

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 15 / KPRI-EP / 2021

Nomor : 028/126 / 2021

TENTANG

SEWA SEBAGIAN TANAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO

ANTARA

KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA (KPRI) "EDI PENI" KECAMATAN KEPIL

DENGAN

PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO

Pada hari ini Senin, tanggal Empat, bulan Januari tahun Dua Ribu Dua Puluh Satu, bertempat di Wonosobo, kami yang bertandatangan dibawah ini :

1. HARTONO, S.Pd., M.Pd : Jabatan Ketua Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) EDI PENI Kecamatan Kepil yang berkedudukan di Jalan Purworejo Km. 25 Kelurahan Kepil, Kecamatan Kepil, Kabupaten Wonosobo, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) EDI PENI Kecamatan Kepil, selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
2. Drs. ONE ANDANG WARDOYO, M.Si : Jabatan Sekretaris Daerah Kabupaten Wonosobo, dalam hal ini bertindak selaku Pengelola Barang Milik Daerah dan atas nama serta sah mewakili Pemerintah Kabupaten Wonosobo, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA yang secara bersama-sama disebut PARA PIHAK dan masing-masing disebut PIHAK, terlebih dahulu menyepakati:

bahwa Perjanjian ini berdasar pada Keputusan Bupati Wonosobo Nomor : 028/3/2021 tanggal tanggal 4 Januari Tahun 2021 tentang Persetujuan Penyewaan Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo oleh Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) EDI PENI Kecamatan Kepil.

LINGKUP PERJANJIAN

Pasal 1

- (1) PIHAK KEDUA menyewakan kepada PIHAK KESATU berupa Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo dengan data sebagai berikut :
 - a. Nama Barang : Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo;
 - b. Alamat : Selatan Kantor KPRI EDI PENI, Jalan Purworejo Km. 25, Kecamatan Kepil, Kabupaten Wonosobo;
 - c. Kondisi Tanah : Baik;

- d. Luas Tanah Keseluruhan : 1.210 m²;
- e. Luas Tanah yang disewa : 83 m²;
- f. Dokumen Kepemilikan : C Desa Nomor 723/sel Nomor 47 Kelas S II

sebagaimana Gambar dan Denah Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo tercantum dalam Lampiran Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini.

- (2) Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo sebagaimana ayat (1) disewa untuk kegiatan usaha Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) EDI PENI Kecamatan Kepil.

JANGKA WAKTU

Pasal 2

- (1) Jangka waktu sewa dimaksud Pasal 1 selama 3 (tiga) Tahun Kalender terhitung mulai tanggal 4 (Empat) bulan Januari 2021 (Dua Ribu Dua Puluh Satu) sampai dengan tanggal 31 (Tiga Puluh Satu) bulan Desember tahun 2023 (Dua Ribu Dua Puluh Tiga);
- (2) Pada saat berakhirnya perjanjian ini, PIHAK KESATU harus menyerahkan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 dalam keadaan baik kepada PIHAK KEDUA tanpa syarat dan kompensasi.

BESARAN BIAYA SEWA DAN TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 3

- (1) Harga Sewa tanah berdasarkan Perjanjian ini total adalah sebesar Rp. 4.145.850,- (Empat juta seratus empat puluh lima ribu delapan ratus lima puluh rupiah) selama 3 (tiga) Tahun.
- (2) Besaran biaya sewa tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) disetorkan di muka secara tunai ke Kas Umum Daerah pada saat perjanjian ditandatangani.
- (3) PIHAK KESATU wajib melaporkan kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah melakukan penyetoran uang sewa ke Kas Umum Daerah dengan melampirkan bukti penyetoran.

PAJAK

Pasal 4

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan pajak-pajak lain yang mungkin timbul sebagai akibat perjanjian ini menjadi kewajiban PIHAK KESATU untuk menanggungnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 5

- (1) Hak PIHAK KESATU:
 - memperoleh izin memanfaatkan tanah Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo sebagaimana dimaksud Pasal 1, dalam bentuk sewa sepanjang tidak mengganggu fungsi utama dari Objek Sewa.
- (2) Kewajiban PIHAK KESATU :
 - a. membayar uang sewa sebagaimana dimaksud Pasal 3 perjanjian ini;

- b. membayar pajak dan retribusi yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan berkaitan dengan tanah yang disewa;
 - c. melakukan pengamanan dan pemeliharaan sehari-hari atas Objek Sewa dengan sebaik-baiknya dan apabila perjanjian sewa ini berakhir maka PIHAK KESATU harus mengembalikan Objek Sewa kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan baik dan terpelihara;
 - d. mentaati semua peraturan sehubungan dengan pemanfaatan Objek Sewa;
 - e. memanfaatkan Objek Sewa sesuai dengan peruntukannya yang diatur dalam Perjanjian Sewa ini;
 - f. menanggung biaya operasional dan pemeliharaan yang timbul sebagai akibat kegiatan usaha PIHAK KESATU;
 - g. mengurus segala perizinan yang berkaitan dengan pemanfaatan Objek Sewa sebagaimana Pasal 1 termasuk biaya atas perizinan dimaksud;
 - h. dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang disewa sepanjang bangunan tersebut menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) EDI PENI Kecamatan Kepil.
- (3) Hak PIHAK KEDUA :
- a. memperoleh uang sewa atas pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1;
 - b. memperoleh ganti rugi akibat kerusakan tanah sebagai akibat kegiatan operasional PIHAK KESATU diluar penyebab dari *force majeure*;
 - c. membatalkan perjanjian apabila PIHAK KESATU melanggar ketentuan dalam Surat Perjanjian ini.
 - d. menghentikan untuk sementara atau seterusnya apabila terjadi kerusakan lingkungan ataupun berkurang atau hilangnya fungsi utama Objek Sewa tanpa memberikan kompensasi apapun.
- (4) Kewajiban PIHAK KEDUA adalah:
memberikan izin atas pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 kepada PIHAK KESATU pada tanggal dimulainya perjanjian ini sampai jangka waktu perjanjian berakhir.

PERNYATAAN DAN JAMINAN

Pasal 6

- (1) PARA PIHAK menyatakan dan menjamin:
- a. PARA PIHAK memiliki kekuasaan dan kewenangan penuh untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa ini dan telah memperoleh semua persetujuan yang diperlukan untuk pelaksanaan Perjanjian Sewa ini, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Informasi yang lengkap dan benar serta tidak menyesatkan secara material;
 - c. masing-masing Pihak bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari pelanggaran atas pernyataan dan jaminan yang diberikan dalam Pasal ini;
 - d. pelaksanaan isi perjanjian ini oleh PARA PIHAK, berikut pelaksanaan kewajiban masing-masing PIHAK, tidak akan melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan bagi masing-masing pihak, baik undang-undang, peraturan, keputusan instansi pemerintah, anggaran dasar, atau perjanjian-perjanjian dimana masing-masing pihak terlibat sebagai salah satu pihak.
- (2) PIHAK KESATU menjamin bahwa:

- a. semua pernyataan sehubungan dengan perizinan yang diberikan kepada PIHAK KESATU adalah benar;
 - b. PIHAK KESATU memenuhi setiap kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa ini dan memenuhi peraturan perundang-undangan, dan melepaskan PIHAK KEDUA dari setiap tuntutan dan/atau dakwaan dari pihak ketiga dikemudian hari yang terjadi karena kelalaian dan kesalahan PIHAK KESATU sendiri;
 - c. PIHAK KESATU menjamin membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak ketiga atas pemanfaatan Objek Sewa yang dilakukan oleh PIHAK KESATU.
- (3) PIHAK KEDUA menjamin bahwa:
- a. semua pernyataan sehubungan dengan perizinan yang diberikan PIHAK KEDUA adalah benar;
 - b. PIHAK KEDUA memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa ini dan memenuhi ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian Sewa ini;
 - c. PIHAK KEDUA menjamin bahwa PIHAK KESATU dapat memanfaatkan, memelihara, membangun dan memanfaatkan Objek Sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa ini (sepanjang tidak mengurangi fungsi utama Objek Sewa).

SANKSI DAN LARANGAN

Pasal 7

- (1) Apabila PIHAK KESATU tidak membayar biaya sewa sesuai ketentuan harga maupun waktu yang telah disepakati, maka PIHAK KEDUA berhak membatalkan Surat Perjanjian ini secara sepihak dan PIHAK KESATU harus menyerahkan tanah dimaksud Pasal 1 kepada PIHAK KEDUA;
- (2) Apabila PIHAK KESATU tidak menyerahkan tanah dimaksud Pasal 1 dalam waktu yang telah ditentukan, maka PIHAK KEDUA dapat mengambil tindakan secara sepihak atau mengambil alih dengan paksa.

ASURANSI

Pasal 8

PIHAK KESATU atas biaya sendiri wajib mengasuransikan bangunan beserta seluruh peralatan, pekerjaan beserta seluruh pekerja terhadap kerugian, kerusakan dan kecelakaan yang mungkin terjadi.

PENGAKHIRAN PERJANJIAN

Pasal 9

- (1) Pengakhiran perjanjian ini tidak membebaskan PARA PIHAK dalam penyelesaian kewajiban masing-masing.
- (2) Perjanjian ini dapat diakhiri oleh salah satu PIHAK apabila pihak lainnya melanggar sebagian dan/atau keseluruhan ketentuan perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas kepada pelanggaran terhadap Pasal 6 Perjanjian ini.
- (3) Ketentuan ayat (2) di atas baru dapat dilaksanakan apabila PIHAK yang melanggar telah menerima peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dari PIHAK yang ingin mengakhiri Perjanjian ini, dan PIHAK yang melanggar tidak memperbaiki kesalahannya.

- (4) Setelah Perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang lagi maka PIHAK KESATU wajib menyerahkan kembali Objek Perjanjian tanpa kompensasi apapun kepada PIHAK KEDUA.

KEADAAN DI LUAR KEMAMPUAN (*FORCE MAJEURE*)

Pasal 10

- (1) Peristiwa keadaan Kahar (*force majeure*)

Yang dimaksud dengan keadaan Kahar atau *force majeure* merupakan kejadian yang tidak terduga pencegahannya di luar kemampuan PARA PIHAK yang berpengaruh langsung pada pelaksanaan sewa menyewa dan bukan menyangkut kesalahan atau kelalaian PIHAK KESATU, kejadian tersebut antara lain:

- a. bencana alam;
 - b. perang, permusuhan (apabila diumumkan atau tidak), pemberontakan, revolusi, kerusuhan, konflik senjata atau tindakan dari militer, perang saudara, terorisme/gangguan terhadap masyarakat sipil, kerusuhan, sabotase;
 - c. pemogokan, kerusuhan para buruh atau gangguan industri lainnya (yang mempengaruhi perjanjian ini);
 - d. bencana alam tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan perubahan cuaca yang sangat buruk.
- (2) Apabila terjadi keadaan *force majeure*, yang berakibat salah satu pihak tidak dapat melaksanakan hak dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian atau mempunyai pengaruh yang mengurangi kemampuan PARA PIHAK untuk melaksanakan hak-hak dan menikmati keuntungan berdasarkan Perjanjian ini, PIHAK yang bersangkutan harus segera memberitahukan kepada PIHAK lainnya secara tertulis tentang terjadinya keadaan tersebut dengan disertai bukti-bukti terjadinya keadaan Kahar selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sejak terjadinya keadaan Kahar dan penyebabnya dilengkapi keterangan dari pejabat yang berwenang, untuk bersama-sama dicari jalan keluar yang terbaik oleh kedua belah pihak terkait perjanjian sewa ini.

PENYELESAIAN

Pasal 11

- (1) Segala masalah yang timbul diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, apabila tidak tercapai, maka akan diselesaikan melalui panitia ARBRITASE yang terdiri dari:
- a. seorang wakil dari PIHAK KESATU;
 - b. seorang wakil dari PIHAK KEDUA; dan
 - c. seorang wakil yang terpilih atas persetujuan PARA PIHAK.
- (2) Jika perselisihan tidak dapat diselesaikan melalui panitia ARBRITASE, maka PARA PIHAK menempuh jalur hukum di Pengadilan Negeri Wonosobo.

PERUBAHAN

Pasal 12

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini termasuk ketentuannya akan diatur kemudian, ditetapkan dengan ketentuan tersendiri yang disepakati oleh PARA PIHAK dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PENUTUP

Pasal 13

Dengan adanya Surat Perjanjian ini, maka pengelolaan dan perawatan tanah milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo dimaksud Pasal 1 menjadi tanggung jawab PIHAK KESATU.

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK, pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut dibuat dalam rangkap 1 (satu), lembar kesatu dan lembar kedua bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk PARA PIHAK.

PIHAK KEDUA,



Drs. ONE ANDANG WARDOYO, M.Si

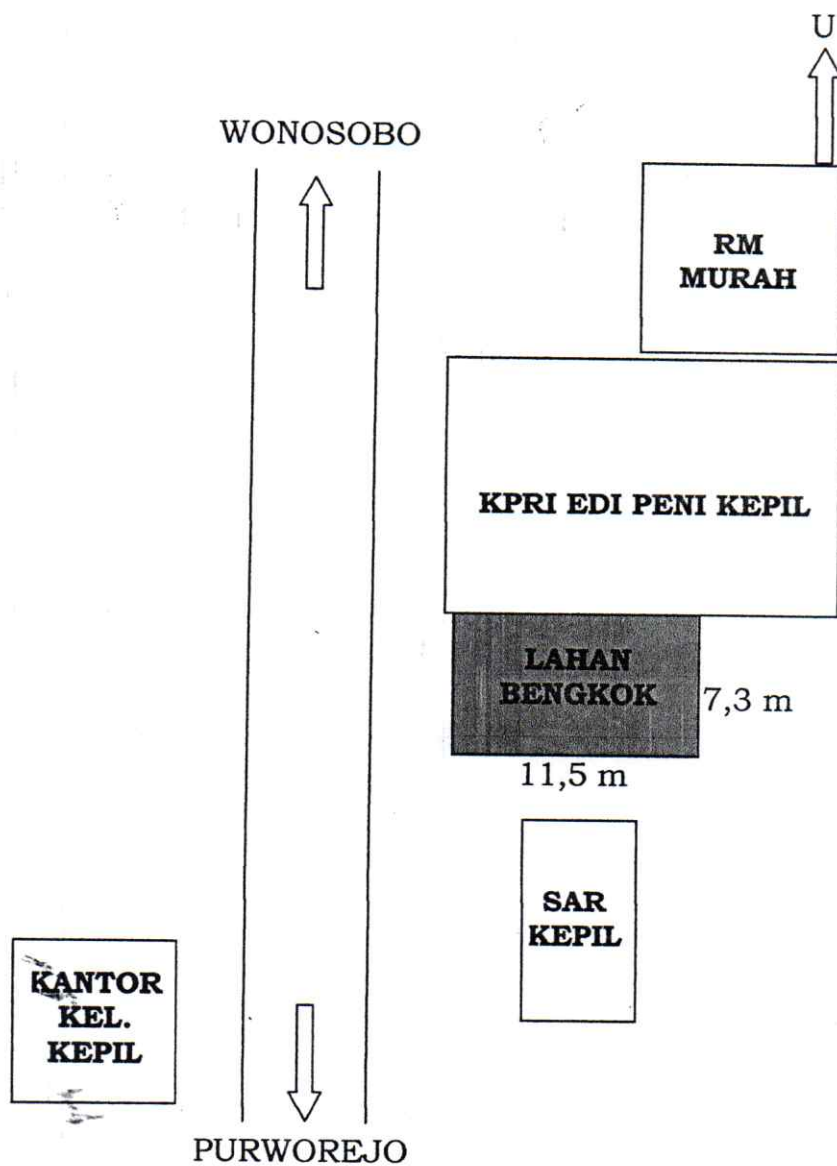
PIHAK KESATU,



HARTONO, S.Pd., M.Pd

Lampiran : Surat Perjanjian Sewa Menyewa
Nomor : 15 /KPRI-EP/ 2021
Nomor : 028/126/2021
Tanggal : 4 Januari 2021

GAMBAR DAN DENAH TANAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO
YANG DIMANFAATKAN OLEH KPRI EDI PENI DENGAN CARA SEWA



PIHAK KEDUA,

Drs. ONE ANDANG WARDOYO, M.Si

PIHAK KESATU,

HARTONO, S.Pd., M.Pd