

PERJANJIAN SEWA

UNTUK

APARTEMEN HORISON
ULTIMA SUITES RASUNA UNIT 2403

JAKARTA SELATAN

ANTARA

SARI PURNAWATI

DAN

AZIZ ABDULLAH

PERIODE:

01 MEI 2026 – 30 APRIL 2027

12 BULAN

Pada hari ini **Senin**, tanggal **30 April 2026** telah dilaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa yang mengikat kedua belah pihak yaitu antara :

Nama : SARI PURNAWATI
KTP no : 3328115302750002
Alamat : Adiwerna Rt/Rw 014/007 Adiwerna, Tegal, Jawa Tengah

Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA (Pemilik)**

Nama : AZIS ABDULLAH
KTP no : 33131503058400002
Alamat : Kemuning Rt/Rw 03/ 013, Ngargoyoso Karanganyar, Jawa Tengah

Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA (Penyewa)**

Dengan ini, **PIHAK PERTAMA** menyatakan setuju untuk menyewakan tempat tinggal kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini menyatakan setuju untuk menyewa dari **PIHAK PERTAMA** dengan detail sebagai berikut :

Nama apartemen : Horison Ultima Suites
Tower : Rasuna Unit 2403
Lokasi : Jl.H.R. Rasuna Said Menteng Atas, Kec. Setiabudi, Kota Jakarta Selatan
Luas : m²
Kondisi : 2 Bedroom, Full Furnished
Daftar Perabotan : Sebagaimana terdapat dalam daftar perabotan

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** setuju untuk melangsungkan Perjanjian Sewa-Menyewa ini dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1 - MASA SEWA

1. Pengikatan Sewa Menyewa ini berlaku untuk jangka waktu **12 (dua belas)** bulan terhitung mulai tanggal **.01. Mei 2026** dan akan berakhir pada tanggal **.30. April 2027**.
2. Di akhir masa sewa ini, **PIHAK KEDUA** berkewajiban mengembalikan unit Apartemen dan seluruh furniture **PIHAK PERTAMA** yang ada di dalamnya dalam keadaan baik seperti pada saat penyerahan properti di awal masa sewa menyewa, kecuali dikarenakan pemakaian yang wajar.
3. Perjanjian Sewa ini dapat diperpanjang melalui pemberitahuan dari **PIHAK KEDUA** ke **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum Perjanjian Sewa ini berakhir untuk dibuatkan perjanjian perpanjangan sewa yang baru. Sedangkan pembayaran atas perpanjangan sewa tersebut di atas harus dilaksanakan oleh **PIHAK KEDUA** maksimum 14 (empat belas) hari sebelum masa sewa berakhir dengan kondisi dan jangka waktu perpanjang sewa yang ditentukan kemudian antara kedua belah pihak.
4. Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dengan alasan apapun sebelum masa sewanya berakhir. **Kecuali** jika **PIHAK KEDUA** tidak melakukan kewajibannya seperti yang tertera dalam Perjanjian Sewa ini seperti batal sewa sebelum tanggal masuk sewa atau putus kontrak sebelum masa sewa berakhir, maka Perjanjian Sewa ini dapat diputuskan secara sepihak oleh **PIHAK PERTAMA** dengan tidak ada pengembalian uang muka atau security deposit atau sisa uang sewa kepada **PIHAK KEDUA**

PASAL 2 - HARGA SEWA MENYEWA

1. Harga Sewa adalah sebesar **Rp 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah)** untuk **tiap 1 Tahun masa sewa belum termasuk maintenance fee/IPL**.
2. **PIHAK PERTAMA bertanggung jawab untuk membayar 50 % biaya bulanan maintenance Fee/ IPL selama masa sewa.**
3. Biaya bulanan; listrik dan air, internet, telepon setiap 1 bulan dan cuci AC setiap 3 bulan sekali selama masa sewa menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA yang dibayarkan langsung oleh PIHAK KEDUA kepada Pihak-Pihak yang menyediakan jasa tersebut.
4. Jika PIHAK KEDUA terlambat membayar biaya tagihan bulanan selama masa sewa dan menyebabkan diputuskannya saluran internet, telepon, listrik dan air maka PIHAK KEDUA berkewajiban membayar biaya penalti dan pemasangan kembali.

PASAL 3 – DEPOSIT

1. Security Deposit sebesar **Rp 5.000.000 (Lima Juta Rupiah)** dapat dikembalikan sesuai dengan jumlah yang dibayarkan dengan mata uang yang sama, bebas dari bunga, jika PIHAK KEDUA mentaati semua aturan dan kondisi seperti yang ada pada Perjanjian ini saat berakhirnya masa sewa.
2. Pada masa akhir sewa, jika terdapat kerusakan akibat salah pakai, kelalaian, atau kesalahan dari PIHAK KEDUA maka biaya perbaikannya akan dipotong dari Security Deposit.
3. Jika biaya yang dikeluarkan untuk membayar tagihan yang tertunggak dan setiap perbaikan seperti yang disebutkan di atas melebihi dari jumlah Security Deposit maka PIHAK KEDUA menyetujui untuk membayar kelebihan atau seluruh biaya yang tertunggak dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak PIHAK KEDUA menyerahkan kembali unit Apartemen tersebut. Apabila masih ada sisa uang Deposit maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan kepada PIHAK KEDUA dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari setelah tagihan biaya-biaya bulanan yang tertunggak telah dilunasi dan dipotong biaya-biaya perbaikan (jika ada) dengan memberikan bukti biaya perbaikan kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 4 – PEMBAYARAN

Total sewa yang harus dibayar adalah sebagai berikut:

1 Tahun	= Rp	80.000.000
Security Deposit	= Rp	<u>5.000.000 +</u>
Total Sewa	= Rp	85.000.000

- ▮ **Pembayaran Security Deposit sebesar Rp 5.000.000 dan Dp sudah dibayarkan pada tanggal 15 April 2026.**
- ▮ **Pembayaran Pelunasan Sewa sebesar Rp 75.000.000 dibayarkan paling lambat pada tanggal 30 April 2026**
- ▮ Bila **PIHAK PERTAMA** membatalkan secara sepihak di luar Perjanjian ini maka uang yang sudah diterima **oleh PIHAK PERTAMA** harus dikembalikan sebanyak 2 (dua) kali dibayarkan kepada **PIHAK KEDUA**.
- ▮ Bila **PIHAK KEDUA** tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan di atas, maka Perjanjian Sewa ini dapat diputuskan secara sepihak oleh **PIHAK PERTAMA dan dianggap batal** dengan tidak ada pengembalian uang yang sudah diterima PIHAK PERTAMA (**dianggap Hangus**).

Pembayaran dapat ditransfer ke rekening sebagai berikut :

Bank : Mandiri
IDR A/C No : 1390-0193-25293
Atas Nama : SARI PURNAWATI

Semua pembayaran harus diterima sepenuhnya tanpa pemotongan biaya-biaya bank.

PASAL 5 – JAMINAN

1. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa tanah, bangunan berikut isinya yang disewakan adalah benar milik PIHAK PERTAMA dan tidak terikat sebagai tanggungan untuk suatu piutang atau diberati suatu beban, tidak dalam sengketa dan tidak pula dikenakan suatu sitaan, sehingga mengenai itu baik sekarang maupun di kemudian hari PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari Pihak lain yang menyatakan turut mempunyai hak atau mempunyai hak terlebih dahulu, oleh karena itu PIHAK KEDUA dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut.
2. PIHAK PERTAMA juga menjamin kepada PIHAK KEDUA bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa ini maka PIHAK KEDUA secara legal/sah dapat menempati unit Apartemen tersebut.
3. Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak akan menjadi batal atau berakhir karena meninggalnya salah satu pihak dan/atau karena pergantian pemilik dari unit Apartemen tersebut berdasarkan alasan apapun. apabila terjadi pergantian kepemilikan, PIHAK PERTAMA akan menginformasikan 1 (satu) bulan sebelumnya. dalam kasus kematian, pemberitahuan harus dilakukan segera.
4. PIHAK KEDUA menjamin bahwa unit Apartemen tersebut akan digunakan hanya untuk kepentingan tempat tinggal dan PIHAK KEDUA berkewajiban mematuhi semua peraturan yang berlaku.
5. PIHAK KEDUA dilarang menyimpan barang-barang yang terlarang dan membahayakan, seperti narkoba, bahan peledak, dan lain-lain.

PASAL 6 – PEMELIHARAAN

1. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk memelihara apa yang disewanya dengan sebaik-baiknya dan menggunakan barang-barang tersebut menurut sifatnya yaitu sebagaimana lazimnya dalam menggunakan Apartemen.
2. PIHAK PERTAMA bertanggung jawab untuk perbaikan yang bersifat struktural dan kebutuhan mendasar seperti; perbaikan dinding retak, kebocoran, water heater, saluran air, sambungan listrik dan lain-lain, terkecuali kerusakan besar yang diakibatkan karena kelalaian PIHAK KEDUA maka akan menjadi tanggung jawab dari PIHAK KEDUA. Kerusakan harus diperbaiki oleh PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan oleh PIHAK KEDUA. Apabila PIHAK PERTAMA tidak merespon pemberitahuan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA dapat melakukan perbaikan dengan biaya yang layak yang akan dibebankan kepada PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK KEDUA bertanggung jawab untuk perbaikan yang bersifat wajar dan pemeliharaan rutin dari bangunan termasuk pemeliharaan yang bersifat non structural.
4. Selama masa sewa ini berlangsung, PIHAK PERTAMA tidak diperbolehkan dengan alasan apapun untuk memindahkan atau membawa keluar furniture, peralatan atau perabotan yang ada di dalam Apartemen sewa.

5. Atas penambahan furniture, peralatan atau perabotan untuk tiap perubahan pada unit Apartemen yang disewa, PIHAK KEDUA wajib memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA jika mengakibatkan perubahan permanen. Kemudian pada saat serah terima kembali kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA wajib mengembalikan kondisi Apartemen ke keadaan semula.
6. Pada saat serah terima kembali kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA wajib mengembalikan kondisi Apartemen ke keadaan semula. Dalam hal ini, PIHAK KEDUA wajib membersihkan unit setelah masa sewa berakhir atau sebelum meninggalkan unit Apartemen seperti contoh biaya cut off listrik & air, laundry seprei dan bedcover dll yang berhubungan dengan kebersihan unit, serta kerusakan di furniture atau interior dalam unit Apartemen yang mana penggantian biaya tersebut akan dipotong melalui uang Security Deposit yang sudah diberikan pada awal sewa.

PASAL 7 – PENYEWAAN LANJUT

PIHAK KEDUA, menyangkut artikel 14 ayat 1, tidak diperkenankan untuk menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

PASAL 8 – PAJAK

PIHAK PERTAMA sepenuhnya menanggung dan wajib membayar Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

PASAL 9 – ASURANSI

1. Cover Asuransi untuk resiko kehilangan dan kerusakan yang diakibatkan oleh Kebakaran unit Apartemen dan isinya menjadi hak dari PIHAK PERTAMA dan ditanggung oleh PIHAK PERTAMA.
2. Cover Asuransi untuk resiko kehilangan dan kerusakan barang-barang yang menjadi milik dari PIHAK KEDUA menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
3. Masing-masing Pihak meng-cover asuransi berdasarkan status kepemilikannya.

PASAL 10 – FORCE MAJEURE

1. Apabila terjadi kehilangan atau kerusakan yang diakibatkan dari bencana alam dan keadaan darurat lainnya, maka PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk mengganti dan memperbaiki unit Apartemen atas biaya dan pengeluarannya.
2. Bila terjadi kebakaran dan kerusakan yang disebabkan oleh kesengajaan atau kelalaian PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA berkewajiban menanggung semua biaya perbaikan dan penggantian kerusakan Unit dan segala kerugian yang berhubungan dengannya atas biaya dan pengeluaran dari PIHAK KEDUA sendiri.
3. Jika terjadi peristiwa yang tidak diinginkan dimana PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA tidak dapat bertanggung jawab, atau jika ada kebakaran atau bahaya membuat bangunan fisik atau kualitatif tidak cocok sebagai hunian dengan kondisi batas seperti fisik tidak disebabkan oleh PIHAK KEDUA atau bangunan harus menjadi tidak tersedia karena klaim atau hak gadai Perjanjian ini akan ditunda sampai unit Apartemen tersebut dapat dihuni kembali.
4. Jika dalam masa/kejadian tersebut, PIHAK PERTAMA tidak dapat mengembalikan kondisi Apartemen dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa dan PIHAK PERTAMA harus segera mengembalikan sisa sewa yang belum terpakai dan Security deposit.

PASAL 11 - PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi sengketa antara kedua belah pihak maka kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila musyawarah tidak tercapai maka semua sengketa yang timbul dari Perjanjian ini, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan-peraturan prosedur arbitrase BANI, yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
2. Perjanjian Sewa Menyewa ini tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

PASAL 12 – HAK UNTUK MEMASUKI UNIT OLEH PIHAK PEMILIK

PIHAK PERTAMA diperbolehkan untuk memasuki unit yang disewakannya tersebut dengan pemberitahuan sebelumnya kepada PIHAK KEDUA untuk kepentingan pemeriksaan atas unit, melakukan perbaikan, keadaan darurat atau untuk memenuhi ketentuan yang ditetapkan.

PASAL 13 – PENGOSONGAN UNIT

Keterlambatan pengosongan unit setelah masa sewa berakhir akan menyebabkan PIHAK KEDUA dikenakan penalti sebesar **Rp 700.000 (Tujuh Ratus Ribu Rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan, sampai dengan batas maksimum 7 (tujuh) hari dimana pada hari ke-8 (delapan), Unit sudah harus diserahkan kembali kepada PIHAK PERTAMA sesuai Pasal 1 ayat 2 Perjanjian ini.

PASAL 14 – LAIN-LAIN

- 1.PIHAK KEDUA tidak berhak menempatkan karyawan/staff/pihak lainnya sebagai penghuni di Apartemen dimaksud tanpa pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA.
- 2.Bila PIHAK PERTAMA tersangkut tindak pidana/perdata yang dapat mengakibatkan razia atau di segelnya Unit dimaksud, maka PIHAK KEDUA dibebaskan dari segala tuntutan pidana/perdata. Bila terjadi penyegelan akibat dari pada perbuatan PIHAK PERTAMA maka Perjanjian Sewa ini dengan sendirinya berakhir dan PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan sisa uang sewa beserta security deposit kepada PIHAK KEDUA apabila tidak ada tunggakan dan kerusakan.
- 3.Bila PIHAK KEDUA tersangkut tindak pidana/perdata yang dapat mengakibatkan razia atau di segelnya Unit dimaksud, maka PIHAK PERTAMA dibebaskan dari segala tuntutan pidana/perdata. PIHAK KEDUA bertanggung jawab untuk langsung mengembalikan Unit ke PIHAK PERTAMA tanpa adanya kewajiban dari PIHAK PERTAMA untuk mengembalikan sisa uang sewa dan Security Deposit.
- 4.Surat Perjanjian ini sebelumnya sudah disepakati secara lisan oleh kedua belah Pihak, apabila salah satu Pihak belum menandatangani surat Sewa Menyewa ini sesudah tanggal yang tertulis disurat Perjanjian Sewa Menyewa maka Pihak yang belum menandatangani surat Sewa Menyewa ini dianggap telah menyetujui semua isi Perjanjian Sewa Menyewa ini.

PASAL 15 – KESELURUHAN PERJANJIAN SEWA

1. Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi Landasan dari keseluruhan Perjanjian antara kedua belah pihak di atas dan menggantikan setiap komunikasi lisan atau tulisan yang ada sebelum Perjanjian ini dibuat.
2. Semua perubahan dan atau penambahan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini harus dibuat secara tertulis dan ditanda tangani kedua belah pihak.
3. INVENTORY LIST terlampir dan menjadi bagian dalam perjanjian ini.
4. Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing diantaranya bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Jakarta, 23 Februari 2026

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

SARI PURNAWATI

AZIZ ABDULLAH