kepada pihak lain. Apabila dikemudian hari terjadi sengketa atas rumah yang disewakan dalam perjanjian ini, maka **PIHAK KEDUA** wajib mengembalikan 80% uang sewa dan mengembalikan biaya bulanan sejumlah yang belum dinikmati.
3. Apabila terjadi peristiwa hukum yang merupakan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sehingga **PIHAK PERTAMA** harus mengakhiri perjanjian ini sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir maka **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk mengembalikan kepada **PIHAK PERTAMA** uang sewa yang telah dibayarkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh **PIHAK PERTAMA**.
4. **PIHAK KEDUA** memberikan jaminan kepada **PIHAK PERTAMA** bahwa **PIHAK PERTAMA** dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari rumah yang disewanya tersebut, dengan tidak mendapat gangguan dari pihak lain. Segala kerugian yang diderita oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai akibat dari gangguan-gangguan yang timbul tersebut menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**, kecuali hal tersebut terjadi di luar kemampuan dan memang di luar wewenang **PIHAK KEDUA**.

Pasal 12 Asuransi

1. **PIHAK KEDUA** mengasuransikan rumah berikut turutannya dari bahaya kebakaran, sehingga hal tersebut membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari segala tuntutan yang mungkin timbul karena kerugian yang diderita oleh **PIHAK KEDUA** yang diakibatkan oleh kebakaran, dalam hal ini termasuk terjadinya gempa bumi.
2. Sedangkan mengenai barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik pribadi **PIHAK PERTAMA** yang ada pada rumah tidak termasuk dalam asuransi yang disebutkan pada pasal 12 ayat 1. Oleh karena itu **PIHAK PERTAMA** mengasuransikannya sendiri bila dikehendaki.




Pasal 13 Pindah Sebelum Berakhimnya Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Apabila sebelum perjanjian ini berakhir, **PIHAK PERTAMA** atas kehendaknya sendiri pindah yang mengakibatkan RUMAH tersebut tidak digunakan lagi, maka:

1. Sebelum **PIHAK PERTAMA** meninggalkan RUMAH tersebut wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA** sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan sebelumnya.
2. **PIHAK PERTAMA** tidak berhak menuntut kepada **PIHAK KEDUA** mengenai pengembalian uang sewa yang telah dibayarkan untuk masa sewa yang belum dinikmati oleh **PIHAK PERTAMA**.
3. **PIHAK PERTAMA** wajib melunasi semua tagihan/tunggakan dari rekening-rekening yang belum terbayar dan yang masih menjadi tanggungan **PIHAK PERTAMA**.
4. **PIHAK PERTAMA** berhak menunjuk pihak lain untuk meneruskan sisa waktu sewa dengan tetap mengikuti perjanjian yang telah disepakati **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**, dengan pemberitahuan secara tertulis terhadap **PIHAK KEDUA**.

Pasal 14 Sistem Keamanan

Demi menjaga privasi serta pengamanan aset milik **PIHAK PERTAMA**, maka

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		




1. **PIHAK KEDUA** berperan serta menjaga aset **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan memberikan segala macam bentuk informasi yang berkaitan dengan **PIHAK PERTAMA** kepada pihak lain tanpa seizin dari management **PIHAK PERTAMA**.
3. **PIHAK KEDUA** wajib menjaga kerahasiaan segala hal yang berkaitan dengan **PIHAK PERTAMA**.
4. Apabila terjadi tindak pencurian yang melibatkan **PIHAK KEDUA** sebagai tersangka dan **PIHAK PERTAMA** sebagai korban, maka **PIHAK KEDUA** wajib untuk mengganti dan **PIHAK PERTAMA** berhak untuk melaporkan ke pihak berwajib.
5. Di dalam area pribadi yang disewa oleh **PIHAK PERTAMA**, **PIHAK KEDUA** dilarang mengambil gambar/video dalam bentuk apapun kecuali dokumentasi yang diperlukan oleh **PARA PIHAK**, dengan sepengetahuan **PIHAK PERTAMA**, misalkan untuk kelengkapan kontrak sewa-menyewa.
6. **PIHAK KEDUA** dilarang memasuki area pribadi yang disewa oleh **PIHAK PERTAMA** kecuali atas izin atau permintaan **PIHAK PERTAMA**.
7. **PIHAK KEDUA** tidak diizinkan mengakses sistem informasi untuk kepentingan **PIHAK KEDUA** tanpa seizin **PIHAK PERTAMA**.
8. **PIHAK KEDUA** wajib menyampaikan ketentuan yang telah disepakati pada pasal 14 ayat 1 sampai dengan pasal 14 ayat 7 kepada semua karyawan yang bekerja untuk **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 15
Lain-Lain

1. **PIHAK PERTAMA** dilarang untuk meminta segala macam bentuk surat dari pihak yang berwajib (berwenang) agar **PIHAK PERTAMA** dapat terus mendiami atau menguasai RUMAH setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa menyewa ini.
2. Perjanjian sewa-menyewa ini tidak akan berakhir bila salah satu pihak meninggal dunia, melainkan akan diteruskan oleh ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut hingga jangka waktu perjanjian sewa-menyewa ini berakhir.

Pasal 16
Force Majeure

1. Yang dimaksud dengan *force majeure* dalam perjanjian ini adalah kejadian-kejadian yang terjadi diluar kemampuan dan kekuasaan kedua belah pihak sehingga berpengaruh pada pelaksanaan perjanjian ini, antara lain:
 - a. Gempa bumi, angin topan, banjir, tanah longsor, sambar petir, kebakaran, dan bencana alam lainnya,
 - b. Perang, huru-hara, terorisme, sabotase, embargo dan pemogokan masal,
 - c. Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau lembaga/instansi yang berwenang lainnya yang mempengaruhi secara langsung pada pelaksanaan perjanjian ini.
2. Dalam hal ini terjadi *force majeure* sebagaimana diuraikan dalam pasal 16 ayat 1, sehingga berpengaruh pada pelaksanaan kewajiban salah satu pihak dalam perjanjian ini, maka pihak yang mengalami keadaan *force majeure* berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis dan/atau lisan kepada pihak lainnya selambat lambatnya 5 (lima) hari kerja terhitung sejak terjadinya peristiwa *force majeure* tersebut, untuk diselesaikan secara musyawarah.
3. Apabila pihak yang mengalami keadaan *force majeure* tersebut lalai untuk memberitahukan kepada pihak lainnya dalam kurun waktu yang disebut pada pasal 16 ayat 2, maka seluruh resiko, kerugian,

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

dan akibat hukum yang mungkin timbul menjadi beban dan tanggung jawab pihak yang mengalami keadaan *force majeure*.

Pasal 17
Pemberian Hadiah atau Janji

1. **PIHAK KEDUA** dilarang untuk memberikan hadiah dalam bentuk apapun baik berupa uang, barang atau bentuk lainnya yang bernilai uang dan bersifat pribadi kepada staff atau karyawan **PIHAK PERTAMA** terkait perjanjian ini.
2. Sanksi atas pelanggaran ayat 1 (satu) pasal ini kepada **PIHAK KEDUA** adalah:
 - a. Pemutusan perjanjian secara sepihak oleh **PIHAK KEDUA**.
 - b. **PIHAK PERTAMA** mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan oleh **PIHAK KEDUA**.
 - c. **PIHAK KEDUA** berhak melaporkan kepada pihak yang berwajib.

Pasal 18
Penyelesaian Perselisihan

1. Dalam hal terjadi kesalahpahaman pada penafsiran perjanjian ini atau perselisihan di antara **PARA PIHAK**, maka dengan itikad baik akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Apabila masih tidak tercapai mufakat maka **PARA PIHAK** akan memilih domisili hukum pada panitera Pengadilan Negeri Kudus.
2. Adendum atau ketentuan/pasal tambahan yang mungkin belum tercantum pada perjanjian ini dan perubahan yang secara musyawarah telah mufakat sebagaimana disebutkan dalam pasal 18 ayat 1, dituangkan ke dalam adendum dan oleh **PARA PIHAK** diakui menjadi bagian dalam perjanjian ini.

Pasal 19
Pernyataan Dan Jaminan Kepatuhan Regulasi

PARA PIHAK menjamin dan menyatakan bahwa:

1. Dalam pelaksanaan perjanjian ini mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam hal terdapat pelanggaran peraturan yang dilakukan oleh salah satu Pihak, maka Para Pihak sepakat untuk tidak melibatkan Pihak yang lain dalam kasus pelanggaran peraturan tersebut.

Pasal 20
Korespondensi dan Surat Menyurat

Setiap korespondensi baik permintaan atau hal lainnya akan disampaikan melalui pos tercatat, jasa kurir, melalui surat elektronik atau diserahkan langsung dan dialamatkan ke:

PIHAK PERTAMA




PT. Semarang Autocomp Manufacturing Indonesia

Nama : Nozomi Kawasaki

Up : Sigit Prasetyoko

Telp : (0291) 7512101

Alamat : Jl. Raya Jepara – Kudus, KM 28 Desa Sengonbugel, Kec. Mayong, Kab. Jepara

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

PIHAK KEDUA**Pemilik Rumah**

Nama : Eric Kristia Putra
Telp/HP : 08113652842
Email : eric.kristia@gmail.com
Alamat : Jl. Amata Boulevard B3 no.12
Pagedangan, Tangerang – Banten 15339

Perwakilan Pemilik Rumah

Nama : Peter S. Widjaja
Telp/HP : 081278121222

Demikian perjanjian sewa-menyewa ini dibuat sebagai ikatan, telah dibaca dan dimengerti sepenuhnya oleh **PARA PIHAK** dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jepara, 12 Oktober 2022

PIHAK PERTAMA/
PENYEWA



NOZOMI KAWASAKI
Direktur PT. SAMI




PIHAK KEDUA/
PEMBERI SEWA



Eric Kristia Putra
Pemilik Rumah

MENGETAHUI,


Angelina Widjaja
Istri Pemilik Rumah

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

LAMPIRAN
PERLENGKAPAN RUMAH GMSK A-I NO 03

Lokasi	No.	Nama Peralatan	Qty	UOM	CHECK
Kamar Tidur Utama	1	AC 1 pK Inverter	1	Unit	
	2	Bedset (Headboard+Divan)	1	Unit	
	3	Springbed	1	Unit	
	4	Lemari Pakaian	1	Unit	
	5	Meja Rias	1	Unit	
	6	Kredensa	1	Unit	
	7	Bantal	2	pcs	
	8	Sprei + Bed Cover	2	Set	
	9	Korden	2	Unit	
Kamar Tidur	1	AC ½ pK Inverter	1	Unit	
	2	Lemari Pakaian	1	Unit	
	3	Korden	1	Unit	
Ruang Makan	1	AC 1 pK Inverter	1	Unit	
	2	Meja makan	1	Unit	
	3	Kursi makan	4	Pcs	
	4	Korden	1	Unit	
Ruang Tamu	1	AC 1½ pK Inverter	1	Unit	
	2	TV	1	Unit	
	3	Meja TV	1	Set	
	4	Coffee table	1	Unit	
	5	3-seater sofa	2	Unit	
	6	1-seater sofa	1	Unit	
	7	Bantal (40x40cm)	7	Pcs	
	8	Korden (coklat)	1	Unit	
	9	Korden (putih)	2	Set	
	10	Penyekat ruangan	2	Set	
Kamar Mandi Utama	1	Closet duduk	1	Unit	
	2	Wastafel	1	Unit	
	3	Shower	1	Unit	
	4	Gantungan pakaian	1	Unit	
	5	Tempat sabun kaca	1	Unit	
Kamar Mandi	1	Closet duduk	1	Unit	
	2	Shower	1	Unit	
	3	Gantungan pakaian	1	Unit	
	4	Tempat sabun kaca	1	Unit	
Dapur	1	Kompas Rinnai	1	Unit	
	2	Cooker hood Modena	1	Unit	
	3	Kulkas LG 2 pintu	1	Unit	
	4	Kitchen kabinet	1	Unit	
	5	Dispenser galon bawah	1	Unit	
	6	Tabung gas 12kg	1	Pcs	
	7	Regulator gas	1	Pcs	

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
		

	8	Galon air (brand: AQUA)	2	Pcs	
	9	Selang gas	1	Set	
Teras Belakang	1	Water heater Modena	1	Unit	
	2	Regulator gas	1	Pcs	
	3	Selang gas	1	Set	
	4	Tabung gas 12kg	1	Pcs	
	5	Selang air	1	Set	
	6	Jemuran baju	1	Set	
	7	Mesin cuci	1	Set	
	8	Alat kebersihan (sapu, sulak, lap pel, ember)	1	Set	
Carport	1	Selang air	1	Set	

Pihak I		Pihak II
User	Legal	Vendor
