

CONTOH SURAT PERJANJIAN SEWA - MENYEWA TANAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : _____
Umur : _____
Pekerjaan : _____
Alamat : _____
Nomer KTP / SIM : _____

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : _____
Umur : _____
Pekerjaan : _____
Alamat : _____
Nomer KTP / SIM : _____

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Para pihak menerangkan terlebih dahulu: _____

-

1. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah yang paling berhak penuh dan pemilik sah sebidang tanah Hak Milik yang diuraikan dalam (----- nomer sertifikat tanah -----), yang terletak di (----- alamat lengkap lokasi tanah -----), dan diuraikan lebih lanjut dalam (----- nomer gambar situasi -----), seluas [(---) (---luas tanah dalam huruf---)] meter persegi, dengan batas-batas:
Utara : (-----
)
Selatan : (-----
)
Barat : (-----
)

Timur : (-----
)

Dan untuk selanjutnya disebut **TANAH**.

2. Bahwa **PIHAK PERTAMA** akan menyewakan **TANAH** tersebut di atas kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** benar-benar telah menyatakan persetujuannya untuk menyewa **TANAH** dari **PIHAK PERTAMA**.
3. Bahwa para pihak menerangkan, bahwa **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyewakan kepada **PIHAK KEDUA**, yang dengan ini menyewa **TANAH** dari **PIHAK PERTAMA**, yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan materai cukup serta dilampirkan dalam perjanjian ini.
4. Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa sewa-menyewa **TANAH** ini dilangsungkan dan diterima dengan syarat-syarat ketentuan-ketentuan yang diatur dalam **13 (tiga belas) pasal**, seperti berikut di bawah ini :

Pasal 1 JANGKA WAKTU

1. Sewa-menyewa ini dilangsungkan dan diterima untuk jangka waktu [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)], dihitung sejak tanggal (----- tanggal, bulan, dan tahun -----) dan berakhir pada tanggal (----- tanggal, bulan, dan tahun -----).
2. Setelah jangka waktu tersebut berakhir dan **PIHAK KEDUA** bermaksud untuk memperpanjang, maka **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan kepada **PIHAK PERTAMA** secara tertulis, selambat-lambatnya [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
3. Syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan perihal perpanjangan sewa tanah tersebut akan ditentukan dalam Surat Perjanjian tersendiri.

PASAL 2 HARGA SEWA

1. Harga sewa **TANAH** ditetapkan sebesar [(--- Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] per tahun atau [(--- Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] untuk keseluruhan jangka waktu sewa dan uang tersebut akan diberikan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** bersamaan dengan penandatanganan Surat Perjanjian ini sebagai tanda pelunasan dari seluruh jumlah uang sewa termaksud.
2. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan tanda bukti penerimaan tersendiri kepada **PIHAK KEDUA**.
3. **PIHAK PERTAMA** dalam masa sewa-menyewa ini sama sekali tidak diperbolehkan mengambil uang sewa tambahan lagi dari **PIHAK KEDUA** dengan mengemukakan dalih atau alasan apapun juga.

PASAL 3 SERAH TERIMA TANAH

1. Pada saat perjanjian ini, **PIHAK PERTAMA** menyerahkan **TANAH** kepada **PIHAK KEDUA**.
2. **PIHAK KEDUA** menerima penyerahan **TANAH** sesuai menurut kondisi nyata pada hari penyerahan tersebut.
3. Penyerahan **TANAH** dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima.

Pasal 4 PENGUNAAN TANAH

1. **PIHAK KEDUA** berhak sepenuhnya untuk menggunakan **TANAH** yang disewanya dengan perjanjian ini untuk (-----) atas tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sendiri dan dengan memperhatikan serta mentaati segala peraturan-peraturan hukum yang berlaku.
2. **PIHAK KEDUA** tidak akan mempergunakan **TANAH** untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali telah mendapat ijin tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 5 PEMELIHARAAN TANAH

1. **PIHAK KEDUA** diwajibkan untuk memelihara **TANAH** yang disewanya dengan sebaik-baiknya dengan ongkos atau biaya pemeliharaan **PIHAK KEDUA** sendiri.
2. **PIHAK PERTAMA** akan mengambil tindakan-tindakan pencegahan untuk menjaga keamanan dalam lingkungan wilayah usaha **PIHAK PERTAMA**, namun **PIHAK PERTAMA** tidak bertanggung jawab atas tindakan-tindakan **PIHAK KETIGA** yang dapat menyebabkan kerugian pada **PIHAK KEDUA**.

Pasal 6 PENGALIHAN SEWA

Dalam masa berlakunya perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan untuk menyewakan kembali sebagian atau keseluruhan **TANAH** yang disewanya kepada **PIHAK KETIGA**, kecuali jika mendapat ijin tertulis dari **PIHAK PERTAMA** yang dituangkan dalam suatu perjanjian pengalihan sewa menyewa **TANAH**.

Pasal 7 PAJAK, IURAN DAN PUNGUTAN

Segala macam pajak, iuran, dan pungutan uang yang berhubungan dengan **TANAH** di atas diberlakukan ketentuan sebagai berikut:

1. Sejak sebelum hingga waktu ditandatanganinya perjanjian ini masih menjadi kewajiban dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.
2. Setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan seterusnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.
3. Perbuatan atau tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan **PIHAK KEDUA** sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal 8 KEWAJIBAN AHLI WARIS

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, melainkan akan tetap bersifat turun-temurun dan harus dipatuhi oleh para ahli waris atau penerima hak masing-masing pihak.

Pasal 9 PELANGGARAN ATAU KECURANGAN

Apabila salah satu dari kedua belah pihak melakukan kecurangan atau melanggar serta tidak mentaati perjanjian ini, maka diberlakukan peraturan sebagai berikut:

1. Apabila **PIHAK KEDUA** melakukan pelanggaran atau tidak mentaati perjanjian ini maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk minta perjanjian ini dibatalkan.
2. Apabila **PIHAK PERTAMA** melakukan pelanggaran atau tidak mentaati perjanjian ini maka **PIHAK PERTAMA** wajib memberikan atau membayar ganti rugi kepada **PIHAK KEDUA**.
Besarnya ganti rugi tersebut ditetapkan oleh **3 (tiga)** orang arbiter yang terdiri dari:
 - a. Seorang arbiter yang ditunjuk **PIHAK PERTAMA**,
 - b. Seorang arbiter yang ditunjuk **PIHAK KEDUA**, dan
 - c. Seorang yang ditunjuk arbiter dari **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.

Apabila keputusan para arbiter tidak memuaskan kedua belah pihak, masing-masing pihak bersepakat untuk membawa dan menyerahkan masalah tersebut kepada (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----) untuk mengangkat 1 (satu) atau 2 (dua) orang arbiter baru guna melengkapi arbiter-arbiter yang telah ada.

Pasal 10

PEMUTUSAN PERJANJIAN OLEH PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA berhak untuk memutuskan hubungan sewa menyewa berdasarkan perjanjian ini tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA** dalam hal-hal berikut:

1. Apabila **PIHAK KEDUA** lalai membayar harga sewa, biaya perawatan, dan/atau tagihan lainnya yang terhutang selama [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] bulan setelah pembayaran harga sewa dan/atau tagihan tersebut jatuh tempo.
2. Apabila kegiatan tau usaha **PIHAK KEDUA** dihentikan untuk sementara berdasarkan penetapan dari instansi yang berwenang, atau ijin usahanya dicabut oleh **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 11

PEMUTUSAN PERJANJIAN OLEH PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA berhak untuk memutuskan hubungan sewa menyewa berdasarkan perjanjian ini sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. **PIHAK KEDUA** memberitahukan secara tertulis perihal keinginannya itu kepada **PIHAK PERTAMA**, sekurang-kurangnya [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] bulan sebelum perjanjian ini putus. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan jawaban secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** perihal permintaan tersebut dengan disertai dengan pemberitahuan hak-hak dan kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi kedua belah pihak.
2. **PIHAK KEDUA** tidak berhak menuntut pengembalian uang sewa dan biaya perawatan yang telah diterima oleh **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 12

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dibicarakan serta diselesaikan secara kekeluargaan melalui jalan musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.
2. Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat, kedua belah pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara hukum dan kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----).

Pasal 13
PENUTUP

Surat perjanjian sewa - menyewa tanah ini dibuat rangkap **2 (dua)** dan ditandatangani kedua belah pihak di (---- *tempat* ----) pada hari (-----) tanggal [(-----) (--- *tanggal dalam huruf* ---)] (--- *bulan dalam huruf* ---) tahun [(--- -) (--- *tahun dalam huruf* ---)] dimana masing-masing pihak berada dalam keadaan sadar serta tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun juga.

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

[-----]

[-----]