|  |
| --- |
| **PERJANJIAN SEWA MENYEWA**  **UNIT SATUAN RUMAH SUSUN**  **AYANA RESIDENCES**  **UNIT L.1-A dan L.1-B TOWER LILY** |
| Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini Selasa, tanggal 30 Juni 2020, oleh dan antara :   1. **PT NUSA JAYA PRIMA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum negara Republik Indonesia yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jl. Karang Mas Sejahtera, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh I Wayan Widhiada, dalam kapasitasnya sebagai Direktur dari PT Nusa Jaya Prima, (selanjutnya disebut sebagai “**Pemberi Sewa**”);   dan   1. **ADI SAPUTRA KUSMA**, individu, Pemegang KTP dengan Nomor Induk Kependudukan No. [\*], Warga Negara Indonesia, beralamat di [\*], dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri (selanjutnya disebut sebagai “**Penyewa**”).   Pemberi Sewa dan Penyewa secara bersama sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara masing masing disebut “**Pihak**”.  Para Pihak sebelumnya menyatakan hal-hal di bawah ini :   1. Pemberi Sewa merupakan pemilik Unit yang terletak di sebuah rumah susun yang dikenal sebagai “**AYANA Residences**” yang dibangun dan berlokasi di Jl. Karang Mas Sejahtera, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali; 2. Pemberi Sewa bermaksud menyewakan Unit sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1, kepada Penyewa dan Penyewa bersedia untuk menyewa Unit berdasarkan syarat dan kondisi dari Perjanjian Sewa Menyewa ini;   **OLEH KARENA ITU**, Para Pihak sepakat untuk mengikatkan diri ke dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini dengan syarat dan kondisi sebagai berikut:  **PASAL 1**  **DEFINISI**   1. **UNIT** adalah sebuah area seluas **94,69 m2** (L.1-A) dan **68,63 m2** (L.1-B) pada tower Lily kompleks AYANA Residences. 2. **BAGIAN BERSAMA** adalah sebuah area pada Gedung dan Kompleks yang disediakan oleh Pemberi Sewa dari waktu ke waktu untuk digunakan secara bersama oleh para penghuni atau tamu Gedung dan Kompleks dan mencakup (tanpa membatasi sifat umum dari Perjanjian Sewa Menyewa ini) pintu-pintu masuk, lobi-lobi, koridor-koridor, tangga-tangga, dok truk, area pemuatan, lapangan parkir mobil, dan sarana dan fasilitas umum lainnya selain yang dicadangkan secara khusus untuk Pemberi Sewa atau orang lain manapun yang meminta melalui atau diberi wewenang oleh Pemberi Sewa. 3. **GEDUNG** adalah gedung yang dikenal dengan nama AYANA Residences yang dibangun dan berlokasi di Jalan Karang Mas Sejahtera, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia. 4. **KOMPLEKS** adalah kompleks resort yang terletak di Jalan Karang Mas Sejahtera, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang dikenal sebagai Karang Mas Estate. 5. **TANGGAL PELAKSANAAN** adalah tanggal efektif mulai berlakunya Perjanjian Sewa Menyewa ini, yaitu pada tanggal [\*]. 6. **TANGGAL PENGAKHIRAN** adalah tanggal efektif mulai berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa ini, yaitu tanggal pada [\*]. 7. **PERIODE SEWA MENYEWA** adalah jangka waktu mulai berlakunya Tanggal Pelaksanaan sampai pada Tanggal Pengakhiran. 8. **UTILITAS** adalah fasilitas yang disediakan Pemberi Sewa dan/atau AYANA Residences sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini, termasuk namun tidak terbatas pada layanan air dan listrik di Unit. 9. **BIAYA SEWA** adalah sebagaimana biaya sewa yang dibayarkan oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa ini. 10. **BIAYA UTILITAS** adalah biaya yang wajib dibayarkan oleh Penyewa untuk Utilitas yang disediakan Pemberi Sewa dan/atau AYANA Residences sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini. 11. **TATA TERTIB** adalah tata tertib AYANA Residences yang diberlakukan, yang dapat diubah, ditambahkan atau dimodifikasi dari waktu ke waktu oleh Pemberi Sewa atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pemberi Sewa sebagai pihak yang melakukan pengelolaan atas AYANA Residences sehingga dapat menciptakan suatu kawasan hunian yang tertata rapi dan nyaman. Tata tertib AYANA Residences merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewa ini, pada setiap saat selama Perjanjian ini berlaku.   **PASAL 2**  **PEMBAYARAN**  Seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa ini harus dihitung dan dibayarkan dengan tata cara sebagai berikut:   1. Penyewa wajib membayar Biaya Sewa sebagaimana mestinya dan secara tepat waktu tanpa diminta dan tanpa pemotongan apapun, yaitu sebesar **USD 3.000** **(tiga ribu Dolar Amerika Serikat)** atau setara dengan **Rp. [\*]** per bulan (selanjutnya disebut “**Biaya Sewa**”). Biaya Sewa yang dikenakan tersebut sudah termasuk PPN sebesar 10% dari Biaya Sewa, *service* *charge,* biaya internet yang telah disediakan, tetapi tidak termasuk Biaya Utilitas.    1. Pembayaran bulan pertama atas Biaya Sewa wajib dibayarkan paling lambat 3 (tiga) hari sebelum Tanggal Pelaksanaan. Untuk bulan kedua dan selanjutnya tagihan atas Biaya Sewa akan dikirimkan setiap awal bulan dan harus dibayarkan oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Penyewa menerima tagihan dari Pemberi Sewa.    2. Penyewa harus membayar Biaya Sewa ke rekening pada bank yang diberitahukan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa. 2. Biaya Utilitas akan dibebankan kepada Penyewa sesuai penggunaan Utilitas per bulan dan harus dibayarkan setiap bulannya oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Penyewa menerima tagihan dari Pemberi Sewa. 3. Pemberi Sewa berhak menghentikan Utilitas bila Penyewa terlambat melakukan pembayaran Biaya Utilitas. 4. Biaya Sewa juga tidak termasuk biaya perbaikan dan penggantian terhadap kerusakan pada Unit yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Penyewa.   **PASAL 3**  **PENGGUNAAN ATAS UNIT**   1. Penyewa harus menempati dan menggunakan Unit selama Periode Sewa Menyewa sebagai tempat tinggal pribadi, tidak diperkenankan untuk tujuan ilegal atau tidak bermoral dan Penyewa wajib memberitahukan kepada Pemberi Sewa dalam hal terdapat pergantian pihak yang menempati Unit. 2. Pemberi Sewa tidak bertanggung jawab atas segala tindakan Penyewa yang dilakukan baik di dalam maupun di luar Unit yang berhubungan dengan properti milik Penyewa atau pihak lain manapun. Jika terdapat suatu akibat hukum yang timbul sehubungan dengan kegiatan-kegiatan Penyewa tersebut, maka seluruh akibat hukum tersebut merupakan tanggung jawab tunggal dari Penyewa dan Penyewa bersedia membebaskan serta melepaskan Pemberi Sewa dari segala tanggung jawab dan klaim yang timbul dari pihak manapun di kemudian hari.   **PASAL 4**  **JAMINAN KARTU KREDIT**   1. Penyewa akan menjamin segala kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa ini dengan jaminan kartu kredit dengan rincian sebagaimana di bawah ini:  * No. Kartu Kredit : * Nama : * Bank :  1. Penyewa dengan ini mengizinkan Pemberi Sewa dan oleh karenanya Pemberi Sewa berhak untuk menagihkan atau meminta pembayaran atas Biaya Sewa, Biaya Utilitas atau segala kewajiban Penyewa yang tertunggak melalui kartu kredit tersebut.   **PASAL 5**  **BAGIAN BERSAMA**   1. Penyewa berhak menggunakan bagian bersama secara bersama-sama dengan orang lain yang diberi hak oleh Pemberi Sewa. 2. Pemberi Sewa dan/atau AYANA Residences, berhak memasang, mempertahankan, menggunakan, memperbaiki, mengubah dan mengganti instalasi mesin pendingin udara, penyemprot air dan pemadam kebakaran, pipa-pipa, saluran-saluran, saluran air dan kabel-kabel yang melewati atau berdekatan dengan Unit dan menyalurkan dan mengalirkan udara, air, listrik, limbah, drainase dan layanan-layanan lain melalui pipa-pipa, saluran-saluran, saluran air dan kabel-kabel tersebut.   **PASAL 6**  **KEWAJIBAN PENYEWA**   1. Asuransi Penyewa   Selama Periode Sewa Menyewa, atas biayanya sendiri, Penyewa harus mengasuransikan atau setidaknya bertanggung jawab dan menanggung sendiri seluruh barang-barang pribadinya yang disimpan atau berada di dalam Unit terhadap resiko kebakaran, kehilangan atau kerusakan yang disebabkan karena alasan apapun. Dalam hal ini Pemberi Sewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang-barang pribadi Penyewa yang disimpan atau berada di dalam Unit.   1. Larangan Penggunaan Zat Yang Mudah Terbakar   Selama Periode Sewa Menyewa, Penyewa dilarang:   1. menyimpan bahan kimia, asetilen, alkohol industri atau zat padat, cair atau gas yang bersifat mudah terbakar, menguap atau meledak di dalam Unit, Gedung atau Kompleks untuk tujuan apapun; dan 2. menggunakan zat sejenis atau salah satu dari zat tersebut di dalam Unit, Gedung atau Kompleks untuk tujuan apapun. 3. Menjaga dan memelihara kebersihan, melakukan perbaikan dan kondisi semua perlengkapan, peralatan, barang, perabotan dan peralatan dari Pemberi Sewa di atau pada Unit. 4. Menjaga dan memelihara semua fasilitas di Unit dengan baik dan hanya menggunakan untuk tujuan peruntukkannya termasuk semua wastafel toilet, drainase, dan fasilitas pipa lainnya.   **PASAL 7**  **PERLENGKAPAN DAN PERALATAN MILIK PENYEWA**   1. Penyewa tidak akan memasang atau menambah atau menggunakan perlengkapan atau peralatan (termasuk penutup lantai, pencahayaan, rak dan partisi) pada Unit atau yang berkaitan dengan pemasangan terhadap Unit tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemberi Sewa. 2. Penyewa harus membayar dan menanggung biaya dari setiap perlengkapan dan peralatan tambahan yang dimohonkan oleh Penyewa untuk digunakan di dalam atau yang digunakan sehubungan dengan penggunaan Unit, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pemasangan setiap lampu tambahan, outlet listrik, saklar, outlet telepon, pipa penyemprot air dan alarm kebakaran.   **PASAL 8**  **PENYERAHAN UNIT KEMBALI**   1. Penyewa akan mengembalikan dan menyerahkan Unit kepada Pemberi Sewa dalam keadaan baik dan dalam keadaan semula pada Tanggal Pengakhiran atau dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa lebih awal, dalam keadaan baik dan dapat dihuni, kecuali karena keausan yang wajar. 2. Jika dalam 14 (empat belas) hari setelah tanggal berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa ini dan Penyewa tidak atau terlambat menyerahkan Unit dan/atau mengeluarkan dan membawa pergi barang-barang milik pribadinya (atau setiap bagian daripadanya) dari Unit, maka Pemberi Sewa berhak mengenakan denda kepada Penyewa sebesar 5% (lima persen) per hari dari Biaya Sewa hingga Unit diserahkan kepada Pemberi Sewa sesuai ketentuan pada Pasal 8.1 di atas.   **PASAL 9**  **PERPANJANGAN PERIODE SEWA DAN PENGAKHIRAN**   1. PERPANJANGAN PERIODE SEWA MENYEWA   Jika Penyewa bermaksud memperpanjang Periode Sewa Menyewa, Penyewa harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pemberi Sewa mengenai maksud tersebut sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya Periode Sewa Menyewa dan tunduk pada kesepakatan bersama mengenai tarif Biaya Sewa dan syarat-syarat & ketentuan-ketentuan lain yang telah atau akan disepakati oleh Para Pihak.   * 1. PENGAKHIRAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA LEBIH AWAL   Jika Penyewa hendak mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa ini lebih awal, maka Penyewa tetap bertanggung jawab untuk membayar Biaya Sewa, sampai tanggal berakhirnya Periode Sewa Menyewa.   * 1. Perjanjian dapat diakhiri dengan cara:  1. persetujuan tertulis antara Para Pihak; atau 2. secara sepihak oleh Pemberi Sewa, jika Penyewa tidak menjalankan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa ini.    1. Pemberi Sewa dan Penyewa selanjutnya dengan tegas mengesampingkan keberlakuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sehingga ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang akan berlaku.   **PASAL 10**  **UMUM**   * 1. KEADAAN KAHAR / MEMAKSA   Pemberi Sewa harus dilepaskan untuk suatu periode keterlambatan apapun dan tidak boleh dianggap cedera janji dalam pelaksanaan syarat-syarat, kesepakatan-kesepakatan dan ketentuan apapun dari Perjanjian Sewa Menyewa ini apabila terhalang untuk berbuat demikian oleh suatu sebab atau sebab-sebab di luar kendali Pemberi Sewa, yang mencakup, namun tidak terbatas pada, semua perselisihan tenaga kerja, peraturan atau pengendalian pemerintah, korban kebakaran atau korban lainnya, ketidakmampuan mendapatkan layanan, bencana alam, atau sebab lain apapun di luar kendali Pemberi Sewa secara patut.   * 1. KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA   Ketentuan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang terkait dengan Perjanjian Sewa Menyewa dengan ini dikesampingkan oleh Penyewa dan Pemberi Sewa. Ketentuan dimaksud tidak berlaku terhadap Perjanjian Sewa Menyewa ini kecuali jika pada bagian yang sama atau bagian-bagian apapun darinya dinyatakan di dalam ketentuan-ketentuan yang termuat di dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini. Tanpa membatasi sifat umum dari hal-hal tersebut di atas, Penyewa dengan ini secara tegas mengesampingkan seluruh hak dan hak khusus Penyewa berdasarkan Pasal 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1557, 1564, 1565, 1572, 1573, 1574 dan 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.   * 1. BIAYA HUKUM   Jika terjadi cedera janji yang dilakukan oleh pihak yang cedera janji dalam melaksanakan atau mematuhi ketentuan-ketentuan apapun yang termuat atau dinyatakan secara tidak langsung di dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini, pihak yang cedera janji harus membayar kepada pihak yang tidak cedera janji semua biaya hukum dan biaya lain, beban dan ongkos lainnya yang mana pihak yang cedera janji harus bertanggung jawab sebagai akibat dari atau sehubungan dengan cedera janji tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah diminta oleh pihak yang tidak cedera janji. Setiap dan seluruh pajak dan biaya yang timbul terkait dengan sewa kembali atau pengalihan juga harus ditanggung seluruhnya oleh pihak yang cedera janji.   * 1. PERSELISIHAN HUKUM   Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa ini dan seluruh akibatnya, Pemberi Sewa dan Penyewa memilih kedudukan tetap dan umum mereka di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar.   * 1. PERUBAHAN TERHADAP PERJANJIAN   Semua lampiran yang disebutkan di dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini atau lampiran/perjanjian tambahan, amendemen, perubahan, pembatalan atau penundaan apapun yang akan dibuat di masa mendatang mengikat Para Pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewa ini.   * 1. PERUBAHAN TATA TERTIB      1. Pemberi Sewa berhak, kapanpun dan dari waktu ke waktu, melakukan amandemen, menambahkan, mengubah, membatalkan atau menunda keberlakukan Tata Tertib atau bagian dari Tata Tertib tersebut sebagaimana Tata Tertib tersebut mungkin ada pada saat kapanpun, sebagaimana, berdasarkan pertimbangan Pemberi Sewa, yang mungkin dari waktu ke waktu atau diperlukan, untuk pengelolaan, keselamatan, keamanan, perawatan atau kebersihan Unit atau Gedung atau Kompleks, atau untuk pemeliharaan ketertiban di dalamnya, atau untuk kenyamanan para penghuni atau para tamunya; 2. Semua amendemen, penambahan, perubahan, pembatalan dan penundaan pada Tata Tertib mengikat Penyewa setelah pemberitahuan mengenai hal itu diberikan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa atau Penyewa terdahulu secara tertulis; dan 3. Jika terdapat inkonsistensi antara ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini dan ketentuan-ketentuan dari Tata Tertib, ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini yang akan berlaku.    1. KESELURUHAN PERJANJIAN   Penyewa lebih lanjut mengakui bahwa ia telah membaca dan memahami ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa ini. Perjanjian Sewa Menyewa ini berlaku efektif sejak Tanggal Pelaksanaan. Seluruh hal yang belum atau tidak tercakup secara memadai di dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini harus diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini.   * 1. HUKUM YANG MENGATUR   Perjanjian ini ditafsirkan dan tunduk pada hukum dan perundang-undangan Republik Indonesia. |
|  |
|  |

Demikianlah, para pihak pada Perjanjian Sewa Menyewa ini telah menandatangani perjanjian dalam dua rangkap pada hari dan tahun yang pertama kali tertulis di atas.

Ditandatangani untuk dan Ditandatangani untuk dan

atas nama Pemberi Sewa atas nama Penyewa

**PT. NUSA JAYA PRIMA ADI SAPUTRA KUSMA**

**Oleh :** I Wayan Widhiada

Jabatan : Direktur