PERJANJIAN

NOMOR : 25 TAHUN 2022
NOMOR : 029/JSI/XII/2022

TENTANG

SEWA TANAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
DI WILAYAH PURBOWANGI

Pada hari ini, Senin tanggal Sembilan Belas bulan Desember tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua (19-12-2022) bertempat di Kebumen, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. ARIF SUGIYANTO : Bupati Kebumen, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 1, Kecamatan Kebumen Kabupaten Kebumen, berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor: 131.33-367 Tahun 2021 Tanggal 24 Februari 2021 tentang Pengesahan Pengangkatan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah Hasil Pemilihan Kepala Daerah Serentak Tahun 2020 di Kabupaten dan Kota pada Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Pemerintah Kabupaten Kebumen, selanjutnya disebut PIHAK KESATU;
2. JIN YINGGEN : Direktur PT JJG SPOTEC INDO, berkedudukan di Desa Purbowangi, Kecamatan Buayan Kabupaten Kebumen, berdasarkan Anggaran Dasar PT JJG SPOTEC INDO yang dibuat di hadapan Notaris Intan Duniarti, S.H., M.Kn. yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0034528.AH.01.01. Tahun 2022 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT JJG SPOTEC INDO, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT JJG SPOTEC INDO, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA yang selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA PIHAK secara sendiri- sendiri disebut PIHAK.

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

a. bahwa PIHAK KESATU adalah Pemerintah Kabupaten Kebumen, pemilik sah Barang Milik Daerah berupa tanah yang akan disewakan kepada PIHAK KEDUA;
b. bahwa PIHAK KEDUA adalah PT JJG SPOTEC INDO merupakan Badan Hukum Perseroan Terbatas yang mengajukan permohonan sewa dengan berdasarkan Surat Permohonan Sewa Nomor 028/JSI/2022 Tanggal 12 Desember 2022 Perihal Surat Permohonan Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal di Kabupaten Kebumen;
c. bahwa berdasarkan Keputusan Bupati Kebumen Nomor 028/357 Tahun 2022 tentang Tarif Pokok Sewa Barang Milik Daerah Berupa Aset Tanah di Pejabat Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Kebumen PT JJG SPOTEC INDO dikenakan tarif pokok sewa sebesar Rp. 302.365.000,00 (tiga ratus dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);
d. bahwa berdasarkan pasal 114 ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah jangka waktu sewa Barang Milik Daerah dapat lebih dari 5 (lima) tahun berdasarkan hasil perhitungan hasil kajian atas sewa yang dilakukan oleh pihak yang berkompenten untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun;
e. bahwa dengan memperhatikan Kajian Akademik Tim Ahli Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jenderal Soedirman tentang Sewa Tanah Milik Daerah di Kabupaten Kebumen, Pemerintah Kabupaten Kebumen dapat melakukan perjanjian kontrak sewa tanah dengan investor dengan jangka waktu 15 (limabelas) sampai dengan 25 (duapuluh lima) tahun dengan metode pembayaran bertahap untuk mendukung kemudahan investasi;
f. bahwa berdasarkan Keputusan Bupati Kebumen Nomor 503/415 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal bagi PT. JJG. SPOTEC INDO, Pemerintah Kabupaten Kebumen memberikan Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal berupa pengurangan tarif sewa pemanfaatan Barang Milik Daerah sebesar 70 % (tujuh puluh persen) pada tahun pertama dan 55 % (lima puluh lima persen) tahun selanjutnya paling banyak 4 kali selama 5 (lima) tahun;

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal;

Berdasarkan keterangan di atas PARA PIHAK sepakat untuk saling mengikatkan satu terhadap lainnya ke dalam Perjanjian ini dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

BAB I

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 1

Maksud dan tujuan sewa adalah untuk mengoptimalkan pendayagunaan Barang Milik Daerah yang tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah, untuk digunakan sebagai Pabrik PT JJG SPOTEC INDO.

BAB II

OBJEK PERJANJIAN

Pasal 2

Objek perjanjian sewa berupa tanah milik Pemerintah Daerah dengan rincian sebagai berikut:

a. Letak/lokasi	:	Dusun Bawang RT 003/RW 006
b. Desa	:	Purbowangi
c. Kecamatan	:	Buayan
d. Batas Lokasi	:	Sebelah Utara : Saluran Irigasi Sebelah Barat : Tanah Yasan Sebelah selatan : Jalan Raya Sebelah Timur : Tanah Yasan
e. Nomor Sertifikat/Luas	:	1. HP Nomor 00017 /Luas 11.390 m² 2. HP Nomor 00019 /Luas 4.216 m² 3. HP Nomor 2/Luas 530 m² 4. HP Nomor 00018 /Luas 3.433 m²
f. Kode Lokasi	:	12.11.13.11.01.01.00
g. Kode Barang	:	1.3.3.01.001.001.005
h. Peruntukan sewa	:	Pabrik PT JJG SPOTEC INDO

BAB III

JANGKA WAKTU DAN BESARAN SEWA

Pasal 3

(1) Jangka waktu sewa selama 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal sembilan belas bulan Desember tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua (19-12-2022) sampai dengan tanggal Delapan Belas bulan Desember tahun Dua Ribu Empat Puluh Dua (18-12-2042).

(2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang sesuai kesepakatan PARA PIHAK dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

(1) Besarnya biaya sewa sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian ini dalam dibayarkan dalam tahap/termin, dengan ketentuan pembayaran sebagai berikut:

a. 30 % (tiga puluh persen) dari Rp.302.365.000,00 (tiga ratus dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) senilai Rp.90.709.500,00 (sembilan puluh juta tujuh ratus sembilan ribu lima ratus rupiah) untuk tahun pertama; dan
b. 45 % (empat puluh lima persen) dari Rp.302.365.000,00 (tiga ratus dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) senilai Rp.136.064.250,00 (seratus tiga puluh enam juta enam puluh empat ribu dua ratus lima puluh rupiah) untuk tahun selanjutnya.

(2) Besaran kenaikan tarif sewa dapat ditinjau kembali sesuai kenaikan atau penurunan inflasi Daerah setiap 2 (dua) tahun.

(3) Besaran tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibayarkan melalui Bendahara Penerimaan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Kebumen (BPKPD Kabupaten Kebumen) atau disetor langsung melalui Rekening Kas Umum Daerah pada Bank Jateng Cabang Kebumen Nomor Rekening 1.008.01372.9.

(4) Pembayaran sewa dimaksud ayat (1) dilakukan paling lambat tanggal 19 (sembilan belas) bulan Desember setiap tahun.

BAB IV
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK
Pasal 5

(1) PIHAK KESATU mempunyai hak dan kewajiban untuk:
a. menerima pembayaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dari PIHAK KEDUA;
b. menyerahkan bangunan yang menjadi objek sewa kepada PIHAK KEDUA untuk dimanfaatkan sesuai peruntukan sewa;
c. dibebaskan dari segala tuntutan ganti rugi atas kehilangan atau kerugian PIHAK KEDUA atas pemanfaatan objek sewa.
d. menginformasikan kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KESATU akan mengakhiri secara sepihak Perjanjian Sewa untuk kepentingan Pemerintah Daerah.

(2) PIHAK KEDUA mempunyai hak dan kewajiban untuk:
a. memanfaatkan objek sewa sesuai dengan peruntukannya.
b. Dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu sewa 4 (empat) bulan sebelum perjanjian berakhir.
c. membayar tarif sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) kepada PIHAK KESATU.
d. membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang melekat pada objek perjanjian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
e. bertanggungjawab terhadap pemeliharaan dan pengamanan objek sewa selama jangka waktu Perjanjian.
f. menyerahkan objek Perjanjian kepada PIHAK KEDUA pada saat berakhirnya Perjanjian.

BAB V
LARANGAN
Pasal 6

PIHAK KEDUA dilarang:
a. memindahtangankan objek sewa kepada PIHAK lain;
b. menjamin atau menggadaikan objek sewa;
c. memanfaatkan objek sewa selain peruntukan sewa; dan
d. mengubah bentuk objek sewa tanpa seizin PIHAK KESATU.

BAB VI
SANKSI
Pasal 7

PIHAK KEDUA yang melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PERUBAHAN BENTUK
Pasal 8

Dalam hal terdapat perubahan bentuk pada objek sewa selama jangka waktu perjanjian, berupa perubahan atau penambahan akan menjadi Barang Milik Daerah dan diserahkan dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh PARA PIHAK pada saat jangka waktu perjanjian berakhir.

BAB VIII
PENGAKHIRAN PERJANJIAN
Pasal 9

Perjanjian sewa dapat berakhir karena:
a. jangka waktu perjanjian berakhir;
b. PARA PIHAK tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam perjanjian;
c. permintaan pengakhiran perjanjian dari PIHAK KEDUA sebelum jangka waktu berakhir;
d. objek perjanjian digunakan oleh PIHAK KESATU untuk kepentingan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, dengan pemberitahuan dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA.

BAB IX
KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MEJEURE*)
Pasal 10

(1) PARA PIHAK dapat dibebaskan dari tanggungjawab dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) yang dinyatakan oleh Pejabat yang berwenang.
(2) Keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi, antara lain:
    a. terjadi peperangan;
    b. terjadi huru-hara; dan/atau
    c. terjadi bencana alam pada objek perjanjian.

BAB X
PENYELESAIAN PERSELISIHAN
Pasal 11

(1) Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul di antara PARA PIHAK mengenai Perjanjian, maka PARA PIHAK dengan mengedepankan itikad baik serta untuk kepentingan bersama akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
(2) Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, PARA PIHAK sepakat memilih domisili hukum yang tetap yaitu kepaniteraan Pengadilan Negeri Kebumen, dan biaya yang timbul menjadi tanggungjawab masing-masing pihak.

BAB XI
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 12

Hal-hal yang belum diatur dan/atau terdapat perubahan dalam Perjanjian ini akan dituangkan lebih lanjut dalam Perjanjian Tambahan (Addendum) berdasarkan kesepakatan tertulis PARA PIHAK dan merupakan ketentuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 13

Demikian Pejanjian Sewa ini dibuat, disetujui dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari, tanggal, bulan dan tahun, sebagaimana disebut pada awal Perjanjian Sewa ini, dibuat dalam rangkap 4 (empat), 2 (dua) lembar bermaterai cukup dan 2 (dua) lembar tidak bermaterai tetapi mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk arsip PARA PIHAK.

PIHAK KEDUA,	PIHAK KESATU,
DIREKTUR PT JJG SPOTEC INDO	BUPATI KEBUMEN
METERAI TEMPEL	BUPATI KEBUMEN
PT. JJG SPOTEC INDO	
JIN YINGGEN	ARIF SUGIYANTO

Jabatan	Paraf
Sekda	
Asisten	
Kabag Hukum	
Ka. BPKPD	