

CHECKSHEET KONTRAK

協定書見直しチェックリスト

JUDUL KONTRAK

協定名 PERJANJIAN KERJASAMA SEWA RUMAH

NO. KONTRAK

協定番号 SAMUFLKM-LA-2022-064

PARA PIHAK

署名者 SURJONO B SID LUNG

PIC/ USER

PIC/ユーザー FAM

TANGGAL CEK

確認日 23/05/2022

CEK KE

確認日 1

A. LEGALITAS CHECK

Berikan tanda "V" jika ada dan beri tanda "x" jika tidak ada

1. Akta Perusahaan

会社登記簿

☐

2. NIB

企業登記簿

☐

3. TDP/NIB

企業登記簿

☐

4. NPWP

税金番号

☒

5. KTP Penanggung Jawab

責任者の証明書

☒

6. SK MENKUMHAM

法律及び権利の保護書

☐

7. Dematik Usaha

企業所有

☐

B. REVIEW CHECK

Isi data kolom "review" dan "remark"

Berikan tanda "V" jika ada, tuliskan halaman atau pasal terkait

Berikan tanda "x" jika tidak ada, berikan penjelasan

Berikan tanda "N/A" jika tidak dibutuhkan, berikan penjelasan

USER		
APPROVED	CHECKED	PREPARED
23/5	24/5/2022	13/5/23
23/5	24/5/2022	13/5/23

LEGAL		
APPROVED	CHECKED	PREPARED
23/5	24/5/2022	
23/5	24/5/2022	

FORM CHECKLIST KTR
Rev. 04
Date : 20 Oktober 2019
No. Ikr : 00001 A/101

NO	ITEM CEK 項目チェック	CEK POIN 確認するポイント	EVALUASI 評価	REMARK 備考
1	JUDUL タイトル	- Apakah sudah ada judul kontrak? Jika ada, pastikan judul kontrak sesuai dengan isi kontrak 協定名がありましたか? あったら、協定名と内容があっているかどうか確認してください。	✓	HAL 1 ページ1
2	No. Kontrak 協定番号	- Apakah sudah ada nomor kontrak yang dikeluarkan oleh legal? Legalitas yang dikeluarkan oleh legal? Legalitasが提出した協定番号がありますか?	✓	SAMUFLKM-LA-2022-064
3	Para Pihak 署名者	Apakah sudah di cantumkan identitas Para Pihak dengan jelas? (Nama, Alamat, Jabatan) Check Point: Pastikan Pihak yang menandatangani tercantum dalam akta, jika tidak, harus dengan surat kuasa 署名者の身分がはっきり書かれていましたか? (氏名、住所、役職) 確認するポイント: 署名した署名者は書証に載っているかどうか、確認してください。載っていない場合、認定を付かなければならない。	✓	HAL 1 ページ1
4	Legalitas & Tujuan 書証、目的	Apakah ada pernyataan kebenaran perusahaan dan objek kerjasama? Check point: - Pastikan perusahaan bukan ilegal (check akta) - Pastikan objek yang dijual tidak dalam sengketa hukum 協力対象と会社の合法性がありましたか? 確認するポイント: - 非合法会社じゃないことを確認する。(証書を添付する) - 販売された対象は紛争物じゃないことを確認する。	✓	HAL 1 ページ1
5	Kesepakatan 合意	Apakah sudah ada klausul kesepakatan? 合意事項がありましたか?	✓	HAL 1 ページ1
6	Ruang Lingkup 適用範囲	Cakupan umum tentang kerjasama tersebut. Check point: Pastikan Para Pihak sesuai dengan bidang kerjasama 協力についての範囲。 確認するポイント: 署名者は協力分野通りということを確認する。	✓	HAL 1 ページ1
7	Definis 定義	Penjelasan istilah asing/khusus yang membutuhkan penjelasan detail. Check point: Pastikan setiap kalimat/atau kata yang ada dapat dipahami 特定の用語/外国語の言葉は詳細な説明が必要。 確認するポイント: 外国の言葉や文が理解できることを確認する。	✓	SEMUA ISTILAH SUDAH DAPAT DIPAHAMI 全用語が理解出来ます
8	Objek オブジェクト	Apakah objek sudah dicantumkan dengan jelas? (nama, jumlah, harga, kualitas) 対象ははっきり書かれていましたか? (品名、数量、値段、品質)	✓	HAL 1 PASAL 1 & HAL 3 PASAL 4 ページ1第1条とページ3 第4条
9	Periode 期間	Pastikan waktu mulai dan berakhirnya perjanjian ada 契約期間があったことを確認する。	✓	HAL 2 PASAL 2 ページ2 第2条
10	Pembayaran 支払い	Apakah metode pembayaran sudah dicantumkan? - termis pembayaran, misal: termin 1 (10%), termin 2 (60%), Termin 3 (20%) dan retensi (10%) - Alamat pembayaran (No. rekening bank, alamat bank, nama no.rekening, nama bank) 支払方法が書かれていましたか? - 支払い条件、例: 一回目(10%)、二回目(60%)、三回目(20%)、保留(10%) - 支払いの宛先 (口座番号、銀行住所、口座名、銀行名)	✓	HAL 3 PASAL 4 ページ3 第4条

NO	ITEM CEK 項目チェック	CEK POIN 確認するポイント	EVALU ASI 評価	REMARK 備考
11	Garansi/ Jaminan 保証 Kualitas barang 品質	Apakah sudah ada garansi? Check point: Pastikan ada jaminan kualitas barang dan jaminan jika tidak tercapai kualitas yang dijanjikan 保証はありましたか? 確認するポイント: 品質保証と合意した質になっていない場合の保証があったことを確認する。	✓	HAL 6 PASAL 11 ページ6 第11条
12	Pengiriman/ Pengerjaan 運送又は仕上がり	Apakah sudah ada jadwal pengiriman/ atau pengerjaan? Check point: Pastikan waktu pasti pengiriman atau penyelesaian pekerjaan. Khusus untuk pekerjaan pemhoring (listrik, building, cv dll) harus ada rencana aktivitas (activity plan) 運送又は仕上りのスケジュールがありましたか? 確認するポイント: 運送又は仕上りの期間を確認する。 一括仕事（電気、ビル、コンペアーなど）の場合、アクティビティプランがなければならない。	✓	HAL 2 PASAL 2 ページ2 第2条
13	Lingkungan 環境	Apakah ada ketentuan tentang K3/B3? Check point: - Pekerjaan (pekerjaan) wajib mencantumkan ketentuan K3 serta sanksinya - Barang yang mengandung B3 wajib mencantumkan ketentuan dari sanksi pelanggaran. 労働安全衛生に関する定め/有害危険物についての基準がありましたか? 確認するポイント: - 業者は労働安全衛生に関する定めと違反の制裁を書かなければならない。 - 有害危険物があったら、その基準と違反の制裁を書かなければならない。	-	DNA
14	Keamanan Informasi 情報安全	Apakah kontrak mencantumkan ISMS? Check point: - Pastikan ada NDA (non disclosure agreement) dengan perusahaan yang bekerjasama - Pastikan kontrak kerjasama mencantumkan ISMS/ keamanan informasi 契約書には情報セキュリティマネジメントシステムがありましたか? 確認するポイント: - 協力する会社との非開示契約があることを確認する。 - 契約書に情報セキュリティマネジメントシステムが書かれていることを確認する。	✓	HAL 7 PASAL 14 ページ7 第14条
15	Sanksi 制裁	Apakah ada sanksi atas pelanggaran perjanjian ini? Check point: Pastikan setiap item yang dijanjikan dalam kontrak terlaksana, apabila tidak dapat dilaksanakan dikenakan sanksi. Pastikan waktu pemenuhan sanksi tercantum. 契約に対して違反の制裁がありましたか? 確認するポイント: 契約に合意した通り仕上げることを確認する。合意通りに仕上げられない場合、制裁を受けける。 制裁を受ける期間が書かれていることを確認する。	✓	HAL 6 PASAL 11 ページ6 第11条
16	Sub-Kontrak 下請け協定	Apakah ada jaminan untuk tidak di sub-kontrak? 下請けにならない保証がありましたか?	✓	HAL 6 PASAL 10 ページ6 第10条
17	Pengakhiran 解除	Apakah dijelaskan cara mengakhiri perjanjian? Check point: Ketentuan yang membenarkan wewenang pemutusan kontrak dalam pelanggaran atau kefangkruhan dari pihak lain 契約の解除が説明されましたか? 確認するポイント: 協定違反又は赤字により協定を解除する権利の定めである。	✓	HAL 9 PASAL 17 ページ9 第17条
18	Addendum 補遺	Apakah sudah tercantum prosedur addendum? Check point: Addendum harus berdasarkan persetujuan Para Pihak 補遺の手順がありましたか? 確認するポイント: 補遺は署名者の合意通りにならなければならない。	-	HAL 10 PASAL 19 ページ10 第19条
19	Korespondensi 情報通信	Apakah nama, alamat, nomor telepon dan email PIC pelaksana sudah ada? 署名者の氏名、住所、電話番号とメールがありましたか?	✓	HAL 10 PASAL 19 ページ10 第19条
20	Tempat Penyelesaian Sengketa 問題解決所	apakah tatacara penyelesaian sengketa sudah ada? Check point: Penyelesaian sengketa dengan tahapan: - musyawarah mufakat - pengadilan di semang 紛争の解決方法がありましたか? 確認するポイント: - 署名者との話し合い - スマラン市の裁判所	✓	HAL 9 PASAL 18 ページ9 第18条
21	Ketentuan Lain その他	Apakah ada ketentuan lain yang dicantumkan? Check point: Pastikan terdapat lampiran-lampiran dan ketentuan lain terhubung dengan kontrak その他の条件がありましたか? 確認するポイント: その他の条件と添付が契約に関係があることを確認する。	-	HAL 10 PASAL 19 ページ10 第19条

PERJANJIAN KERJASAMA SEWA RUMAH
antara
GMSK BLOK C-I NO. 18
dengan
PT. SEMARANG AUTOCOMP MANUFACTURING INDONESIA – JEPARA
FACTORY (PT.SAMI-JF)

No. SAMIJF/LKM-LA/04-2022/064

Pada hari ini, Kamis tanggal dua puluh dua bulan tujuh tahun dua ribu dua puluh dua (22/07/2022) bertempat di Jepara oleh dan antara:

- I. **TATSUYA MATSUSHITA**, Direktur, PT. Semarang Autocomp Manufacturing Indonesia – Jepara Factory, Jl. Raya Jepara – Kudus km 28, desa Sengonbugel, Kecamatan Mayong – Jepara selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
- II. **SURJONO B SIO LUNG**, Karyawan Swasta, KTP Nomor: 3319011706770001 NPWP Nomor: 47.136.226.9-506.000 yang bertempat tinggal di Perum Bumi Rendeng Baru No. 110 RT.03 RW.04 Ds. Rendeng, Kec. Kota, Kab. Kudus, 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, luas bangunan delapan puluh meter persegi (80 m²) didirikan di atas sebidang tanah hak milik No 11.15.01.10.1.05770 dan NIB nomor : 1115011002935 seluas seratus lima puluh meter persegi (150m²) yang terletak dalam wilayah Propinsi: Jawa Tengah, Kabupaten: Kudus, Kecamatan: Kaliwungu, Desa: Kedungdowo dan tercatat atas nama SURJONO B SIO LUNG; setempat dikenal sebagai Perumahan Grha Muria Swasti Kirana (GMSK) Blok C-I No. 18 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

1. **PARA PIHAK** telah sepakat bahwa objek perjanjian pada perjanjian sewa-menyewa ini adalah berupa satu unit rumah yang terdiri dari 3 (tiga) ruang tidur, 1 (satu) kamar mandi, perabotan, peralatan elektronik, dan peralatan rumah tangga yang diuraikan dalam lampiran yang disatukan

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

dengan surat perjanjian ini dan diketahui oleh **PARA PIHAK**; demikian juga berikut hak-hak atas langganan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara dengan daya 3500 (tiga ribu lima ratus) watt; pemakaian air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum.


2. Semua lampiran maupun surat penawaran yang muncul selama periode perjanjian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini.

Pasal 2 **Jangka Waktu Perjanjian**

1. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun, sejak tanggal **22 Juli 2022** sampai dengan tanggal **21 Juli 2023**.
2. Pada tanggal 22 Juli 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 2 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 terlampaui 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

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

perpanjangan sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum jangka waktu sewa-menyewa ini berakhir.

Pasal 4
Harga Sewa dan Sistem Pembayaran

1. Harga sewa atas rumah adalah sebesar Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta 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. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah)
 - b. Biaya bulanan selama 1 tahun (12 bulan) meliputi: listrik PLN, PDAM, internet Indihome 20 Mbps, iuran keamanan, dan iuran sampah adalah sebesar Rp. 16.992.000,- (enam belas juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah). Rincian biaya bulanan selama 1 tahun adalah sebagai berikut:

No	Item	ID Pelanggan	Bulan	Biaya Per Bulan	Biaya Per Tahun
1.	Listrik PLN	56506460734	12	Rp. 706.000	Rp. 8.472.000
2.	PDAM	3711006050132	12	Rp. 100.000	Rp. 1.200.000
3.	Internet Indihome 20 Mbps dan TV berlangganan	141401108954	12	Rp. 485.000	Rp. 5.820.000
4.	Iuran keamanan	GMSK C.1 No.18	12	Rp. 105.000	Rp. 1.260.000
5.	Iuran sampah	GMSK C.1 No.18	12	Rp. 20.000	Rp. 240.000
TOTAL				Rp. 16.992.000	

Pembayaran **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana tercantum dalam pasal 4 ayat 1 dilakukan dengan cara transfer bank ke:

Nomor rekening : 0311882430
Atas nama : SURJONO B SIO LUNG
Nama Bank : Bank BCA Cabang Kudus

2. Harga sewa tersebut dalam pasal 4 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 64.000.000	
Pembayaran PIHAK PERTAMA ke Kas Negara sesuai dengan PPH Pasal 4 ayat 2	IDR 7.111.111	
Pembayaran kepada PIHAK KEDUA atas tagihan biaya bulanan	IDR 16.992.000	+
Total pembayaran oleh PIHAK PERTAMA	IDR 88.103.111	

3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama masa sewa menyewa ini berlangsung menjadi beban dan wajib dibayar oleh **PIHAK KEDUA**.
4. Harga dalam ayat (1) di atas berlaku selama waktu perjanjian.

Legal	PIhak I	PIhak II	Legal

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, 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 penambungan 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, 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 dengan cara mengepel lantai dan menyapu 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 (tidak menempati/menghuni rumah serta tidak membersihkan rumah dengan cara menyapu dan mengepel lantai) 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

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

perbaikan maka bisa dipertimbangkan untuk tidak melanjutkan perpanjangan kerjasama lagi setelah kerjasama ini berakhir.

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.

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

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.

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

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 menang 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 Berakhirnya 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**.

Pasal 14

Sistem Keamanan

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

1. **PIHAK KEDUA** berperan serta menjaga aset **PIHAK PERTAMA**.

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

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 **PIHAK PERTAMA**, 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

Force Majeure

1. **PARA PIHAK** tidak bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul diakibatkan oleh force majeure.
2. Kondisi yang dapat diterima sebagai force majeure oleh **PARA PIHAK** adalah perang, huru-hara, sabotase, terorisme, penutupan oleh pemerintah, bencana alam yang dikategorikan sebagai bencana nasional yang dibuktikan dengan ditetapkan oleh pemerintah.
3. Pemberitahuan keadaan force majeure dibuat secara tertulis maksimal dalam waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal kejadian didukung dengan bukti.
4. Pemberitahuan kejadian force majeure diterima **Pihak Pertama** atau **Pihak Kedua** dan ditanggapi dalam waktu 3 (tiga) hari dari tanggal penerimaan pemberitahuan force majeure. Apabila pemberitahuan tersebut tidak ditanggapi maka dianggap telah menerima kejadian force majeure tersebut.

Pasal 16

Pemberian Hadiah

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 PERTAMA**.
 - b. Karyawan **PIHAK KEDUA** yang terlibat dalam pemberian hadiah akan dikeluarkan dari perusahaan **PIHAK KEDUA**.

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

- c. Karyawan **PIHAK PERTAMA** yang terlibat dalam penerimaan hadiah akan diproses sesuai PKB (Peraturan Kerja Bersama) yang berlaku di tempat **PIHAK PERTAMA**.
- d. **PIHAK KEDUA** mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan oleh **PIHAK PERTAMA**.
- e. **PIHAK PERTAMA** berhak melaporkan kepada pihak yang berwajib.

Pasal 17 **Pengakhiran Perjanjian**

- 1. Perjanjian ini dapat berakhir dikarenakan sebagai berikut:
 - a. Para Pihak sepakat untuk mengakhiri.
 - b. Periode perjanjian telah berakhir.
 - c. Salah satu Pihak cidera janji.
 - d. Dengan putusan pengadilan.
 - e. Salah satu Pihak dinyatakan bangkrut/pailit.
- 2. Pengakhiran perjanjian dalam ayat (1) poin (a), poin (b) dan poin (c) harus dengan memberitahu/diberitahu terlebih dahulu kepada Para Pihak selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sebelum pelaksanaan.

Pasal 18 **Penyelesaian Perselisihan**

- 1. Apabila **PIHAK KEDUA** ingkar janji terhadap isi perjanjian ini, maka **PIHAK PERTAMA**, berhak untuk mengakhiri perjanjian ini secara sepihak, apabila:
 - a. **PIHAK KEDUA** tidak melaksanakan salah satu kewajibannya sebagaimana dicantumkan dalam perjanjian ini.
 - b. Berdasarkan dari pengamatan dan penilaian **PIHAK PERTAMA**, ternyata **PIHAK KEDUA** tidak mampu melaksanakan pekerjaan sebagaimana mestinya.
- 2. Tindakan pengakhiran perjanjian dimaksud Pasal 18 ayat 1 dilakukan setelah **PIHAK PERTAMA** memberikan peringatan lisan dalam waktu 2 hari tidak dihiraukan, maka **PIHAK PERTAMA** akan memberikan peringatan tertulis kepada **PIHAK KEDUA** (peringatan 1 dan ke 2) dengan jeda waktu peringatan 5 hari kerja (Senin-Jumat).
- 3. Bila terjadi hal-hal yang merugikan **PIHAK PERTAMA** disebabkan oleh kesengajaan dan/atau kelalaian **PIHAK KEDUA**, maka seluruh kerugian ditanggung **PIHAK KEDUA** sesuai kesepakatan **PARA PIHAK**.
- 4. Setiap perselisihan yang terjadi antara **PARA PIHAK** yang menyangkut pelaksanaan dari perjanjian ini, terlebih dahulu akan diselesaikan dengan etikat baik dengan musyawarah secara mufakat.
- 5. Apabila dengan cara musyawarah tidak dapat dicapai penyelesaian, **PARA PIHAK** sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jepara.

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

Pasal 19
Ketentuan Lain

1. Perubahan Perjanjian
 - a. Setiap syarat dan ketentuan yang belum atau tidak diatur dalam perjanjian akan dibicarakan, dinegosiasikan dan ditambahkan berdasarkan kesepakatan **PARA PIHAK**.
 - b. Segala perubahan dan atau penambahan isi perjanjian tidak berlaku kecuali disepakati secara tertulis oleh **PARA PIHAK** sebagai bagian yang tidak terpisahkan.
2. **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.
3. 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.
4. Korespondensi atau pemberitahuan
Setiap korespondensi akan disampaikan melalui pos tercatat, jasa kurir, surat elektronik atau diserahkan langsung dan dialamatkan ke:

PIHAK PERTAMA : PT. Semarang Autocomp Manufacturing Indonesia
Alamat : Jl. Raya Jepara - Kudus KM 28 Ds. Sengonbugel,
Kec. Mayong Kab. Jepara
Telepon : (0291) 7512101
Email : fitria_a@sami-jf.co.id
Up : Fitria Arum Maulani

PIHAK KEDUA : Pemilik Rumah GMSK CI-18
Alamat : Perum Bumi Rendeng Baru No. 110, RT.03 RW.04 Ds. Rendeng,
Kab. Kudus
Telepon : 08122878409 / 08122878509
Email : surjono.b.sio.lung@gmail.com
Up : Surjono B Sio Lung

Setiap pemberitahuan atau korespondensi pos tercatat atau jasa kurir dianggap telah diterima pada hari ke-lima pada hari kerja setelah tanggal pengiriman dan pemberitahuan dengan menyerahkan langsung pada saat diserahkan.

5. Pengecualian
Apabila terjadi pemutusan atau pembatalan terhadap perjanjian, **PARA PIHAK** sepakat mengabaikan berlakunya pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
6. Hukum yang berlaku
 - a. Perjanjian ini dan pelaksanaannya tunduk dan patuh pada ketentuan/peraturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

- b. Apabila dikemudian hari terbit perundangan baru, agar pasal-pasal dalam perjanjian ini tidak bertentangan dengan perundangan baru tersebut, maka akan dimusyawarahkan kembali oleh **PARA PIHAK** dengan tidak membatalkan perjanjian ini.

Demikian perjanjian ini dibuat rangkap dua yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama diatas meterai yang cukup satu untuk **PIHAK PERTAMA** dan satu untuk **PIHAK KEDUA**.

Jepara, 22 Juli 2022

PIHAK PERTAMA/
PENYEWA

PIHAK KEDUA/
PEMBERI SEWA


PT. SEMARANG AUTOCOMP
MANUFACTURING INDONESIA

TATSUYA MATSUSHITA
Direktur PT. SAMI



SURJONO B SIO LUNG
Pemilik Rumah


SRI HERIYAWATI
No. KTP 3319014806770001

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

LAMPIRAN

Perlengkapan Rumah

- LED TV Ruang Keluarga Ukuran 32 Inch Merk Samsung (1 Unit)
- AC Ruang Keluarga 1.5 PK Merk Polytron (1 Unit)
- AC Split Kamar Tidur Utama 1 PK Merk Polytron (1 Unit)
- Springbed Kamar Tidur Utama ukuran 160 x 200 mm + 2 Bantal & 2 Guling (1 Set)
- Springbed Kamar Tamu (susun) ukuran 120 x 200 mm + 2 Bantal & 2 Guling (1 Set)
- Nakas 2 Buah
- Kulkas double door Merk Polytron (1 Unit)
- Mesin Cuci (1 Unit)
- Lemari pakaian 3 pintu Merk Starmax (1 Unit)
- Sofa + Meja + Rak TV (1 set)
- Meja Makan + 4 buah kursi (1 set)
- Microwave Merk Sharp (1 unit)
- Dispenser galon bawah merk Polytron (1 Unit)
- Galon Aqua (2 Unit)
- Rice Cooker Merk Cosmos (1 unit)
- Kitchen set atas bawah + Perlengkapan dapur (Piring, Sendok, Garpu, Gelas, cangkir, Mangkok, Sendok, Garpu, Sumpit masing-masing 4 buah dll)
- Perlengkapan dapur (Panci, wajan, sutil, irus, sendok sayur, serbet makan masing-masing 1 buah
- Mangkok microwave 2 buah
- Rak piring 1 buah
- Kompor gas merk Rinnai dan tabung gas LPG biru 15kg
- Water heater merk Modena
- Jemuran baju (1 unit)
- Kipas angin standing fan merk Maspion (1 unit)
- Setrika merk Philip (1 unit)
- Meja setrika (1 unit)
- Perlengkapan kebersihan (Sapu, Lap Pel, keset, tempat sampah, serok sampah dll) masing-masing 1 buah
- Safety box / Brankas (1 unit)
- Emergency lamp (1 unit)

Legal	Pihak I	Pihak II	Legal
			

PROVINSI JAWA TENGAH
KABUPATEN KUDUS

NIK : 3319014806770001

Nama: SRI HERIYAWATI
Tanggal: Tanggal: PEKALONGAN, 08-08-1977
Jenis Kelamin: PEREMPUAN
Agama: KATHOLIK
Status Perkawinan: KAWIN
Pendidikan: SMP
Kewarganegaraan: WNI
Berlaku Hingga: 08-08-2017



KUDUS
08-08-2017

[Signature]