

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 970/108 /2023

TENTANG
SEWA TANAH DAN BANGUNAN KIOS DAN LAHAN PARKIR
BLOK DIENG PLATEAU THEATER (DPT)
MILIK PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO
ANTARA
PEDAGANG DAN PENGELOLA PARKIR
DI LOKASI BLOK DIENG PLATEAU THEATER (DPT)
DENGAN
PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO

Pada hari ini Selasa tanggal Tiga Bulan Januari tahun Dua ribu dua puluh tiga bertempat di Wonosobo, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. ZAUJATUL BASATOH : Alamat Jojogan RT 05 RW 02, Jojogan, ASY'ARIYAH Kejajar, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
2. Drs. ONE ANDANG : Jabatan Sekretaris Daerah Kabupaten Wardooyo, M.Si. Wonosobo berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 2-4 Wonosobo, dalam hal ini selaku Pengelola Barang Milik Daerah 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 :

1. Bahwa Aset Tetap tanah dan Bangunan berupa Kios yang terletak di Blok DIENG PLATEAU THEATER (DPT) Desa Dieng Kecamatan Kejajar Kabupaten Wonosobo tercatat pada Kartu Inventaris Barang (KIB A dan KIB C) Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Wonosobo;
2. Peraturan Bupati Wonosobo Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Wonosobo Nomor 34 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penggunaan dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah;
3. Surat Keputusan Bupati Nomor : 028/5/2023 tanggal 2 Januari 2023 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah dengan Cara Sewa.

Maka antara PIHAK KESATU DAN PIHAK KEDUA yang secara bersama-sama disebut PARA PIHAK, bersepakat untuk membuat perjanjian sebagai berikut :

BAB I **LINGKUP PERJANJIAN**

Pasal 1

1. PIHAK KEDUA menyewakan kepada PIHAK KESATU berupa tanah dan bangunan gedung milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo sebagaimana ketentuan dalam perjanjian ini, dengan data-data sebagai berikut :
Nama Barang : Tanah dan Bangunan Gedung Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo berupa Kios Nomor : 14

- a. Alamat : Blok DIENG PLATEAU THEATER (DPT) Desa Dieng Kecamatan Kejajar Kabupaten Wonosobo
 - b. Kondisi Tanah/ Gedung : Baik
 - c. Luas Bangunan/ Kios : 4 M²
 - d. Sertifikat Tanah : Hak Pakai Nomor 19 Tahun 2008 Atas nama Pemerintah Kabupaten Wonosobo
2. Tanah dan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) disewa untuk Kios guna kebutuhan wisatawan.

BAB II JANGKA WAKTU

Pasal 2

1. Jangka waktu sewa dimaksud Pasal 1 terhitung mulai tanggal 1 (satu) Januari tahun dua ribu dua puluh tiga sampai dengan tanggal 31 (tiga puluh satu) bulan Desember tahun dua ribu dua puluh tiga;
2. Apabila jangka waktu sewa sebagaimana pada ayat (1) berakhir, maka dapat diperpanjang sesuai kebutuhan dan kesepakatan kedua belah pihak dengan terlebih dahulu PIHAK KESATU mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK KEDUA, 3 (tiga) bulan sebelum masa berlaku perjanjian berakhir;
3. Pada saat berakhirnya perjanjian ini dan tidak dilakukan perjanjian sewa, maka PIHAK KESATU harus menyerahkan tanah dan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal (1) dalam keadaan baik kepada PIHAK KEDUA tanpa syarat dan kompensasi.

BAB III BESARAN BIAYA SEWA DAN TATA CARA PEMBAYARAN

Paragraf 1

Pasal 3

BIAYA SEWA

1. Besaran biaya sewa bangunan kios sebagaimana dimaksud pasal 1 berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati Wonosobo Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Wonosobo Nomor 34 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penggunaan dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah sebesar Rp.317000,- (tiga ratus tujuh belas ribu rupiah) per tahun;
2. Keseluruhan uang sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) disetorkan sekaligus secara tunai ke Kas Umum Daerah paling lambat 15 (lima belas) hari setelah dilakukan penandatanganan perjanjian sewa untuk bulan Januari sampai dengan Desember 2023;
3. Harga sewa tersebut adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai berakhirnya masa perjanjian ini, dan setelah itu harga sewa dimungkinkan untuk ditinjau kembali berdasarkan kesepakatan bersama.

Paragraf 2

Pasal 4

PAJAK

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.

BAB IV HAK DAN KEWAJIBAN

Paragraf 1 Pasal 5

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KESATU

1. Hak PIHAK KESATU :
 - a. Memperoleh izin memanfaatkan tanah dan bangunan gedung berupa Kios Blok DIENG PLATEAU THEATER (DPT) Milik Pemerintah Kabupaten Wonosobo sebagaimana dimaksud pasal 1, dalam bentuk sewa sepanjang tidak mengganggu fungsi utama dari Objek Sewa;
 - b. Dapat memanfaatkan tanah dan bangunan berupa Kios sebagaimana dimaksud Pasal (1) untuk kebutuhan wisatawan.
2. Kewajiban PIHAK KESATU :
 - a. Membayar uang sewa sebagaimana dimaksud Pasal (3) perjanjian ini;
 - b. Membayar pajak yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan berkaitan dengan tanah dan bangunan gedung yang disewa;
 - c. Melakukan pengamanan, kebersihan dan pemeliharaan sehari-hari atas Objek Sewa dengan sebaik-baiknya dan apabila perjanjian sewa 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 peruntukannya yang diatur dalam Perjanjian Sewa ini;
 - f. Menanggung biaya operasional dan pemeliharaan yang timbul sebagai akibat kegiatan PIHAK KESATU;
 - g. Menyerahkan tanah berikut bangunan gedung di atasnya apabila Pemerintah Kabupaten Wonosobo membutuhkan atau saat berakhirnya perjanjian tanpa menuntut ganti rugi atas semua biaya yang dikeluarkan atau pembangunan yang telah dilaksanakan.

Paragraf 2 Pasal 6

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. Hak PIHAK KEDUA :
 - a. Memperoleh uang sewa atas pemanfaatan tanah dan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 1;
 - b. Memperoleh ganti rugi akibat kerusakan tanah dan bangunan gedung sebagai akibat kegiatan PIHAK KESATU diluar penyebab dari *force majeure*;
 - c. Membatalkan perjanjian apabila PIHAK KESATU melanggar ketentuan dalam Surat Perjanjian ini;
 - d. Mengambil alih obyek perjanjian apabila Pemerintah Kabupaten Wonosobo membutuhkan untuk menjalankan tugas dan fungsi Pemerintahan.
2. Kewajiban PIHAK KEDUA :

Memberikan izin atas pemanfaatan tanah dan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pasal 1 kepada PIHAK KESATU pada tanggal dimulainya perjanjian ini sampai jangka waktu perjanjian berakhir.

BAB V PERNYATAAN DAN JAMINAN

Pasal 7

1. PARA PIHAK menyatakan dan menjamin :
 - a. PARA PIHAK memiliki kekuasaan dan kewenangan penuh untuk mengikat 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 bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat dari pelanggaran atas pernyataan dan jaminan yang diberikan dalam pasal ini;
 - d. Pelaksanaan isi perjanjian 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 PIHAK KESATU.
3. PIHAK KEDUA menjamin bahwa :
 - a. Semua pernyataan sehubungan 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).

BAB VI SANKSI DAN LARANGAN

Pasal 8

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.
3. PIHAK KESATU tidak diperbolehkan memindah tangankan objek sewa kepada pihak lain.

BAB VII **PENGAKHIRAN PERJANJIAN**

Pasal 9

1. Pengakhiran perjanjian ini tidak membebaskan PARA PIHAK dalam menyelesaikan kewajiban masing-masing;
2. Perjanjian ini dapat diakhiri oleh salah satu PIHAK apabila pihak lainnya melanggar sebagian dan/atau keseluruhan ketentuan perjanjian ini;
3. Setelah perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang lagi maka PIHAK KESATU wajib menyerahkan kembali Objek Perjanjian tanpa memberikan kompensasi apapun kepada PIHAK KEDUA.

BAB VIII **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 dari militer, perang saudara, terorisme/gangguan terhadap masyarakat sipil, 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 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.

BAB IX **PENYELESAIAN**

Pasal 11

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

BAB X PERUBAHAN

Pasal 12

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

BAB XI PENUTUP

Pasal 13

Dengan adanya Surat Perjanjian ini, maka pengelolaan dan perawatan tanah dan bangunan gedung 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 5 (lima), lembar kesatu dan lembar kedua bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk PARA PIHAK.

PIHAK KEDUA,
PENGELOLA BARANG MILIK DAERAH
KABUPATEN WONOSOBO

Drs. ONE ANDANG WARDoyo, M.Si.
NIP. 19680925 198803 1 003



PIHAK KESATU,
PENYEWA

ZAUJATUL BASATOH
ASY'ARIYAH