

## PERJANJIAN PENGOPERAN BAGIAN DALAM PERUSAHAAN DAN HAK SEWA ATAS TANAH PABRIK

Yang bertandatangan di bawah ini :

1. Amin, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat.  
Dalam perbuatan ini bertindak dalam melakukan jabatannya sebagai Direktur PT. FORSA berkedudukan di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat, dan karena itu untuk dan atas nama perseroan tersebut, selanjutnya akan disebut **Pihak Pertama**.
2. Budi, pengusaha, berkedudukan di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat, selanjutnya akan disebut **Pihak Kedua**.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan bahwa :

1. **Pihak Pertama** adalah pemilik dari 20% (dua puluh persen) dari perusahaan pabrik Korek Api “Zig Zag”, berkedudukan di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 15, Jakarta Pusat, yang diselenggarakan oleh **Pihak Pertama** bersama-sama dengan sebuah perseroan terbatas lain (PT. FORKIT) yaitu pemilik bagian 30% (tiga puluh persen) yang lain dari pabrik tersebut.
2. Menurut perjanjian kerja sama antara kedua perseroan terbatas tersebut, pabrik telah didirikan dan diselenggarakan atas nama **Pihak Pertama**, dan dengan demikian segala apa yang menjadi bagian dari pabrik tersebut adalah milik bersama dari **Pihak Pertama** dan PT. FORKIT, masing-masing 50% (lima puluh persen) akan tetapi yang bertanggung jawab keluar adalah **Pihak Pertama**.
3. Pabrik yang berkenaan didirikan di atas sebidang tanah milik Indonesia kepunyaan Amin (pribadi), dengan memperhatikan seperlunya syarat-syarat dari yang berwajib untuk perjanjian semacam ini.
4. Pihak-pihak telah bermufakat bahwa **Pihak Kedua** akan mengoper bagian **Pihak Pertama** dalam pabrik tersebut serta mengoper hak sewa atas tanah di mana pabrik itu didirikan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para pihak dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri pada perjanjian dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

#### PASAL 1

**Pihak Pertama** menjual/mengoperkan seluruh bagiannya dalam perusahaan pabrik korek api “Zig zag” kepada **Pihak Kedua**, termasuk gudang-gudang, mesin-mesin dan lain-lain lagi pula termasuk segala utang-utang yang berhubungan dengan bagian **Pihak Pertama** dalam pabrik tersebut.

#### PASAL 2

**Pihak Pertama** mengoperkan dan menyerahkan hak sewa atas tanah hak milik sesuai nomor buku pendaftaran huruf xxx, kepunyaan Amin (pribadi), terletak di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat, di mana pabrik korek api “Zig zag” didirikan. Pengoperan dan penyerahan mana dengan ini diterima baik oleh **Pihak Kedua**.

#### PASAL 3

Pengoperan dan penyerahan ini dilakukan dengan harga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) jumlah mana sudah dibayar lunas oleh penghadap **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** tentang pembayaran mana surat perjanjian ini, juga berlaku sebagai kuitansi yang sah.

#### PASAL 4

Selanjutnya **Pihak Pertama** dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut lagi kepada **Pihak Kedua** untuk menjalankan segala tindakan yang wajib dan perlu untuk: pembalikan nama hak sewa atas tanah termaksud di atas kepada penanamnya (Budi), membuat perjanjian sewa-menyewa dan menandatangani perjanjian tersebut dengan pemilik tanah, menjalankan apa saja yang perlu guna pembalikan nama hak sewa tersebut. Dalam hal ini, tidak ada tindakan yang dikecualikan dan **Pihak Pertama** mengikat diri serta berwajib untuk membantu menyelesaikan hal-hal tersebut sehingga terwujud.

#### PASAL 5

1. Apabila timbul perselisihan atas perjanjian ini, para pihak bersedia untuk bermusyawarah untuk mufakat.

2. Bila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, para pihak memilih kediaman yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta Barat.

Demikian perjanjian ini dibuat di Jakarta, pada tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010).

**Pihak Pertama,**  
Amin

**Pihak Kedua,**  
Budi

142

## PERJANJIAN PENGOPERAN

Pada hari ini, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010) bertempat di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Amin, pedagang, bertempat tinggal di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.
2. Budi, pedagang, bertempat tinggal di Jl. Petojo RT 03 Rw 04 No. 08, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan :

1. Bahwa **Pihak Pertama** telah menyewa dari Kotapraja Jakarta, sebuah tempat dalam los pasar Cengkareng, no. 12.
2. Bahwa pihak-pihak telah bermufakat, bahwa **Pihak Kedua** akan membayarkan kepada **Pihak Pertama** uang sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
3. Sedang **Pihak Pertama** bersedia menyerahkan hak sewa atas tempat dalam los pasar tersebut kepada **Pihak Kedua**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan syarat-syarat sebagai berikut :

### PASAL 1

**Pihak Kedua** dengan ini membayarkan kepada **Pihak Pertama** uang sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

jumlah mana oleh **Pihak Pertama** telah diterima dari **Pihak Kedua**, dan surat perjanjian ini berlaku sebagai kuitansi yang sah.

#### PASAL 2

Dengan menerima jumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) termaksud dalam Pasal 1 dari **Pihak Kedua**, **Pihak Pertama** dengan ini menyerahkan kepada **Pihak Kedua** hak-hak dan kepentingan-kepentingannya mengenai los pasar Cengkareng, no. 12 khususnya hak sewa atas los pasar tersebut, yang telah disewakan olehnya dari Jakarta.

#### PASAL 3

**Pihak Pertama** menyerahkan dan dengan demikian tempat tersebut dikuasai oleh **Pihak Kedua** sejak tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010).

#### PASAL 4

Sejak penyerahan ini, **Pihak Kedua** menanggung segala beban, segala pajak dan lain-lain mengenai pemakaian los tersebut, yang harus dibayar kepada Kotapraja atau kepada instansi-instansi yang lain.

#### PASAL 5

**Pihak Pertama** menegaskan bahwa karena penyerahan ini, **Pihak Kedua** memiliki hak untuk memakai los pasar yang bersangkutan seluruhnya, dan **Pihak Pertama** tidak berhak lagi untuk memakai los tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian.

#### PASAL 6

Pemindahan nama hak sewa yang berkenaan dari nama **Pihak Pertama** kepada nama **Pihak Kedua** akan dilakukan oleh para pihak secara bersama-sama, atas ongkos yang dipikul oleh **Pihak Kedua**.

#### PASAL 7

1. Apabila timbul perselisihan atas perjanjian ini, para pihak bersedia untuk bermusyawarah untuk mufakat.
2. Bila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, para pihak memilih kediaman yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta Barat.

## PASAL 8

Demikian perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan bermaterai cukup, di mana setiap rangkap perjanjian ini memiliki kekuatan hukum yang sama. Perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama,**  
Amin

**Pihak Kedua,**  
Budi

143

## PERJANJIAN PENGOPERASIAN

Pada hari ini, Senin, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Amin, pedagang, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, yang selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.
2. Budi, pedagang, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, yang selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Para pihak dengan ini menerangkan, bahwa **Pihak Pertama** mengoperkan kepada **Pihak Kedua**, dan **Pihak Kedua** menerima dari **Pihak Pertama**:

Hak sewaan dan/atau hak dan kepentingan berupa apa pun juga yang ada pada dan dapat dijalankan oleh **Pihak Pertama** baik sekarang maupun di kemudian hari atas tanah, terletak di Kota Jakarta, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Menceng, setempat dikenal sebagai Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat, berukuran luas kurang lebih 7 m x 20 m (tujuh meter kali dua puluh meter) dan batas-batasnya telah diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak sehingga tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut dalam perjanjian ini, tanah mana adalah merupakan sebagian dari tanah bekas hak *eigendom verponding* nomor xxxx yang telah disewa oleh **Pihak Pertama** dari Tuan Dedy.

Berdasarkan hal di atas, para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri pada perjanjian dengan ketentuan sebagai berikut :

#### PASAL 1

Pengoperan dan pemsarahan ini dilangsungkan dan diterima baik dengan harga Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jumlah uang mana telah dibayar oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** pada saat penandatanganan perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku juga sebagai kuitansinya yang sah.

#### PASAL 2

Tanah yang dimaksud dalam perjanjian ini, pada hari ini berpindah ke dalam pegangan dan penguasaan **Pihak Kedua** dan segala keuntungan dan kerugian yang didapat atau diderita dengannya mulai hari ini menjadi miliknya atau dipikul oleh **Pihak Kedua**.

#### PASAL 3

Tanah yang dimaksud dalam perjanjian ini, berpindah ke dalam pegangan dan penguasaan **Pihak Kedua** dalam keadaan nyata (*in feitelijke toestand*) pada hari ini, dan mengenai keadaan itu **Pihak Kedua** di kemudian hari tidak akan mengajukan tuntutan apa pun juga, demikian dengan ketentuan, bahwa **Pihak Pertama** wajib mengurus balik nama sewa tanah tersebut ke atas nama **Pihak Kedua** atas biayanya **Pihak Pertama** sendiri.

#### PASAL 4

**Pihak Pertama** menjamin **Pihak Kedua**, bahwa tanah yang dimaksud dalam perjanjian ini benar-benar haknya **Pihak Pertama** tidak dipertanggungkan dengan cara apa pun juga kepada orang lain, bebas dari sitaan dan tidak tersangkut sesuatu perkara dan karenanya **Pihak Pertama** membebaskan **Pihak Kedua** dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut.

#### PASAL 5

Sewa tanah tersebut dihitung mulai hari ini dipikul dan dibayar oleh **Pihak Kedua** sedangkan semua pajak yang ber-

sangkut paut dengan perjanjian ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh masing-masing pihak sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

#### PASAL 6

1. **Pihak Pertama** dengan ini memberi kuasa kepada **Pihak Kedua**, dan baik bersama-sama maupun masing-masing, dengan hak substitusi, untuk :
  - a. melakukan segala sesuatu yang diperlukan agar supaya hak sewaan tanah tersebut dibalik atas nama **Pihak Kedua**; dan
  - b. selama hak sewaan tersebut belum dibalik atas nama **Pihak Kedua**, mewakili **Pihak Pertama** sepenuhnya dalam segala hal, urusan dan tindakan tidak ada yang dikecualikan, sehingga **Pihak Kedua** berhak untuk melakukan dan mengerjakan segala sesuatu yang **Pihak Pertama** sendiri sebagai penyewa dan/atau yang berkepentingan atas tanah tersebut berhak untuk melakukan dan mengerjakannya.
2. Kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan juga tidak akan berakhir karena wafatnya **Pihak Pertama**.

#### PASAL 7

1. Apabila terjadi perselisihan tentang perjanjian ini di kemudian hari, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat.
2. Bila dengan cara musyawarah tidak tercapai kesepakatan, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan jalur hukum.
3. Untuk itu, para pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya, di Paniteran Pengadilan Negeri Jakarta.

#### PASAL 8

Demikian perjanjian ini dibuat dalam rangkap dua dengan bermaterai secukupnya. Ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

Pada hari ini, Senin, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Amin, Wiraswasta, 35 tahun, bertempat tinggal Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.

Dalam hal ini bertindak sebagai yang menyewakan.

2. Budi, Pengusaha, 40 tahun, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.

Dalam hal ini bertindak sebagai penyewa.

Para pihak menerangkan bahwa:

**Pihak Pertama** menyewakan kepada **Pihak Kedua**, dan **Pihak Kedua** telah menerima secara menyewa dari **Pihak Pertama** sebidang tanah milik **Pihak Pertama** yang terletak di Jl. Jaya RT 01 Rw 02 No. 17, Jakarta Barat, luasnya lebih kurang 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi), lebih lanjut dinyatakan pada bagian peta yang terlampir.

Perjanjian ini dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

#### PASAL 1

Persewaan ini berlaku untuk 2 (dua) tahun lamanya, dimulai pada tanggal sebelas bulan satu tahun dua ribu sepuluh (11-01-2010) dan diakhiri pada tanggal sepuluh bulan satu tahun dua ribu dua belas (10-01-2012).

#### PASAL 2

1. Jika tidak ada pemberitahuan untuk mengakhiri penyewaan ini maka dengan sendirinya penyewaan itu tiap-tiap kali diperpanjang untuk setahun lamanya dengan pembayaran sewa yang sama.
2. Jangka waktu pemberitahuan itu 2 (dua) bulan sebelum penyewaan akan diakhiri.



### PASAL 3

1. Kedua belah pihak sepakat bahwa uang sewaan besarnya Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) dalam setahun.
2. Pembayaran untuk tahun pertama dilakukan pada saat perjanjian ini ditandatangani.
3. Pembayaran untuk tahun kedua dilakukan paling lambat tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sebelas (04-01-2011).
4. Jika terjadi keterlambatan pembayaran sewa sebagaimana yang disebutkan pada ayat 3 pasal ini, maka **Pihak Kedua** akan dikenai denda sebanyak 5% (lima persen) dari jumlah sewa yang belum dibayarnya itu tiap-tiap hari keterlambatan.

### PASAL 4

1. **Pihak Kedua** diwajibkan pula untuk memelihara tanah dan segala bangunan di atas tanah itu supaya selalu baik keadaannya, sebagaimana dikehendaki oleh **Pihak Pertama**.
2. Jika syarat itu tidak dipenuhi, maka **Pihak Pertama** berhak menyelenggarakan pemeliharaan itu di atas biaya **Pihak Kedua**.

### PASAL 5

1. **Pihak Kedua** berjanji tidak akan mendirikan gedung/ bangunan apapun juga tanpa persetujuan tertulis dari **Pihak Pertama**.
2. **Pihak Kedua** berjanji tidak akan menebang pohon yang ada di atas tanah yang disewanya tanpa persetujuan tertulis dari **Pihak Pertama**.

### PASAL 6

1. **Pihak Kedua** diwajibkan untuk memelihara semua pohon yang ada di atas tanah yang disewanya dengan sebaik-baiknya.
2. Apabila ada pohon yang mati atau tumbang, **Pihak Kedua** harus segera memberitahukannya kepada **Pihak Pertama**.

### PASAL 7

1. **Pihak Kedua** diwajibkan memelihara bagian-bagian jalan

kampung, lorong-lorong dan serokan-serokan yang melalui dan/atau menyusur tanah yang disewa itu, supaya selalu baik keadaannya.

2. Dengan tidak ada persetujuan dari **Pihak Pertama**, **Pihak Kedua** tidak boleh mengadakan perintang-an-perintang-an/ penutupan-penutupan pada jalan yang disebut pada ayat 1 pasal ini.

#### PASAL 8

**Pihak Kedua** bersedia untuk melakukan pembetulan yang pada umumnya dianggap perlu oleh **Pihak Pertama** bagi kepentingan tanah yang disewakan, asal tidak mengganggu pemakaian tanah menurut peruntukannya.

#### PASAL 9

Dalam hal tanah atau bagian-bagiannya dibutuhkan untuk keperluan-keperluan pemerintah bagi badan-badan otonom, maka **Pihak Kedua** dalam 6 (enam) bulan sesudah hal itu diberitahukan oleh atau atas nama **Pihak Pertama**, harus menyerahkan tanah yang diperlukan itu dengan tidak mendapat ganti kerugian suatu apa pun, kecuali kelebihan uang sewa yang harus dikembalikan oleh **Pihak Pertama** secara proporsional.

#### PASAL 10

1. **Pihak Pertama** bebas dari segala akibat yang mungkin timbul dari persewaan ini, persewaan mana dilakukan atas keuntungan dan kerugian **Pihak Kedua** sendiri.
2. **Pihak Kedua** tidak akan dapat menuntut ganti kerugian kepada **Pihak Pertama**, maupun menuntut pengurangan atau pembebasan uang sewaan, karena kemungkinan kerusakan tanah atau tanaman atau bangunan yang ada di atasnya, yang disebabkan oleh bencana alam, maupun oleh manusia atau oleh apa pun juga.

#### PASAL 11

Apabila **Pihak Kedua** lalai atau melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dari persetujuan ini, maka **Pihak Pertama** berhak mengakhiri persetujuan ini

dengan tidak memberitahu atau menegur lebih dahulu tentang kelalaian **Pihak Kedua** serta dengan tidak perlu mempedulikan lagi jangka waktu sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 perjanjian ini.

#### PASAL 12

Sewa-menyewa ini baik seluruhnya maupun sebagian oleh **Pihak Kedua** tidak boleh dipindahkan kepada orang lain, jika tidak dengan izin dari **Pihak Pertama**.

#### PASAL 13

Untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini dan akibat-akibat hukum yang timbul karena itu, maka **Pihak Kedua** menerangkan telah memilih tempat kedudukan yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

#### PASAL 14

Perjanjian sewa-menyewa ini dilakukan di Jakarta, pada tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), perjanjian mana diperbuat dalam rangkap dua, bermaterai cukup yang ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama,**

Amin

**Pihak Kedua,**

Budi

145

### PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN PERABOT RUMAH

Pada hari ini, Senin, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, yang bertandatangan di bawah ini :

- I. Amin, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat.  
selanjutnya akan disebut **Pihak Pertama**.

- II. Budi, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat.  
selanjutnya akan disebut **Pihak Kedua**.

Dengan ini menerangkan bahwa para pihak telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian sebagai berikut:

#### **PASAL 1**

**Pihak Pertama** menerangkan dengan akta ini telah menyerahkan kepada **Pihak Kedua** perkakas/perabot rumah tangga antik, berupa tempat tidur, meja, lemari dan lain-lain yang terdapat di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 15, Jakarta Pusat, yang banyak, macam dan keadaannya sebagaimana diperinci dalam sebuah daftar yang terlampir pada bagian lain dalam perjanjian ini.

#### **PASAL 2**

Perjanjian sewa-menyewa ini berlaku untuk selama waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), sehingga akan berakhir pada tanggal tiga bulan satu tahun dua ribu sebelas (03-01-2011).

#### **PASAL 3**

Kedua belah pihak sepakat bahwa nilai sewa kontrak ini sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dengan pembayaran secara angsuran.

#### **PASAL 4**

Sistem pembayaran angsuran dibagi dalam 4 (empat) tahapan, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran tahap I sebesar Rp 2.500.000, 00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian ini.
- b. Pembayaran tahap II sebesar Rp 2.500.000, 00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), dilakukan selambat-lambatnya tanggal 10-03-2010.
3. Pembayaran tahap III sebesar Rp 2.500.000, 00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 10-05-2010.

4. Pembayaran tahap IV sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 10-07-2010.

#### PASAL 5

Selama waktu sewa-menyewa itu **Pihak Kedua** berkewajiban untuk mempergunakan apa yang disewanya itu sebaik-baiknya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik sesuai dengan sifat dan peruntukannya baik sebagian atau seluruhnya barang-barang itu, tidak boleh disewakan lagi, dipinjamkan atau disimpan kepada/oleh orang lain, kecuali apabila mendapat surat izin lebih dahulu dari **Pihak Pertama**.

#### PASAL 6

**Pihak Kedua** berkewajiban dan oleh karena itu berjanji serta mengikatkan diri untuk, selama waktu sewa-menyewa itu berlaku, atas biayanya sendiri memelihara barang-barang yang disewanya itu, dan akan mengembalikan barang-barang tersebut dalam keadaan seperti semula.

#### PASAL 7

Semua biaya perbaikan barang-barang tersebut selama perjanjian ini berlaku merupakan tanggung jawab dan akan dibayar oleh **Pihak Kedua** sendiri dengan ketentuan bahwa apabila perbaikan itu terjadi, **Pihak Kedua** akan memberitahukannya lebih dahulu kepada yang menyewakan.

#### PASAL 8

Selama perjanjian sewa-menyewa ini berlaku, semua risiko atas barang-barang yang disewakan dan disewa tersebut ada pada **Pihak Kedua**, sehingga **Pihak Pertama** dibebaskan dari tanggung jawab baik atas cacat-cacat yang tampak maupun yang tersembunyi.

#### PASAL 9

- (1) **Pihak Kedua** bertanggung jawab atas segala kerusakan pada barang-barang yang disewanya itu, tidak peduli apakah kerusakan itu karena kesalahan **Pihak Kedua** sendiri atau orang lain (ketiga) atau karena suatu sebab lain.

- (2) Apabila untuk perselisihan pendapat tentang besarnya kerugian karena kerusakan tersebut dalam ayat (1) pasal ini, maka hal ini akan ditentukan oleh seorang ahli taksir yang ditunjuk oleh **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua**.

#### PASAL 9

Semua pajak yang bertalian dengan barang-barang yang disewakan dan disewa itu selama kontrak ini berjalan merupakan tanggungan dan harus dibayar oleh **Pihak Kedua** sendiri.

#### PASAL 10

**Pihak Kedua** berkewajiban demi kepuasan dan kepentingan **Pihak Pertama**, untuk selama kontrak ini berjalan mengasuransikan semua barang-barang tersebut di atas terhadap bahaya kebakaran dan pencurian, demikian atas biaya **Pihak Kedua** sendiri, membayar premi tepat pada waktunya dan menyerahkan polis serta kuitansi-kuitansi premi yang telah terbayar kepada **Pihak Pertama**.

#### PASAL 11

- (1) **Pihak Pertama** dapat membatalkan perjanjian ini apabila **Pihak Kedua**:
- lalai untuk membayar uang sewaan pada waktunya,
  - tidak menepati salah satu atau lebih ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini,
  - terkena penyitaan baik sita konservator ataupun sita eksekutorial, baik atas barang-barang gerak maupun atas barang-barang tak bergerak, atau sebagian atas sebagian dari barang-barang itu atau atas baik sebagian atau seluruhnya barang-barang yang disewanya menurut perjanjian ini,
  - memohon penangguhan pembayaran,
  - jatuh pailit, atau
  - meninggal dunia.
- (2) Apabila perjanjian ini batal oleh karena alasan-alasan yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini, maka dalam jangka waktu maksimal tujuh hari setelah salah satu dari peristiwa tersebut di atas terjadi, **Pihak Pertama** boleh (berhak untuk) atas

pilihannya sendiri, tanpa suatu somasi, menuntut dibayarnya seluruh uang sewaan itu.

- (3) Apabila perjanjian ini batal oleh karena alasan-alasan yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini, **Pihak Pertama** berhak juga secara sepihak memutuskan kontrak sewa-menyewa ini, tanpa perantaraan Hakim (Pengadilan) dan segera menerima kembali barang-barang yang disewakannya itu dari **Pihak Kedua**, tanpa mengurangi hak **Pihak Pertama** untuk menuntut ganti kerugian dari **Pihak Kedua** atas biaya, kerugian, dan bunga.
- (4) **Pihak Kedua** berkewajiban, oleh karena itu berjanji dan mengikatkan diri untuk segera (pada kesempatan pertama) memberitahukan kepada **Pihak Pertama**, apabila salah satu atau lebih dari hal-hal tersebut dalam ayat (1) pasal ini terjadi.

#### PASAL 12

- (1) **Pihak Pertama** atau orang yang dikuasakan berhak untuk setiap waktu memasuki tempat (ruangan) di mana barang-barang yang disewakannya tersebut di atas berada dan melakukan pemeriksaan terhadap barang-barang itu.
- (2) **Pihak Kedua** berkewajiban untuk memberi bantuan kepada **Pihak Pertama** atau kuasanya pada saat **Pihak Pertama** atau kuasanya tersebut melakukan pemeriksaan atas barang-barang yang disewakan.

#### PASAL 13

Semua biaya baik yang menyangkut upaya Pengadilan dan luar dari itu yang dilakukan oleh **Pihak Pertama** untuk melaksanakan hak-haknya yang dianggapnya baik dan berguna berhubungan dengan kontrak ini, demikian pula bea dan biaya untuk menyelesaikan perjanjian ini merupakan beban dan harus dibayar oleh **Pihak Kedua**.

#### PASAL 14

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.

2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan karena keadaan di luar kemampuan manusia.

#### PASAL 15

Untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini dan akibat-akibat hukum yang timbul karena itu, maka **Pihak Kedua** menerangkan telah memilih tempat kedudukan yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

#### PASAL 16

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam rangkap dua, bermaterai cukup yang ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama,**

Amin

**Pihak Kedua,**

Budi

146

### PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA PERUSAHAAN

Pada hari ini, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, telah dilakukan perjanjian sewa menyewa perusahaan oleh dan antara:

1. Amin, bertempat tinggal di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.
2. Budi, bertempat tinggal di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.



Dengan ini para pihak menerangkan:

1. Bahwa **Pihak Pertama** adalah pemilik tunggal sebuah perusahaan bengkel kendaraan bermotor.
2. Bahwa **Pihak Pertama** hendak menyewakan perusahaannya itu kepada **Pihak Kedua**.

Untuk maksud tersebut, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

#### PASAL 1

- (1) Terhitung mulai hari ini, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), **Pihak Pertama** menyewakan kepada **Pihak Kedua**, sebagaimana **Pihak Kedua** menyewa dari **Pihak Pertama** sebuah perusahaan.
- (2) Perusahaan yang disewakan dan disewa itu terletak di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 15, Jakarta Pusat, setempat dikenal sebagai Bengkel Mobil dan Motor FORSA, dengan cabang di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat, dan meliputi:
  - a. dua buah persil (*pand*) yang kedua-duanya disewa oleh **Pihak Pertama** dari Tuan Dedi bertempat tinggal di Damai RT 07 RW 08 No. 22, Jakarta Selatan, dengan hak (wewenang) untuk menyewakan lagi kepada orang lain;
  - b. barang-barang inventaris yang diuraikan/diperinci dalam sebuah daftar yang setelah dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh para penghadap dan saya, notaris, dilekatkan pada minuta akta ini;
  - c. nama perusahaan FORSA itu sendiri; dan
  - d. nilai perusahaan tersebut dikalangan usaha.

#### PASAL 2

- (1) Harga sewa dari perusahaan tersebut dalam Pasal 1 di atas ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen) dari omzet per tahun, yang dibayar secara mencicil tiap bulan sebagai pembayaran di muka.
- (2) **Pihak Kedua** berkewajiban untuk meminta bantuan akuntan dalam membuat dan menyelesaikan surat-surat tahunan dalam waktu dua bulan setelah berakhirnya tiap-tiap tahun buku.

- (3) **Pihak Pertama** berhak untuk memeriksa/meneliti surat-surat tahunan tersebut di atas baik olehnya sendiri maupun oleh orang lain sebagai wakil/kuasanya.
- (4) Dalam waktu enam hari setelah kedua belah pihak menetapkan besarnya omzet berdasarkan penelitian tersebut dalam ayat-ayat (3) dan (4) pasal ini, **Pihak Kedua** berkewajiban untuk membayar uang sewaan tahunan kepada **Pihak Pertama** dengan memperhitungkan pembayaran di muka sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini.

### PASAL 3

- (1) Jangka waktu perjanjian ini adalah selama dua tahun, terhitung mulai tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010) hingga tanggal tiga bulan satu tahun dua ribu dua belas (03-01-2012).
- (2) Apabila **Pihak Kedua** hendak memperpanjang kontrak ini untuk selama satu tahun lagi, maka **Pihak Kedua** harus memberitahukannya kepada **Pihak Pertama** dengan surat tercatat paling sedikit 6 (enam) bulan sebelum kontrak pertama ini berakhir.
- (3) Jika perjanjian sewa-menyewa ini diperpanjang berdasarkan ketentuan ayat (2) pasal ini, maka ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam kontrak ini tetap berlaku kecuali besarnya harga sewa akan ditetapkan kemudian.
- (4) **Pihak Pertama** berwenang untuk menghentikan perjanjian ini atau perpanjangannya, dengan waktu pemutusan tiga bulan setelah akhir tahun buku, dengan surat tercatat kepada **Pihak Kedua**, apabila :
  - a. omzet perusahaan tersebut selama dua tahun berturut-turut kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); dan/atau
  - b. **Pihak Kedua** tidak memenuhi (menepati) salah satu ketentuan dari kontrak ini, kecuali apabila **Pihak Pertama** menentukan, maka **Pihak Kedua** boleh memenuhi sanksi itu dengan denda sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yang harus dibayar seketika dan sekaligus.

#### PASAL 4

**Pihak Kedua** berkewajiban untuk :

1. mengusahakan perusahaan tersebut di atas sedemikian rupa sehingga :
  - a. tidak bertentangan dengan (melanggar) ketentuan peraturan hukum yang berlaku;
  - b. tidak melakukan sesuatu kesalahan atau kekeliruan, sehingga mengakibatkan ditariknya izin usaha oleh Instansi yang berwajib;
  - c. nama baik perusahaan tetap dipelihara, sehingga tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan atau merugikan **Pihak Pertama**.
2. memelihara bangunan dan tanah pekarangan serta turutannya itu sebaik-baiknya dan memperbaiki barang-barang inventaris yang rusak atau mengganti yang hilang dengan yang baru atas biaya **Pihak Kedua** sendiri;
3. mengasuransikan perusahaan tersebut terhadap bahaya kebakaran dan bahaya lainnya dalam arti luas pada perusahaan asuransi yang bonafide dan disetujui oleh Pihak Pertama serta membayar premi yang bersangkutan;
4. menanggung dan membayar semua biaya dan pajak pengusaha dari perusahaan tersebut di atas.

#### PASAL 5

**Pihak Kedua** dilarang untuk :

1. menyewakan lagi baik seluruh ataupun sebagian dari persil dan/atau barang lainnya yang disewa tersebut kepada orang/pihak lain (ketiga);
2. mengalihkan pengusahaan perusahaan tersebut baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak ketiga;
3. mengadakan usaha di persil tersebut di atas selain dari-pada perusahaan bengkel kendaraan bermotor;
4. menjaminkan atau secara apa pun mengalihkan hak dari barang-barang inventaris demi kepentingan atau kepada pihak lain.

#### PASAL 5

Tentang perjanjian ini dengan semua akibatnya kedua be-

lah pihak memilih domisili yang umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta Barat.

#### PASAL 6

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.
2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

#### PASAL 7

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermaterai cukup. Ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

147

### PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH

Pada hari ini, Senin, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. Amin, pengusaha, bertempat tinggal di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat, menurut keterangannya di dalam hal ini menjalani sebagai Direktur dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. FORSA yang berkedudukan di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.

- II. Budi, pengusaha, bertempat tinggal di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.

**Pihak Pertama** menerangkan di dalam surat ini telah menyewakan kepada **Pihak Kedua** yang menerangkan telah menyewa:

Sebidang tanah kosong, yang merupakan satu kompleks, hak *eigendom*, letaknya di Jl. Jaya RT 01 RW 02, Nomor verponding xxxx, lebih lanjut diuraikan dalam surat-surat hak tanah tertanggal xxxx berturut-turut Nomor xxxx, surat-surat ukur berturut-turut tertanggal xxxx No. xx, dan tertanggal xxxx No. xx, dan No. xx.

Para pihak sepakat untuk membuat perjanjian atas tanah tersebut dengan syarat-syarat sebagai berikut:

#### PASAL 1

1. **Pihak Kedua** akan mempergunakan tanah yang disewa itu untuk pekarangan rumah atau bengkel.
2. Dalam hal bangunan yang sekarang berdiri di atas tanah tersebut terbakar atau rusak, **Pihak Kedua** boleh mendirikan bangunan yang baru di atas tanah itu dengan tidak memerlukan izin dari **Pihak Pertama**.
3. **Pihak Kedua** tidak boleh menambah bangunan yang sekarang sudah berdiri, tanpa persetujuan tertulis dari **Pihak Pertama**.

#### PASAL 2

Jangka waktu sewa-menyewa ini adalah 3 (tiga) tahun sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani dan akan berakhir pada tanggal tiga bulan satu tahun dua ribu tiga belas (03-01-2013).

#### PASAL 3

Sewa-menyewa ini dapat diperpanjang dengan persetujuan tertulis dari **Pihak Pertama** untuk waktu tiga tahun lagi, asal **Pihak Kedua** memberitahukan keinginannya untuk memperpanjangkan persewaan itu sedikitnya enam bulan sebelum jatuh tempo.

#### PASAL 4

Selama jangka waktu perjanjian ini **Pihak Kedua** tidak berhak untuk memindahkan hak dari perjanjian sewa-menyewa ini atau menyewakan lagi tanah tersebut kepada orang lain.

#### PASAL 5

1. Para pihak sepakat bahwa harga sewa tanah ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulannya.
2. Uang sewa tersebut seperti yang tercantum pada ayat 1 pasal ini harus dibayarkan di muka selambat-lambatnya pada tanggal sepuluh tiap-tiap bulan.
3. Untuk pembayaran pertama kali dilakukan pada hari ini tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010) untuk pembayaran sewa bulan pertama.
4. Pembayaran dilakukan dengan cara mengirimkan transfer rekening ke nomor rekening xxxx atas nama Amin. Slip transfer harus disertakan sebagai bukti pembayaran.
5. Jika **Pihak Kedua** lalai dalam dua bulan tidak membayar uang sewa, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan habisnya waktu dua bulan itu dan tidak usah diperlukan surat juru sita atau lainnya, maka sewa-menyewa ini dengan sendirinya akan berhenti dan habis dengan tidak memakai perantaraan Hakim.

#### PASAL 6

1. Kedua belah pihak sepakat bahwa selain dari uang sewa bulanan tersebut, **Pihak Kedua** diwajibkan mengganti kepada pihak yang menyewakan pajak verponding atas tanah tersebut.
2. **Pihak Kedua** diwajibkan membayar kerugian kepada **Pihak Pertama**, manakala ia melakukan sesuatu perbuatan atas apa yang disewa dan apa yang merugikan kepada **Pihak Pertama**.

#### PASAL 7

1. Apabila perjanjian ini berakhir dengan alasan apa pun juga kecuali karena *force majeure*, maka **Pihak Kedua** diwajibkan menyerahkan apa yang disewanya kepada **Pihak**

**Pertama** dalam keadaan kosong tempo dua minggu setelah berakhirnya perjanjian.

2. Apabila **Pihak Kedua** lalai menyerahkan kembali apa yang disewanya, kelalaian mana dapat dibuktikan karena lewatnya waktu, sehingga tidak diperlukan surat peringatan juru sita atau surat-surat lain semacam itu, maka ia dikenakan denda sebesar Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) untuk tiap hari kelalaian, denda mana harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.

#### **PASAL 8**

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.
2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

#### **PASAL 9**

1. Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila dengan cara musyawarah belum tercapai mufakat, para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum dan telah memilih domisili yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

#### **PASAL 10**

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermaterai cukup, dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

**SURAT PERJANJIAN SEWA BELI  
BARANG ELEKTRONIK**

Perjanjian ini dibuat pada hari ini, Senin, tanggal empat, bulan satu, tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, oleh dan antara:

1. Nama : Amin  
Usia : 51 tahun  
Pekerjaan : Pengusaha  
Alamat : Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat  
Dalam hal ini bertindak sesuai jabatannya berdasarkan Anggaran Dasar PT. FORSA yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal xxx, Nomor xxxx, oleh karena itu untuk dan atas nama PT. FORSA yang berkedudukan di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat tersebut selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.
2. Nama : Budi  
Usia : 46 tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

Bahwa **Pihak Pertama** dengan ini menjual dan menyerahkan kepada **Pihak Kedua**, dan **Pihak Kedua** sepakat membeli dan menerima penyerahan dari **Pihak Pertama** berupa:

- a. Jenis Barang : Laptop
- b. Merk : Thosiba
- c. Tipe : xxxx
- d. No. Seri : xxxx

Yang untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut “Barang”.

Kedua belah pihak sepakat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Beli ini dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut.



### PASAL 1 : HARGA

Harga Barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak sebesar Rp 6.400.000,00 (enam juta empat ratus ribu rupiah).

### PASAL 2 : PENYERAHAN BARANG

**Pihak Pertama** menyerahkan barang tersebut pada saat pembayaran uang muka oleh **Pihak Kedua**.

### PASAL 3 : JANGKA WAKTU

Jangka waktu pembayaran disepakati oleh kedua belah pihak selama 4 (empat) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini.

### PASAL 4 : CARA PEMBAYARAN

**Pihak Kedua** sepakat melakukan pembayaran dengan cara-cara berikut ini:

1. Uang muka ditetapkan sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) yang harus dibayar **Pihak Kedua** pada saat penyerahan barang.
2. Sisa pembayaran harus diangsur oleh **Pihak Kedua** selama 4 bulan, terhitung sejak penyerahan Barang yang besarnya Rp 6.400.000,00 (enam juta empat ratus ribu rupiah).
3. Pembayaran angsuran ditetapkan setiap tanggal 15 (lima belas) setiap bulannya dengan mengambil tempat di Kantor **Pihak Pertama** yang beralamat di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat.

### PASAL 5 : BIAYA-BIAYA

1. Biaya administrasi dan ongkos pengantaran barang dibebankan pada **Pihak Kedua** yang besarnya akan diperinci pada kuitansi resmi.
2. **Pihak Kedua** dibebankan biaya transpor penagihan sebesar Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) untuk setiap angsuran, apabila **Pihak Pertama** harus menagih ke alamat **Pihak Kedua**. Sebaliknya, apabila **Pihak Kedua** membayar angsuran kepada **Pihak Pertama**, maka **Pihak Pertama** akan membayar penggantian transpor kepada **Pihak Kedua**.

### PASAL 6 : BUKTI PEMBAYARAN

1. **Pihak Pertama** akan memberikan kuitansi untuk setiap angsuran, dan pembayaran angsuran hanya dianggap sah apabila **Pihak Pertama** telah menerima bukti kuitansi resmi.
2. Contoh dan bukti kuitansi resmi adalah sama dengan kuitansi uang muka yang dicap resmi.
3. Pembayaran angsuran tanpa kuitansi resmi yang sah dianggap tidak berlaku dan segala risiko yang timbul menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua**.

### PASAL 7 : LARANGAN-LARANGAN

**Pihak Kedua** tidak diperbolehkan memindahtangankan, mengoperkan, menjual, menggadaikan atau melakukan perbuatan-perbuatan lain yang bertujuan untuk memindahtangankan kepemilikan barang milik **Pihak Pertama** sebelum angsuran dibayar lunas.

### PASAL 8 : SANKSI

Apabila **Pihak Kedua** lalai atau terlambat melakukan pembayaran angsuran yang ditetapkan atau disepakati pada Pasal 4, maka Perjanjian ini berlaku sebagai surat kuasa dari **Pihak Kedua** pada **Pihak Pertama** untuk melihat kondisi barang serta mengambil atau menarik barang dari tempatnya.

### PASAL 9 : KEPEMILIKAN BARANG

1. Selama Barang tersebut belum dibayar lunas, maka Barang tersebut masih milik **Pihak Pertama**. Dan, **Pihak Pertama** sewaktu-waktu dapat mengecek keadaan barang tersebut, karena status barang tersebut masih merupakan titipan **Pihak Pertama** di alamat **Pihak Kedua**.
2. Apabila **Pihak Kedua** telah melunasi semua pembayaran angsuran Barang tersebut, maka **Pihak Pertama** akan menyerahkan hak kepemilikan barang tersebut kepada **Pihak Kedua** dalam bentuk Surat Tanda Bukti Lunas (STBL).

### PASAL 10 : PEMBATALAN

Apabila karena sesuatu hal **Pihak Kedua** membatalkan atau mengembalikan Barang tersebut, maka **Pihak Pertama** hanya akan mengembalikan sisa uang **Pihak Kedua** setelah dikurangi biaya-biaya dan kerugian yang diderita **Pihak Pertama** akibat

pembatalan tersebut berdasarkan perhitungan **Pihak Pertama** dan dilaksanakan di kantor **Pihak Pertama**.

#### **PASAL 11 : FORCE MAJEURE**

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.
2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

#### **PASAL 12 : PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan dari Perjanjian ini akan diselesaikan dengan jalan musyawarah, dan apabila tidak terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan mengambil tempat tinggal (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

#### **PASAL 13 : PENUTUP**

Demikianlah perjanjian ini dibuat rangkap 2 dan bermeterai cukup yang berkekuatan hukum yang sama untuk masing-masing pihak. Kedua belah pihak secara sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun menandatangani perjanjian ini.

**Pihak Kedua**

Budi

**Pihak Pertama**

Amin

Perjanjian ini dibuat pada hari ini, Senin, tanggal empat, bulan satu, tahun dua ribu sepuluh (04-10-2010), bertempat di Jakarta, oleh dan antara:

1. Nama : Amin  
Usia : 28 tahun  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat  
Bertindak dalam jabatannya berdasarkan Anggaran Dasar PT. FORSA yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal xxx, No. xx oleh karena itu untuk dan atas nama PT. FORSA yang berkedudukan di Jakarta tersebut selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.
2. Nama : Budi  
Usia : 24 tahun  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu hal-hal berikut:

Bahwa **Pihak Pertama** dengan ini menjual dan menyerahkan kepada **Pihak Kedua**, dan **Pihak Kedua** telah membeli dan menerima penyerahan dari **Pihak Pertama**:

1. Jenis kendaraan : Roda empat (mobil)
2. Merek/Tipe : xxx/xxx
3. Nomor rangka : xxxx
4. Tahun Pembuatan : 2006
5. Nomor Mesin : xxxx
6. Warna : Merah
7. Jumlah Barang : 1 unit
8. Keadaan Barang : Baik

Yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Kendaraan.

Para Pihak di atas masing-masing telah sepakat untuk melakukan Perjanjian Sewa Beli Kendaraan yang diatur dalam pasal-pasal berikut.

### PASAL 1 : PENERIMAAN KENDARAAN

**Pihak Kedua** telah menerima milik dari apa yang dibelinya dari **Pihak Pertama** pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini dalam kondisi baik, dan mulai hari ditandatanganinya Perjanjian ini pula segala keuntungan maupun kerugian sepenuhnya menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua**.

### PASAL 2 : HARGA DAN CARA PEMBAYARAN

1. Harga Kendaraan tersebut termasuk surat-surat dan asuransinya adalah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - Harga “kosong” sebesar Rp 80.000.000,00
  - Biaya Surat-surat dan MPO sebesar Rp 5.000.000,00
  - Asuransi sebesar Rp 15.000.000,00
2. **Pihak Kedua** melakukan pembayaran dengan cara sebagai berikut:
  - Pembayaran uang muka sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga kendaraan, yaitu sebesar Rp 25.000.000,00
  - Biaya surat-surat dan MPO sebesar Rp 5.000.000,00
  - Asuransi sebesar Rp 15.000.000,00Yang keseluruhannya berjumlah Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), dan pembayarannya dilakukan pada waktu penandatanganan perjanjian ini.
3. Sisa pembayaran yang belum dibayar oleh **Pihak Kedua** dianggap utang **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama**, yang akan dibayar secara angsuran selama 11 (sebelas) kali. Untuk itu, **Pihak Kedua** wajib membayar kepada **Pihak Pertama** sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan.
4. Pembayaran angsuran tersebut dilakukan **Pihak Kedua** selambat-lambatnya tanggal 15 (lima belas) di tiap-tiap bulannya secara transfer ke nomor rekening xxx atas nama Amin.

### PASAL 3 : JANGKA WAKTU PEMBAYARAN

Kedua belah pihak sepakat untuk menentukan jangka waktu pembayaran bagi **Pihak Kedua** selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Perjanjian ini ditandatangani.

#### PASAL 4 : BUKTI PEMBAYARAN

1. Sebagai bukti pembayaran angsuran yang dibayarkan oleh **Pihak Kedua** akan diberikan kepadanya kuitansi dari **Pihak Pertama**. Kuitansi itu diberikan oleh **Pihak Pertama** setelah **Pihak Kedua** menunjukkan bukti slip transfer.
2. Kuitansi bukti pembayaran angsuran yang sah adalah kuitansi yang dikeluarkan oleh **Pihak Pertama** dengan cap dan tanda tangan asli petugas yang ditunjuk oleh PT. FORSA. Apabila kuitansi tanda pembayaran angsuran, baik bentuk maupun kondisinya tidak sesuai dengan yang dikeluarkan PT. FORSA, maka angsuran pembayaran oleh **Pihak Kedua** dianggap tidak sah dan **Pihak Kedua** dianggap belum melakukan pembayaran.

#### PASAL 5 : DENDA

1. Apabila **Pihak Kedua** pada tanggal yang telah ditentukan pembayarannya belum melakukan pembayaran angsuran (jatuh tempo), maka **Pihak Kedua** harus membayar dan karenanya dikenakan denda/ganti kerugian sebesar 3% (tiga persen) per hari dari besarnya angsuran pembayaran yang belum dibayarkan.
2. **Pihak Kedua** juga dikenakan biaya penagihan yang ditetapkan sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap kali petugas resmi **Pihak Pertama** melakukan penagihan.

#### PASAL 6 : PEMBATALAN

1. Apabila tidak dilakukannya pembayaran angsuran oleh **Pihak Kedua** berturut-turut selama 3 (tiga) bulan, maka tanpa memerlukan teguran terlebih dahulu dari **Pihak Pertama**, maka **Pihak Kedua** dianggap telah cukup membuktikan bahwa **Pihak Kedua** dalam keadaan lalai atau wanprestasi.
2. Keadaan lalai atau wanprestasi tersebut menyebabkan Perjanjian ini batal dengan sendirinya.
3. Dalam hal pembatalan perjanjian ini, maka seluruh pembayaran yang dilakukan oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** dianggap sebagai uang sewa atas pemakaian Kendaraan tersebut.

4. Selanjutnya **Pihak Kedua** memberi kuasa penuh kepada **Pihak Pertama** yang atas kuasanya dengan hak substitusi untuk mengambil Kendaraan milik **Pihak Pertama**, baik yang berada di tempat **Pihak Kedua** maupun di tempat pihak lain yang mendapat hak dari padanya.

#### **PASAL 7 : KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

1. **Pihak Kedua** wajib memelihara Kendaraan tersebut dalam keadaan reparasi dan kondisi serta keadaan jalan yang baik atas biaya **Pihak Kedua** sendiri.
2. Segala kerusakan Kendaraan tersebut sehubungan dengan pemakaian wajib diperbaiki oleh **Pihak Kedua** atas biayanya sendiri.
3. **Pihak Kedua** wajib membayar pajak atas Kendaraan tersebut sesuai dengan peraturan Pemerintah yang berlaku untuk itu selama pembayaran angsuran Kendaraan tersebut belum lunas.
4. Apabila terjadi kehilangan atau kerusakan atas Kendaraan karena sebab, akibat, atau hal-hal lainnya, maka **Pihak Kedua** tetap berkewajiban penuh untuk melakukan pembayaran angsuran.

#### **PASAL 8 : LARANGAN-LARANGAN**

Mengingat Kendaraan tersebut dipegang oleh **Pihak Kedua** sebagai peminjam-pakai, karenanya **Pihak Kedua** dilarang melakukan tindakan atau perbuatan yang bertujuan untuk mengalihkan atau memindahkan kepemilikan Kendaraan tersebut kepada siapa pun juga.

#### **PASAL 9 : PENGALIHAN HAK KEPEMILIKAN**

1. Setelah seluruh angsuran pembayaran dilunasi oleh **Pihak Kedua**, maka hak kepemilikan atas Kendaraan tersebut beralih sepenuhnya kepada **Pihak Kedua**.
2. Sebagai bukti atas kepemilikan Kendaraan tersebut **Pihak Kedua** akan diberikan tanda bukti kepemilikan kendaraan atau BPKB yang akan diberikan 4 (empat) hari setelah pelunasan/pembayaran angsuran untuk terakhir kalinya.

### **PASAL 10 : FORCE MAJEURE**

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.
2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

### **PASAL 11 : PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan dari Perjanjian ini akan diselesaikan dengan jalan musyawarah, dan apabila tidak terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan mengambil tempat tinggal (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

### **PASAL 12 : PENUTUP**

Demikianlah Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan bermeterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

**150**

## **SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH-BANGUNAN**

Dibuat di Jakarta, pada hari ini, Senin, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010). Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Amin



Alamat : Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat  
No. KTP : xxxxxxxx  
Pekerjaan : Cheff  
Sebagai yang menyewakan / Pemilik Tanah dan Bangunan,  
dan selanjutnya dalam perjanjian ini disebut **Pihak Kesatu**.  
Dengan ini menerangkan bahwa :  
Nama : Budi  
Alamat : Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat  
No. KTP : xxxxxxxx  
Pekerjaan : Manager  
selanjutnya dalam surat perjanjian ini disebut **Pihak Kedua**.

**Pihak Kesatu** dan **Pihak Kedua** terlebih dahulu menerangkan bahwa:

1. **Pihak Kesatu** telah menyewakan kepada **Pihak Kedua** dan **Pihak Kedua** juga mengakui telah menyewa sebuah Bangunan dengan pekarangannya milik **Pihak Kesatu** yang terletak di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 15, Jakarta Pusat (SHM No. xxxx, Surat Ukur No. xxxx, Tahun 2000), menurut perjanjian dan penetapan yang ditentukan.
2. Rumah dengan pekarangannya tersebut digunakan untuk keperluan tempat tinggal anak dari **Pihak Kedua**.

#### **PASAL 1**

Persetujuan sewa-menyewa ini berlaku sementara waktu untuk masa kontrak selama 2 (dua) tahun, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Masa kontrak mulai berlaku terhitung mulai tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-201-2010), sampai dengan tanggal tiga bulan satu tahun dua ribu dua belas (03-01-2012).
2. Penyerahan rumah/gedung tersebut dilaksanakan oleh **Pihak Kesatu** setelah penandatanganan surat perjanjian ini.

#### **PASAL 2**

Uang sewa rumah tersebut oleh **Pihak Kedua** telah dibayarkan lunas kepada **Pihak Kesatu** untuk masa kontrak selama 2 (dua) tahun sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

### PASAL 3

**Pihak Kedua** diharuskan memakai bangunan rumah tersebut dan memeliharanya dalam keadaan baik, segala perubahan dan tambahan atas bangunan tersebut yang dikehendaki oleh **Pihak Kedua**, untuk kepentingannya dapat diselenggarakan setelah disetujui **Pihak Kesatu**. Biaya-biaya yang diperlukan ditanggung oleh **Pihak Kedua** sendiri.

### PASAL 4

Biaya-biaya langganan listrik, air (PAM) dan telepon serta biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama masa persewaan berjalan, sepenuhnya menjadi tanggungan atau beban **Pihak Kedua**.

### PASAL 5

**Pihak Kedua** diberikan keleluasaan sepenuhnya untuk mempergunakan ruangan dalam bangunan rumah/gedung beserta pekarangan yang disewa itu dengan tidak terbatas.

### PASAL 6

Di dalam masa berlakunya sewa/kontrak, **Pihak Kesatu** dengan alasan apapun, sekali-kali tidak akan memutuskan/membatalkan sewa/kontrak tersebut sebelum habis masa kontraknya, dan jika terjadi komplain dari pihak ketiga yang akan mengakibatkan **Pihak Kedua** harus mengosongkan bangunan yang dikontrak maka **Pihak Pertama** harus mengembalikan sisa sewa kontrak dan mengganti kerugian yang diderita oleh **Pihak Kedua**.

### PASAL 7

Sehabis masa sewa/kontrak, **Pihak Kedua** dengan persetujuan **Pihak Kesatu** masih dapat memperpanjang dengan memperbaharui perjanjian sewa/kontrak dengan harga sewa/kontrak yang wajar dan bila ada kenaikan, harus bermusyawarah bersama dan disepakati oleh kedua belah pihak yang dilakukan 1 (satu) bulan sebelum masa kontrak berakhir.

### PASAL 8

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Kesatu**

dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.

2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

#### **PASAL 9**

**Pihak Kesatu** bersedia mengembalikan seluruh biaya sewa/kontrak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah dibayarkan oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Kesatu**, apabila ada pihak-pihak ketiga yang mengajukan keberatan atas penggunaan gedung tersebut.

#### **PASAL 10**

Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah tersebut tidak mencapai kata mufakat, kedua belah pihak akan menyelesaikannya secara hukum. Untuk itu, para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

#### **PASAL 11**

Demikian perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Kesatu**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

Saksi :

1. Rudi

2. Siti

Pada hari ini, Senin, tanggal empat, bulan satu, tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, telah terjadi Perjanjian Sewa Pinjam dan Kuasa oleh dan antara:

1. Nama : Amin  
Pekerjaan : Guru  
Alamat : Jl. Jaya T 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat  
Dalam hal ini bertindak atas nama sendiri, yang selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.
2. Nama : Budi  
Jabatan : Manager  
Alamat : Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat  
Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur untuk dan atas nama perusahaan CV FORSA, berkedudukan di Jakarta Barat dan beralamat di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 15, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan:

1. Bahwa **Pihak Pertama** adalah pemenang lelang arisan mobil yang diadakan oleh arisan sepeda motor dan mobil “Bike & Car’s” pada tanggal 10 Desember 2009.
2. Bahwa **Pihak Kedua** adalah Pengurus arisan sepeda motor dan mobil “Bike & Car’s” berdasarkan Akta Notaris yang dibuat oleh Natalia, Notaris di Jakarta, tertanggal xxxx, Nomor xxxx.
3. Bahwa **Pihak Pertama** sebagai pemenang lelang arisan mobil tersebut di atas bermaksud mengambil uang dengan jaminan sebuah sertifikat tanah hak milik Nomor: xxxx, surat ukur tertanggal xxxx, Nomor: xxxx seluas 164 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh empat meter persegi), terletak di Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 15, Jakarta Barat, tertulis atas nama Tn. Amin.

Untuk itu, para pihak sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Pinjam dan Kuasa dengan ketentuan sebagai berikut.

## PASAL 1

Benda jaminan tersebut di atas diberikan dari **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua** atas seizin dan persetujuan Nyonya Cindy dan Tuan Dedi sebagai jaminan terhadap pelunasannya.

## PASAL 2

Hak atas tanah/hak milik tersebut di atas ditanggungkan sampai sejumlah nilai tanggungan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) atas objek hak atas tanah tersebut di atas.

## PASAL 3

**Pihak Pertama** berhak menerima uang yang mereka peroleh saat pelelangan arisan sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

## PASAL 4

Bahwa **Pihak Pertama** dengan ini memberikan kuasa kepada **Pihak Kedua** untuk menjual barang yang dijadikan jaminan terhadap pelunasan arisan, apabila sampai batas waktu ditentukan, yaitu saat arisan tersebut selesai dan telah melanggar ketentuan tata tertib anggota.

## PASAL 5

1. Apabila terjadi perselisihan terkait dengan perjanjian ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila kata mufakat tidak tercapai dalam musyawarah tersebut, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara hukum. Para Pihak, dalam hal ini, memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

## PASAL 6

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

## SURAT PERJANJIAN SEWA-KONTRAK RUMAH

Pada hari ini, Senin, tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Amin  
Alamat : Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat  
No. KTP : xxxx  
Pekerjaan : Guru  
Selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.

Dengan ini menerangkan bahwa :  
Nama : Budi  
Alamat : Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat  
No. KTP : xxxx  
Pekerjaan : Pegawai Negeri  
Selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Kedua belah pihak sepakat mengikatkan diri dengan perjanjian sewa-kontrak rumah ini dengan ketentuan sebagai berikut:

### PASAL 1

Dalam hal ini, **Pihak Pertama** menyewakan/mengontrakkan rumah tinggal kepada **Pihak Kedua** yaitu sebuah bangunan, dinding batu bata, atap genteng, lantai keramik, berikut aliran listrik, air PAM dan sambungan telepon yang beralamat di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 15, Jakarta Pusat.

### PASAL 2

Kedua belah pihak sepakat bahwa sewa-kontrak rumah tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) selama satu tahun. Uang sewa tersebut telah dibayarkan oleh **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** secara tunai pada saat ditandatanganinya perjanjian ini dan perjanjian ini sebagai kuitansinya.

### PASAL 3

Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 1 (satu) tahun, terhitung mulai tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010) sampai dengan tanggal tiga bulan satu tahun dua ribu sebelas (03-01-2011).

### PASAL 4

**Pihak Pertama** menjamin bahwa rumah tersebut:

1. Tidak disewakan kepada orang lain.
2. Tidak dijaminkan atau digadaikan untuk pelunasan suatu hutang.

### PASAL 5

**Pihak Kedua** wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan-kerusakan terhadap rumah tersebut selama masa kontrak.

### PASAL 6

**Pihak Kedua** tidak diperbolehkan menambah/mengurangi bangunan tersebut kecuali ada kesepakatan/persetujuan dari **Pihak Pertama**.

### PASAL 7

1. Rumah yang disewakan kepada **Pihak Kedua** hanya dapat digunakan sebagai Rumah Tinggal bagi **Pihak Kedua** dan **Pihak Kedua** tidak dapat menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain.
2. Apabila di kemudian hari dipergunakan oleh **Pihak Kedua** untuk hal-hal yang tidak sesuai dengan perjanjian ini, atau menyalahi/melanggar hukum, maka **Pihak Pertama** dapat menyatakan bahwa perjanjian ini berakhir tanpa perlu persetujuan dari **Pihak Kedua** dan **Pihak Pertama** tidak perlu membayar ganti rugi kepada **Pihak Kedua**.

### PASAL 8

Apabila dikehendaki perjanjian ini, dapat diperpanjang setelah jangka waktu selesai, dengan harga sewa dan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian secara musyawarah dan mufakat sekurang-kurangnya dua bulan sebelum masa berakhir sewa.

## PASAL 9

1. Terhadap pembatalan akibat *Force Majeure*, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat menanggung kerugiannya masing-masing.
2. *Force Majeure* yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah suatu keadaan memaksa di luar batas kemampuan kedua belah pihak yang dapat mengganggu bahkan menggagalkan terlaksananya perjanjian ini, seperti bencana alam, epidemik, peperangan, pemogokan, sabotase, pemberontakan masyarakat, blokade, kebijaksanaan pemerintah khususnya di bidang moneter, kecelakaan atau keterlambatan yang disebabkan oleh keadaan di luar kemampuan manusia.

## PASAL 10

1. Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka akan diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila dalam musyawarah belum tercapai kata mufakat, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum.
3. Untuk itu, kedua belah pihak memilih domisili hukum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

## PASAL 11

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan dibubuhi materai secukupnya, dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

**Pihak Kedua**

Budi

Saksi:

1. Rudi

2. Siti



## PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA (PUSAT PERTOKOAN/*SHOPPING CENTER*)

Pada hari ini, Senin, tanggal empat, bulan satu, tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010), bertempat di Jakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Amin (38 tahun)  
Alamat : Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10, Jakarta Barat  
Dalam hal ini diwakili oleh Budi, Direktur, beralamat di Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08, Jakarta Pusat, oleh karena itu mewakili direksi dan bertindak untuk dan atas nama perseroan PT. FORSA selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.
2. Nama : Dedi (40 tahun)  
Alamat : Jl. Damai RT 07 RW 08 No. 22, Jakarta Selatan  
No. KTP : xxxxxxxx  
Selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Para pihak menerangkan terlebih dulu:

1. **Pihak Pertama** sedang membangun sebuah gedung, yang dikenal dengan nama Kavling SAHABAT bertempat di sepanjang Jl. Petojo Raya, Jakarta Pusat, yang antara lain dibangun untuk pertokoan, selanjutnya disebut "Gedung".
2. Setelah selesainya Gedung tersebut di atas, **Pihak Pertama** bermaksud akan menyewakan ruangan pertokoan di dalam gedung tersebut.
3. **Pihak Kedua** ingin menyewa dari **Pihak Pertama** ruangan pertokoan seperti pada gambar terlampir, dinyatakan se-bagai ruangan nomor xxx lantai 3 (tiga) dari Kavling SAHABAT, segera setelah **Pihak Pertama** menyelesaikan bangunan gedung tersebut.

Maka berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** telah saling bersetuju untuk dan dengan ini membuat perjanjian ini dengan ketentuan sebagai berikut.

### PASAL 1 : LOKASI RUANG SEWA

1. **Pihak Pertama** dengan ini berjanji mengikat diri untuk menyewakan kepada **Pihak Kedua**, sebagaimana **Pihak Kedua** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyewa dari **Pihak Pertama**. Ruangan nomor xxx lantai 3 pada Kavling SAHABAT terletak di Jakarta selanjutnya disebut ruang sewa.
2. Ruang sewa tersebut akan dipergunakan untuk **Pihak Kedua** untuk Usaha.

### PASAL 2 : HARGA SEWA

1. **Pihak Kedua** berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran uang sewa selama 2 (dua) tahun sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
2. Harga sewa tersebut diangsur dengan perincian sebagai berikut:

Angsuran I dibayar tanggal 04-01-2010 = Rp 12.500.000,00

Angsuran II dibayar tanggal 04-07-2010 = Rp 12.500.000,00

Angsuran III dibayar tanggal 04-01-2011 = Rp 12.500.000,00

Angsuran IV dibayar tanggal 04-07-2011 = Rp 12.500.000,00

---

Jumlah : Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

### PASAL 3 : JANGKA WAKTU

Jangka waktu perjanjian ini adalah 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal empat bulan satu tahun dua ribu sepuluh (04-01-2010) hingga tanggal empat bulan satu tahun dua ribu dua belas (04-01-2012).

### PASAL 4 : PENYERAHAN

**Pihak Pertama** berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan dari ruang sewa dan menyerahkan ruang sewa tersebut dalam keadaan kosong kepada **Pihak Kedua**, selambat-lambatnya pada empat bulan tujuh tahun dua ribu sepuluh (04-07-2010).

### PASAL 5 : SANKSI-SANKSI

1. Apabila **Pihak Kedua** terlambat membayar sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini maka **Pihak Kedua**

wajib membayar kepada **Pihak Pertama** denda sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk tiap hari keterlambatan.

2. Apabila **Pihak Pertama** terlambat menyerahkan ruang sewa sesuai dengan perjanjian ini maka **Pihak Pertama** wajib membayar denda kepada **Pihak Kedua** sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan.

#### **PASAL 6 : PENGOPERAN/PEMBATALAN**

1. Perjanjian ini hanya dapat dioperkan kepada orang lain pada waktu penandatanganan perjanjian sewa-menyewa atas persetujuan **Pihak Pertama**.
2. Perjanjian ini berlaku sejak ditandatanganinya dan dalam hal likuidasi atau meninggalnya salah satu pihak wajib ditaati oleh pengganti hak atau (para) ahli waris yang sah dari pihak yang bersangkutan.
3. Apabila **Pihak Kedua** bermaksud membatalkan perjanjian ini, maka **Pihak Kedua** tidak dapat meminta kembali uang yang telah dibayar.
4. Dalam hal pembatalan dari perjanjian ini, para pihak melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1266-1267 KUH Perdata.

#### **PASAL 7 : PEMBERITAHUAN**

1. Semua surat/pemberitahuan yang berhubungan dengan perjanjian ini wajib dikirim dengan pos tercatat, atau diberikan secara pribadi dengan disertai tanda penerimaan yang selayaknya kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan perjanjian ini dan alamat-alamat sebagai berikut.

**Pihak Pertama** : Jl. Jaya RT 01 RW 02 No. 10,  
Jakarta Barat

**Pihak Kedua** : Jl. Petojo RT 03 RW 04 No. 08,  
Jakarta Pusat

2. Perubahan-perubahan daripada alamat-alamat tersebut di atas, wajib diberitahukan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lainnya, sedikitnya 7 (tujuh) hari di muka.

### **PASAL 8 : *FORCE MAJEURE***

Dalam hal terjadi suatu keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian ini oleh salah satu pihak yang disebabkan atau diakibatkan oleh kejadian di luar kemauan para pihak, seperti pemogokan, embargo, huru-hara, pertempuran, peperangan, kebakaran, peledakan, sabotase, badai, banjir, gempa bumi, tindakan pemerintah dan semua keterlambatan atau kegagalan karenanya tidak boleh dianggap sebagai kesalahan dari pihak yang mengalami keterlambatan untuk kegagalan itu, dilindungi atau tidak akan mengalami tuntutan atas kerugian yang diderita oleh pihak lain.

### **PASAL 9 : PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan terkait dengan perjanjian ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat. Apabila penyelesaian dengan cara musyawarah ini tidak tercapai kata mufakat, maka, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui jalur hukum.

### **PASAL 10 : DOMISILI**

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jakarta Barat.

### **PASAL 11 : PENUTUP**

Demikian perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup, dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

**Pihak Pertama**

Amin

saksi-saksi:

1. Siti
2. Rudi

**Pihak Kedua**

Budi



## **BAB 9**

# **LAIN-LAIN**

**BUKU PINTAR**

MEMBUAT

**PERJANJIAN / KONTRAK**

