



ANGELA VOLENTINE, S.H., M.Kn.

NOTARIS

Griya Permata Meri Blok C-18 Kelurahan Meri
Kecamatan Kranggan, Kota Mojokerto
Telp. 082173999877
E-mail : notaris.angelav@gmail.com

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

-- Pada hari ini, Jumat, tanggal 12 (duabelas) -----
September 2025 (duaribu duapuluh lima). -----
Dimulai pukul 10.04 WIB (sepuluh lebih empat menit ---
Waktu Indonesia Barat). -----

-- Berhadapan dengan saya, **ANGELA VALENTINE**, Sarjana -
Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota -----
Mojokerto, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya,
Notaris kenal dan akan disebutkan pada akhir akta ini:

1. Nona **STEPHANIE KARWELO**, lahir di Waingapu, pada ---
tanggal 8 (delapan) Juni 1990 (seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh), Warga Negara -----
Indonesia, pelajar/mahasiswa, bertempat tinggal di-
Kota Surabaya, Kecamatan Mulyorejo, Kelurahan -----
Mulyorejo, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 012, ---
Jalan Dharmahusada Mas A-120, pemegang Nomor Induk-
Kependudukan: 3578264806900001. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak ---
selaku kuasa dari Tuan **KWEE SU HOE**, lahir di ----
Waingapu, pada tanggal 31 (tigapuluh satu) -----
Agustus 1957 (seribu sembilanratus limapuluh ----
tujuh), Warga Negara Indonesia, wiraswasta, -----
bertempat tinggal di Kabupaten Sumba Timur, -----
Kecamatan Kota Waingapu, Kelurahan Matawai, Rukun
Tetangga 012, Rukun Warga 005, Jalan Ampera nomor
2, pemegang Nomor Induk Kependudukan: -----
5311013108570003, satu dan lain hal berdasarkan -
Kuasa Untuk Menyewakan tanggal 20 (duapuluh) ----
Agustus 2025 (duaribu duapuluh lima). -----



----- PIHAK KESATU atau YANG MENYEWAKAN -----

2. Tuan **YOHANES BAYU DANANG KURNIAWAN**, lahir di Ngawi,
pada tanggal 11 (sebelas) Mei 1979 (seribu -----
sembilanratus tujuh puluh sembilan), Warga Negara --
Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di --
Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Taman, Kelurahan ----
Tawang Sari, Rukun Tetangga 037, Rukun Warga 009, --
Griyo Taman Asri DE/03, pemegang Nomor Induk -----
Kependudukan: 3515131105790008. -----

- Pada saat ini berada di Surabaya. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak ---

selaku kuasa dari Tuan **SASONGKO BASUKI**, lahir di-
Tulungagung, pada tanggal 17 (tujuhbelas) -----
Desember 1968 (seribu sembilanratus enampuluh ---
delapan), Warga Negara Indonesia, wiraswasta, ---
bertempat tinggal di Kota Surabaya, Kecamatan ---
Sambi Kerep, Kelurahan Made, Rukun Tetangga 003,-
Rukun Warga 001, Esplanade Park Blok GA-6/8A ----
Citriland, pemegang Nomor Induk Kependudukan: ---
3578311712680001, dalam jabatannya selaku -----
Direktur Utama demikian sah mewakili Direksi ----
untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT MULTI -
SPUNINDO JAYA Tbk, berkedudukan di Kabupaten ----
Sidoarjo, yang anggaran dasarnya sebagaimana ----
dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang ---
Saham PT MULTI SPUNINDO JAYA, tanggal 18 -----
(delapanbelas) September 2023 (duaribu duapuluh -
tiga), nomor: 188, yang dibuat dihadapan -----
CHRISTINA DWI UTAMI, Sarjana Hukum, Magister ----
Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota

Administrasi Jakarta Barat dan telah mendapat ---
pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi -----
Manusia Republik Indonesia lewat Surat Keputusan-
nomor: AHU-0056459.AH.01.02.Tahun 2023, tanggal -
19 (sembilanbelas) September 2023 (duaribu -----
duapuluh tiga). Anggaran dasar mana telah -----
mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir-
sebagaimana dalam: -----

- Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham -
PT MULTI SPUNINDO JAYA Tbk tanggal 29 -----
(duapuluh sembilan) April 2024 (duaribu -----
duapuluh empat), nomor: 208, yang dibuat -----
dihadapan CHRISTINA DWI UTAMI, Sarjana Hukum, -
Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, ----
Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dan-
telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia lewat Surat --
Penerimaan nomor: AHU-AH.01.03-0099202, tanggal
30 (tigapuluh) April 2024 (duaribu duapuluh ---
empat). -----

satu dan lain hal berdasarkan Surat Kuasa tanggal
8 (delapan) September 2025 (duaribu duapuluh ----
lima). -----

----- **PIHAK KEDUA** atau **PENYEWA** -----
-- Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----
-- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu: -----
-- Bahwa Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan dengan ini-
menyewakan pada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua -
atau Penyewa dengan ini menyewa dari Pihak Kesatu atau
Yang Menyewakan: -----

- 1 (satu) unit apartement terletak di Waterplace ----
Residence, Surabaya, Tower A, Lantai 17, nomor unit-
A/15-18A, luas 69,86m2 (enampuluh sembilan koma ----
delapanpuluh enam meter persegi) lengkap dengan ----
fasilitasnya berupa aliran listrik dari Perusahaan -
Listrik Negara (PLN) sebesar 3.500 (tigaribu -----
limaratus) Watt dan saluran air dari pengembang ----
demikian obyek sewa tersebut dimiliki oleh Pihak ---
Kesatu atau Yang Menyewakan berdasarkan: -----

- Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, ----
nomor 444, seluas 69,86m2 (enampuluh sembilan koma
delapanpuluh enam meter persegi), lebih lanjut ---
diuraikan dalam Gambar Denah, nomor: 444/2013, ---
tanggal 17 (tujuhbelas) Januari 2013 (duaribu ----
tigabelas), sertipikat mana dikeluarkan oleh -----
Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, tanggal-
22 (duapuluh dua) Januari 2013 (duaribu -----
tigabelas), tertulis atas nama: KWEE SU HOE, ----
terletak di Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, -
Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur; -----
- setempat dikenal dengan Apartemen Waterplace ---

Residence Tower A Lantai 17, nomor unit -----
A/15-18A, Surabaya. -----

-- Para pihak menerangkan, bahwa mereka sudah sama ---
sama mengetahui benar apa yang disewakan/disewa -----
seperti termaksud diatas, sehingga tidak diperlukan --
uraian lebih jelas lagi dalam perjanjian ini. -----

----- **Pasal 1** -----

----- **JANGKA WAKTU** -----

-- Sewa menyewa ini dilakukan untuk jangka waktu 1 ---

(satu) tahun, yang dimulai tanggal 1 (satu) September-
2025 (duaribu duapuluh lima) dan berakhir tanggal 31 -
(tigapuluh satu) Agustus 2026 (duaribu duapuluh enam).

----- **Pasal 2** -----

----- **HARGA SEWA DAN PAJAK PENGHASILAN** -----

-- Uang sewa untuk jangka waktu tersebut di pasal 1 --
diatas ditetapkan sejumlah Rp.65.000.000,- (enampuluh-
lima juta rupiah). (Belum termasuk Pajak Penghasilan -
atas sewa dan Pajak Pertambahan Nilai). -----

Jumlah mana menurut keterangan para pihak dibayar ----
telah dibayar dan diterima sebelum penandatanganan ---
akta ini, dan bilamana perlu akta ini berlaku pula ---
sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah. -----

-- Jumlah uang sewa itu sudah sama-sama disetujui oleh
kedua belah pihak, sehingga masing-masing pihak selama
berlangsungnya persewaan ini tidak berhak menaikkan --
atau menurunkan jumlah uang sewa dengan dalih apapun.-

-- Pajak Penghasilan untuk sewa menyewa ini ditanggung
dan akan dibayar langsung ke Kas Negara oleh Pihak ---
Kedua atau Penyewa dan bukti pembayaran akan diberikan
kepada Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan. Pajak -----
Pertambahan Nilai untuk sewa menyewa ini ditanggung --
oleh Pihak Kedua atau Penyewa dan akan dibayar -----
langsung ke Kas Negara oleh Pihak Kesatu atau Yang ---
Menyewakan. -----

----- **Pasal 3** -----

----- **PENGUNAAN OBYEK SEWA** -----

-- Pihak Kedua atau Penyewa hanya boleh menggunakan --
segala sesuatu yang disewanya tersebut untuk tempat --
tinggal, perubahan penggunaannya hanya diperbolehkan -

dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak
Kesatu atau Yang Menyewakan. -----

----- **Pasal 4** -----

----- **PERUBAHAN DAN PENAMBAHAN** -----

-- Pihak Kedua atau Penyewa tidak dapat melakukan ----
perubahan dan/atau penambahan atas segala sesuatu yang
disewanya tersebut tanpa persetujuan tertulis lebih --
dahulu dari Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan. -----

----- **Pasal 5** -----

----- **REKENING, PUNGUTAN DAN PAJAK ATAS OBYEK SEWA** ----

-- Semua rekening pemakaian listrik, air dan -----
pungutan-pungutan lainnya (meliputi biaya IPL yakni --
service charge dan sinking fund), selama jangka waktu-
sewa harus dibayar oleh Pihak Kedua atau Penyewa. ----
-- Pajak Bumi dan Bangunan selama masa waktu sewa ----
menjadi tanggungan Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan.-

----- **Pasal 6** -----

----- **PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN** -----

-- Pihak Kedua atau Penyewa wajib memelihara segala --
sesuatu yang disewanya tersebut sebagaimana lazimnya.-
-- Pihak Kedua atau Penyewa juga wajib melakukan -----
dengan seksama segala peraturan/perintah yang -----
berwenang yang berkenaan dengan segala sesuatu yang --
disewanya. Apabila Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan -
tentang satu dan lain hal sebagaimana tersebut diatas-
sampai dikenakan denda dan/atau diwajibkan membayar --
kerugian karena kesalahan/ kelalaian Pihak Kedua atau-
Penyewa, maka denda dan penggantian kerugian itu harus
ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua atau Penyewa. -
-- Kerusakan kecil maupun kerusakan besar akibat -----

kerusakan kecil yang tidak segera diperbaiki, demikian juga kerusakan yang terjadi karena penyalahgunaan ---- pemakaian atau karena kesalahan/kelalaian Pihak Kedua atau Penyewa harus ditanggung sepenuhnya oleh Pihak -- Kedua atau Penyewa; -----

-- Sedangkan kerusakan besar karena kesalahan struktur bangunan, atau karena bencana alam, atau karena sebab-kahar (force majeure) lainnya yang bukan karena ----- kesalahan/kelalaian Pihak Kedua atau Penyewa, harus - ditanggung oleh Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan. --- -- Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan tidak menanggung-kerugian atas kerusakan barang-barang Pihak Kedua atau Penyewa yang diakibatkan oleh kesalahan struktur atau-cacat-cacat pada segala sesuatu yang disewakan ----- tersebut. -----

----- **Pasal 7** -----

----- **PENJAMINAN DARI PIHAK KESATU** -----

-- Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan menjamin kepada - Pihak Kedua atau Penyewa bahwa yang disewakan tersebut betul miliknya, belum dijual atau dengan cara apapun - dipindahkan haknya, tidak sedang disewakan atau ----- dijaminkan kepada pihak lain, sehingga selama jangka - waktu sewa ini berlaku, Pihak Kedua atau Penyewa ----- tidak akan mendapat gangguan, tuntutan atau gugatan, - dari Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan atau ahli ----- warisnya, atau dari pihak lain yang menyatakan ----- memiliki atau ikut mempunyai sesuatu hak (apapun ----- namanya) atas yang disewakan tersebut. ----- -- Dalam kejadian terdapat gangguan, atau tuntutan, -- atau gugatan sebagaimana tersebut diatas, atau -----

terdapat perintah yang berwenang (misalnya adanya ----
pelepasan/ pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan
umum), sehingga Pihak Kedua atau Penyewa diharuskan --
menyerahkan dan meninggalkan segala sesuatu yang -----
disewanya tersebut, atau dalam kejadian sebagian atau-
seluruhnya dari yang disewakan ini rusak akibat -----
kesalahan struktur bangunan, sehingga yang disewakan -
tersebut terbukti tidak layak ditempati lagi, maka ---
Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan harus mengembalikan-
uang sewa yang belum terpakai kepada Pihak Kedua atau-
Penyewa. -----

-- Akan tetapi, apabila yang disewakan tersebut rusak-
dan tidak layak ditempati lagi disebabkan karena -----
bencana alam atau karena sebab kahar (force majeure) --
lainnya yang bukan karena kesalahan atau kelalaian ---
Pihak Kedua atau Penyewa atau Pihak Kesatu atau Yang -
Menyewakan, maka Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan ---
tidak wajib mengembalikan uang sewa yang belum -----
terpakai kepada Pihak Kedua atau Penyewa. -----

-- Pihak Kedua atau Penyewa dilarang mempergunakan ---
bangunan tersebut untuk kegiatan yang melanggar hukum-
termasuk: untuk perdagangan NARKOBA, agama, kesusilaan
dan ketertiban umum. -----

-- Sewa Menyewa ini tidak akan berakhir karena -----
meninggalnya salah satu pihak, demikian pula dalam hal
segala sesuatu yang disewakan tersebut dijual atau ---
dipindahkan haknya atau terdapat tuntutan atau gugatan
dari ahli waris Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan. ---

----- **Pasal 8** -----

----- **PENGOPERAN SEWA** -----

-- Hak sewa ini tidak dapat dialihkan/dioperkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis lebih dulu dari Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan. -----

----- **Pasal 9** -----

----- **PENYERAHAN KEMBALI OBYEK SEWA** -----

-- Pada saat perjanjian sewa menyewa ini berakhir, ---
Pihak Kedua atau Penyewa wajib: -----

1. Menyerahkan kembali kepada Pihak Kesatu atau Yang -

Menyewakan segala sesuatu yang disewanya tersebut -
dalam keadaan baik dan siap untuk dipergunakan ----
sebagaimana mestinya tanpa menuntut ganti rugi ----
apapun; -----

2. Membayar semua tagihan atau rekening (termasuk ----

membayar tagihan pada bulan terakhir) atas -----
pemakaian listrik, air dan pungutan-pungutan -----
lainnya dan untuk itu Pihak Kedua atau Penyewa ----
telah menitipkan uang kepada Pihak Kesatu atau ----
yang Menyewakan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh --
juta rupiah) yang dibayar oleh Pihak Kedua atau ---
Penyewa sebelum penandatanganan akta ini, yang akan
diperhitungkan dengan jumlah tagihan tersebut, ----
dan kerusakan pada obyek sewa maupun inventarisnya -
jika lebih harus dikembalikan kepada Pihak Kedua --
atau Penyewa dan jika kurang Pihak Kedua atau -----
Penyewa harus menambahnya. -----

-- Jika Pihak Kedua atau Penyewa lalai menyerahkan ---
kembali segala sesuatu yang disewanya (kelalaian -----
tersebut cukup terbukti dengan lewatnya waktu saja, --
sehingga tidak diperlukan lagi surat peringatan dari -
juru sita atau surat lain yang berkekuatan sama), ----

maka Pihak Kedua atau Penyewa wajib membayar denda ---
dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak -----
Kesatu atau Yang Menyewakan sebesar Rp.500.000,- -----
(limaratus ribu rupiah) setiap harinya untuk selama --
jangka waktu 7 (tujuh) hari. -----
-- Bilamana 7 (tujuh) hari setelah berakhirnya masa --
sewa baik berdasarkan ketentuan pasal 1 dan/atau pasal
2 dalam akta ini, Pihak Kedua atau Penyewa belum juga-
dapat mengosongkan bangunan rumah tersebut diatas dan-
segera menyerahkan kembali kepada Pihak Kesatu atau -
Yang Menyewakan, maka mendahului kejadian yang -----
demikian, Pihak Kedua atau Penyewa telah memberi kuasa
kepada Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan yang tidak -
dapat dihentikan sebelum tujuan kuasa tersebut -----
tercapai dan dengan hak untuk memindahkan kuasa -----
tersebut kepada pihak lain, untuk dengan segala cara -
mengosongkan serta menguasai kembali bangunan rumah -
tersebut, bilamana perlu memasuki halaman dari -----
bangunan rumah tersebut dan merusak kunci-kuncinya ---
atau dengan bantuan alat negara, kesemuanya itu atas -
beban, resiko dan tanggung jawab Pihak Kedua atau ----
Penyewa. -----
-- Kuasa ini dijalankan tanpa menghapus denda yang ---
harus dibayar oleh Pihak Kedua atau Penyewa -----
sebagaimana diuraikan diatas hingga terjadinya -----
pengosongan. -----
-- Selama masa sewa berlangsung, manakala dalam waktu-
3 (tiga) bulan berturut-turut Pihak Kedua atau Penyewa
meninggalkan bangunan yang disewa dengan akta ini atau
tidak dihuni lagi dan dibiarkan dalam keadaan tertutup

dan Pihak Kedua atau Penyewa tidak memberitahukan ----
kepada Pihak Kesatu atau Yang Menyewakan, serta tidak-
membayar rekening-rekening yang ada maka Pihak Kesatu-
atau Yang Menyewakan berhak untuk menguasai kembali -
apa yang disewakan dengan akta ini, jika perlu merusak
kunci-kuncinya dan/atau dengan bantuan alat Negara, --
kesemuanya itu atas resiko dan biaya Pihak Kedua atau-
Penyewa, dengan membebaskan Pihak Kesatu atau Yang ---
Menyewakan untuk mengembalikan sisa uang sewa atas ---
masa yang belum dipergunakan. -----

-- Perjanjian Sewa Menyewa menurut perjanjian ini ----
dapat diperpanjang masa sewanya dengan syarat asal ---
mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pihak -----
Kesatu atau Yang Menyewakan, dengan catatan Pihak ----
Kedua atau Penyewa harus memberitahukan terlebih -----
dahulu kehendaknya untuk memperpanjang masa sewa -----
persil tersebut diatas, yaitu 3 (tiga) bulan sebelum -
masa sewa menyewa berakhir. -----

----- **Pasal 10** -----

----- **KETENTUAN LAIN** -----

-- Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian -
ini akan diputuskan oleh para pihak secara musyawarah.
-- Tentang perjanjian ini dan akibatnya, para pihak --
memilih tempat kedudukan umum dan tetap di Kantor ----
Panitera Pengadilan Negeri Surabaya. -----

----- **Pasal 11** -----

----- **BIAYA AKTA** -----

-- Biaya pembuatan akta ini dibayar oleh kedua belah -
pihak. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

-- Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan --
tanggal seperti tersebut diatas, dengan -----
dihadiri oleh: -----

1. **DINDA FERDINA**, lahir di Surabaya, pada tanggal 14 -
(empatbelas) Juli 1990 (seribu sembilanratus -----
sembilanpuluh), Warga Negara Indonesia, karyawan --
swasta, bertempat tinggal di Kota Surabaya, -----
Kecamatan Gubeng, Kelurahan Pucang Sewu, Rukun ----
Tetangga 004, Rukun Warga 006, Jalan Kalibokor ----
2/38, pemegang Nomor Induk Kependudukan: -----
3578255407900001.

2. **WAHYU LAILATUL HIBAH**, lahir di Mojokerto, pada ----
tanggal 25 (duapuluh lima) Nopember 2002 (duaribu -
dua), Warga Negara Indonesia, pelajar/mahasiswa, --
bertempat tinggal di Kabupaten Mojokerto, -----
Kecamatan Bangsal, Kelurahan Bangsal, Rukun -----
Tetangga 006, Rukun Warga 001, Jalan Kauman, -----
pemegang Nomor Induk Kependudukan: -----
3516106511020001 -----
- Pada saat ini berada di Surabaya. -----

keduanya pegawai Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

-- Setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para-
penghadap dan para saksi tersebut, maka segera para -
penghadap, saksi-saksi tersebut dan saya, Notaris ----
menandatangani akta ini. -----

-- Dilangsungkan dengan 1 (satu) penggantian, tanpa --
pencoretan dan tanpa penambahan. -----

-- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan -----
sempurna. -----

----- **DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN** -----

