

SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

Bismillah hir rahman nir rahim!

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Latifah Musanif, Alamat: Biniha Timur, Kec. Bolaang Uki, Kab. Bolaang Mongondow Selatan, Sulut, Indonesia, sebagai Pemilik Tanah, dan selanjutnya dalam perjanjian ini disebut PIHAK KESATU.

dan

2. Nama : **XXXX**, sebagai PENYEWA, selanjutnya dalam surat perjanjian ini disebut PIHAK KEDUA, dengan ini menerangkan bahwa masing-masing pihak telah membuat persetujuan sebagai berikut :
- Pihak KESATU menerangkan bahwa betul telah menyewakan kepada Pihak KEDUA dan Pihak KEDUA juga mengakui telah menyewa sebuah tanah ukuran **1500** m² milik Pihak KESATU yang terletak di Biniha Timur, Kec. Bolaang Uki, Kab. Bolaang Mongondow Selatan, Sulut, Indonesia (*Sertifikat Hak Milik Nomor 10 ...*), menurut perjanjian dan penetapan yang ditentukan di bawah ini.
 - Pihak KESATU meminjamkan obyek sewa untuk dijadikan tempat tinggal kepada pihak KEDUA, bukan setempat usaha yang perlu kontrak tambahan.

Definisi:

'Lembah' atau 'Desa Islam' adalah semua tanah dan apa yang ada di atasnya yang tersebut dalam addendum. 'Penduduk Desa' adalah semua orang yang tinggal tetap di atas tanah itu atau punya rumah / sewa tanah disana.

Pasal 1

Persetujuan sewa-menyewa ini berlaku sementara waktu untuk masa kontrak selama 30 tahun dan boleh di panjangkan sampai 80 tahun tanpa tambahan ongkos. Masa kontrak mulai berlaku terhitung mulai tanggal **00000** sampai dengan tanggal **0000**.

Pasal 2

Uang sewa tanah tersebut oleh Pihak KEDUA telah dibayarkan lunas kepada Pihak KESATU untuk masa kontrak selama 30 tahun Tahun sebesar Rp. 5,500,000 (Lima Ratus Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sudah termasuk PPh sebesar 10%. Akta perjanjian ini juga berlaku sebagai kuitansi (tanda terima pembayaran) yang sah.

Pasal 3

Pihak KEDUA diharuskan memelihara tanah dalam keadaan baik. Tidak boleh potong pohon kelapa tanpa izin pihak KESATU, tutup tanah dengan semen kalau tidak perlu dan menjaga kondisi tanah dalam keadaan baik yang tidak bikin orang lain kecewa seperti bikin pandangan jelek dengan konstruksi, tinggalkan sampah, tinggalan, alat2 dll. Dibolehkan tinggalkan tanah dalam keadaan alami tanpa di paras / potong rumput.

Pasal 4

Selama perjanjian ini berlangsung, Pihak KEDUA tidak diperkenankan untuk memindahkan hak sewanya sebagian ataupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak KESATU.

Pasal 5

Biaya-biaya langganan Listrik dan Telepon serta biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepenuhnya menjadi tanggungan atau beban Pihak KEDUA. Perkiraan ongkos bulanan (OB) untuk perbaikan jalan masuk, pipa air, paras rumput dan pekerjaan lain yang perlu di laksanakan adalah sekitar Rp 150,000.

Pasal 6

Apabila pihak KEDUA lalai dalam pembayaran ongkos bulanan (OB) selama 3 bulan berturut-turut atau menyerahkan hak untuk menempati obyek sewa pada pihak lain tanpa setujuan pihak KESATU maka pihak KESATU akan menarik hak penggunaan obyek sewa dari pihak KEDUA.

Pasal 7

Pihak KEDUA boleh membangun rumah dengan ketentuan yang berikutnya: Hanya dapat izin untuk membangun satu buah rumah dengan ukuran maximal 200 m² dan maximal dua tingkat. Sebagai atap harus memakai bahan yang cocok di tempat alam seperti seng warna hijau tua, atap daun dll. Tidak boleh digunakan kawat duri dan juga tidak boleh mendirikan tembok besar.

Pasal 8

Pihak KESATU menyediakan fasilitas sebagai berikutnya: Jalan masuk (sampai awal Desa Islam dengan mobil, sampai ke rumah hanya jalan buat sepeda motor), saluran listrik, saluran air, fasilitas untuk membuang sampah. Pihak SATU punya waktu untuk sediakan fasilitas tersebut sampai cukup pihak lain ikut dalam proyek Desa Islam ini. Pihak SATU akan pakai sepertiga dari jumlah uang sewa untuk bangun / sediakan fasilitas tersebut, dan sisanya untuk bayar ongkos lain seperti tanah dll.

Pasal 9

Pihak KESATU menjamin Pihak KEDUA bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, Pihak KEDUA tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut. Apabila terjadi perubahan kepemilikan terhadap tanah tersebut, Pihak KEDUA tetap dapat menikmati hak sewa sampai berakhirnya perjanjian ini.

Pasal 10

Kontrak Sewa akan di batal, kalau Pihak KEDUA lakukan hal2 berikutnya:

- a) Tindakan kriminal di bawah hukum Shariah Islam yang tidak bisa di urus secara intern (seperti curian, zina, minum alkohol, gunakan narkoba dll.)
- b) Hal² serius yang lain yang masuk di bawah kategori "dosa besar". Hal² itu akan di timbangkan oleh sebuah "Schura" (terdiri dari setiap orang dewasa laki² di 'Desa Islam') berdasar hukum Shariah dalam tafsiran Mazhab Shafi'i. Seandainya Schura memutuskan, bahwa hal² yang di lakukan pihak KEDUA cukup buruk, maka kontrak sewa akan di batalkan. Selanjutnya ada berapa hal yang perlu di sebutkan, kalau di lakukan ulang kali:

- Menyebarkan fitnah, bicara jelek tentang orang lain, bohong, berdebat dan bertengkar, tipu dan sebagainya yang mengakibatkan musuh dan rasa tidak enak di antara penduduk desa.

- Mengganggu tetangga (misalnya dgn musik dan suara keras lainnya, bau yg tdk sedap dll.)
- Mengganggu wanita
- Makan, minum atau rokok di tempat umum di bulan Ramadhan
- Mengizinkan seorang pria dan wanita yang bukan Muhrim di dalam satu rumah sendiri.
- Menjaga anjing tanpa alasan yang benar
- Berdebat dan / atau menyerang dasar hukum 'Desa Islam' yang tersebut (Mazhab Shafi'i).

Pasal 11

Seandainya kontrak sewa akan di batalkan, pihak KEDUA punya hak untuk jual rumahnya dan pindah kontrak sewa kepada pihak lain yang terima aturan desa Islam ini. Sampai pihak KEDUA dapat pihak lain yang beli rumahnya dan ambil kontrak sewa, pihak KESATU berhak untuk menyewa rumah tersebut dan membagi hasil net 50-50 dengan pihak KEDUA.

Pasal 12

Pihak KESATU menjamin bahwa di atas tanah Desa Islam di bangun maximal 17 rumah, satu toko, satu restoran, satu masjid / mushallah dan fasilitas lain seperti tempat latihan kuda, tempat simpan kapal dll tetapi tidak lebih dari 17 tempat tinggal kecuali ada izin dari 70% mayoritas 'Penduduk Desa'.

Pasal 13

Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam addendum, kalau ada, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama. Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, KEDUA belah pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka KEDUA belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Kotamobagu.

Surat perjanjian sewa/kontrak ini dibuat di Kotamobagu pada hari **Rabu tanggal Sepuluh, Bulan Mei, Tahun Dua Ribu Enam**, untuk dipergunakan seperlunya.

PIHAK KESATU,

PIHAK KEDUA,

LATIFAH MUSANIF
Pemilik Tanah

XXX
Penyewa

Addendum

1) Definisi 'Lembah' atau 'Desa Islam': Semua tanah yang terdaftar dalam dokumen² yang berikutnya dan semua yang ada di atasnya:

- Sertipikat No.69826394
- Sertipikat No. 28368