

PERJANJIAN SEWA
ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN SUKABUMI
DENGAN
OISCA INDONESIA
TENTANG

SEWA ASET TANAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN SUKABUMI

SELUAS 50.000 m² YANG TERLETAK DI DESA SUKAMULYA

KECAMATAN CIKEMBAR KABUPATEN SUKABUMI,

Nomor : 030/PJ.39-HUKHAM/2018

Nomor : 032/OISCA-IND/VIII/2018

Pada hari ini Senin tanggal Dua Puluh bulan Agustus tahun Dua Ribu Delapan Belas (20-08-2018) bertempat di Sukabumi, kani yang bertanda tangan di bawah ini:

1. H. MARWAN HAMAMI : Bupati Sukabumi selaku Pemegang Kekuasaan Pengelolaan Barang Milik Daerah, berkedudukan di Jln Siliwangi No. 10 Palabuhanratu, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Sukabumi selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
2. SUTARTO : Ketua Umum OISCA Indonesia, berkedudukan di Jalan Inayah No.18 Kelapa Dua Wetan RT.03/RW. 08 Kelapa Dua Wetan Ciracas Jakarta Timur bertindak untuk dan atas nama OISCA Indonesia selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA selanjutnya disebut PARA PIHAK menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa PIHAK KESATU adalah pemegang Hak Atas Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Sukabumi berdasarkan Sertifikat HPL Nomor 2 Tahun 1993 seluas 506.040 m² (Lima Ratus Enam Ribu Empat Puluh Meter Persegi), yang terletak di Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi, disewakan kepada PIHAK KEDUA untuk dipergunakan sebagai Pusat Pelatihan Masyarakat tanpa merubah status kepemilikan barang milik daerah.
2. PIHAK KEDUA mengajukan Sewa sebagian tanah dengan luas 50.000 m² (Lima Puluh Ribu Meter Persegi) untuk dipergunakan sebagai Pusat Pelatihan Masyarakat berdasarkan Surat Nomor 021/OISCA-SMI/7/2017 tanggal 27 juli 2017 Perihal Pengajuan Sewa Lahan HPL Pemda Sukabumi.
3. PIHAK KESATU menyetujui untuk menyewakan sebagian tanah dengan luas 50.000 m² (Lima Puluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi, yang ditetapkan berdasarkan Surat Bupati Sukabumi Nomor 590/3650-BPKAD tanggal 16 Oktober 2017 Perihal Persetujuan Atas Sewa Tanah OISCA-Indonesia.

4. PIHAK KESATU menunjuk Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Nirwan Alfiantori dan Rekan untuk menilai besaran nilai sewa wajar atas tanah seluas 50.000 m² (Lima Puluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi.
5. Berdasarkan Laporan Penilaian Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) Nomor Laporan 302-3.00.4.2.2.11.2.12.17 diperoleh nilai sewa dibayar dimuka sebesar Rp.378.000.000 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan kedudukan dan kewenangan masing-masing, PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian (selanjutnya disebut Perjanjian Sewa), dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut.

PASAL 1

DASAR PERJANJIAN

- (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679).
- (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533).
- (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- (4) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- (5) Laporan Penilaian Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) Nomor Laporan 302-3.00.4.2.2.11.2.12.17.

Pasal 2

MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan Tujuan diadakan Perjanjian Sewa ini adalah

- (1) Maksud Perjanjian Sewa ini adalah mendayagunakan aset PIHAK KESATU untuk mendukung kelancaran penyelenggaraan kegiatan PIHAK KEDUA.
- (2) Tujuan Perjanjian Sewa ini adalah meningkatkan tertib administrasi dalam pemanfaatan sebagian tanah dan bangunan milik/dikuasai PIHAK KESATU.

Pasal 3

OBJEK PERJANJIAN

Objek Perjanjian Sewa adalah Sebagian Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Sukabumi berdasarkan Sertifikat HPL No 2 tahun 1993 seluas 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi.

Pasal 4
RUANG LINGKUP

Ruang lingkup Perjanjian Sewa ini adalah penggunaan aset milik/dikuasai PIHAK KESATU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, untuk dipergunakan PIHAK KEDUA sebagai Pusat Pelatihan Masyarakat tanpa merubah status kepemilikan barang milik daerah ;

Pasal 5
PELAKSANAAN

- (1) PIHAK KESATU menyerahkan Objek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 kepada PIHAK KEDUA.
- (2) PIHAK KEDUA membayar Uang Sewa kepada PIHAK KESATU atas Objek Sewa yang digunakan oleh PIHAK KEDUA, paling lambat 2 (dua) hari sebelum ditandatanganinya Perjanjian Sewa ini, dengan besaran dan mekanisme yang diatur dalam Perjanjian Sewa ini.
- (3) PIHAK KEDUA menunjukkan bukti pembayaran Uang Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan berdasarkan bukti tersebut, PARA PIHAK menandatangani Perjanjian Sewa. Selanjutnya PIHAK KESATU menyerahkan Objek Sewa, yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.
- (4) PIHAK KEDUA menggunakan Objek Sewa yang telah diserahkan oleh PIHAK KESATU selama jangka waktu Sewa.
- (5) PIHAK KEDUA melakukan pemeliharaan atas barang milik daerah yang disewa.
- (6) Seluruh biaya Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) termasuk biaya yang timbul dari pemakaian dan pemanfaatan barang milik daerah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari PIHAK KEDUA.
- (7) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditujukan untuk menjaga kondisi dan memperbaiki barang agar selalu dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna.
- (8) Perbaikan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) harus sudah selesai dilaksanakan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu sewa.
- (9) PIHAK KEDUA wajib menjaga Objek Sewa dengan sebaik-baiknya, serta menyerahkan kembali kepada PIHAK KESATU dalam keadaan baik, pada saat jangka waktu Perjanjian Sewa ini berakhir.

Pasal 6
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KESATU

- (1) PIHAK KESATU berhak:
 - a. menerima Uang Sewa sebagian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dengan besaran yang disepakati PARA PIHAK berdasarkan Perjanjian Sewa ini.
 - b. mengawasi penggunaan Aset tanah yang menjadi Objek Sewa agar tetap dipergunakan PIHAK KEDUA sebagai Pusat Pelatihan Masyarakat dengan tidak merubah status kepemilikan barang milik daerah.
 - c. memberikan teguran kepada PIHAK KEDUA, dalam hal PIHAK KEDUA tidak menggunakan Objek Sewa sesuai ketentuan Pasal 4.
 - d. menerima laporan kegiatan tahunan dari PIHAK KEDUA.
 - e. memberikan teguran kepada PIHAK KEDUA, dalam hal PIHAK KEDUA tidak memelihara dan mengamankan Objek Sewa dari tindakan okupasi, penguasaan dan/atau penyerobotan Pihak lain dan
 - f. menerima kembali Objek Sewa dalam keadaan baik dan layak pakai, pada akhir jangka waktu Perjanjian Sewa ini.

(2) PIHAK KESATU berkewajiban:

- a. menyediakan Objek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, untuk penyelenggaraan kegiatan PIHAK KEDUA dan
- b. menjamin bahwa hak-hak PIHAK KEDUA atas Objek Sewa ini adalah sah, sehingga PIHAK KEDUA akan menjalankan dan menikmati hak-hak tersebut secara leluasa tanpa adanya gangguan atau tuntutan dari Pihak manapun yang menentang hak-hak yang dimiliki oleh PIHAK KESATU, atau yang menyatakan mempunyai terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang menjadi Objek Sewa, dan oleh karena itu dengan ini PIHAK KESATU membebaskan PIHAK KEDUA dari gangguan atau tuntutan-tuntutan semacam itu, selama jangka waktu Sewa.

Pasal 7

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

(1) PIHAK KEDUA berhak:

- a. menggunakan Objek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 untuk penyelenggaraan kegiatan PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, selama jangka waktu Sewa dan
- b. mendapat jaminan dari PIHAK KESATU, bahwa hak-hak PIHAK KEDUA atas Objek Sewa adalah sah, sehingga PIHAK KEDUA akan menjalankan dan memanfaatkan hak-hak tersebut secara leluasa tanpa adanya gangguan atau tuntutan dari Pihak manapun yang menentang hak-hak yang dimiliki oleh PIHAK KESATU, atau yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah yang menjadi Objek Sewa, dan oleh karena itu dengan ini PIHAK KESATU membebaskan PIHAK KEDUA dari gangguan atau tuntutan-tuntutan semacam itu, selama jangka waktu Sewa.

(2) PIHAK KEDUA berkewajiban:

- a. membayar Uang Sewa aset tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dengan besaran yang disepakati PARA PIHAK berdasarkan Perjanjian Sewa ini.
- b. menggunakan Aset tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 untuk penyelenggaraan kegiatan PIHAK KEDUA.
- c. bertanggungjawab atas segala sesuatu yang terjadi pada aset tanah.
- d. bertanggungjawab atas segala tindakan yang dilakukan oleh Pekerja PIHAK KEDUA dan/atau Pihak lain di bawah kewenangan PIHAK KEDUA, sepanjang menyangkut penggunaan Aset tanah Objek Sewa.
- e. melaporkan hasil kegiatan tahunan kepada PIHAK KESATU.
- f. tidak merubah status kepemilikan barang milik daerah.
- g. tidak diperkenankan melakukan perikatan sewa dan over alih sewa kepada pihak lain dan
- h. mengembalikan tanah berikut bangunan dalam keadaan baik dan lengkap pada akhir jangka waktu Perjanjian Sewa ini.

Pasal 8

JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian Sewa ini berlaku dan mengikat PARA PIHAK selama 5 (lima) tahun yaitu sejak tanggal 20 Agustus 2018 sampai dengan 20 Agustus 2023.
- (2) Perjanjian Sewa ini dapat diperpanjang kembali dengan kesepakatan PARA PIHAK dan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhir diajukan oleh PIHAK KEDUA.
- (3) Perpanjangan Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 9

NILAI SEWA DAN MEKANISME PEMBAYARAN

- (1) PARA PIHAK sepakat, bahwa sesuai penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Amin Nirwan Alfiantori dan Rekan Nomor Laporan 302-3.00.4.2.2.11.2.12.17 Besarnya Sewa Tanah dibayar dimuka atas pemakaian kekayaan Daerah untuk jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 adalah sebesar Rp.378.000.000 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah).
- (2) PIHAK KEDUA wajib membayar biaya Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan tata cara pembayaran sekaligus secara tunai, paling lambat 2 (dua) hari sebelum ditandatanganinya Perjanjian Sewa ini.
- (3) Pembayaran sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) disetorkan ke kas Daerah yang merupakan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kabupaten Sukabumi, dan disetorkan sepenuhnya ke Kas Umum Daerah Kabupaten Sukabumi dengan No rek 0520030003015 a.n Rekening Kas Umum Daerah Kabupaten Sukabumi.

Pasal 10

ASET BANGUNAN

Setelah berakhirnya perjanjian, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan aset bangunan kepada PIHAK KESATU, dengan mekanisme hibah kepada Pemerintah Kabupaten Sukabumi setelah berakhir masa sewa.

Pasal 11

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- (1) PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk mengenyampingkan pemberlakuan Pasal 1266 KUH Perdata dalam mengakhiri perjanjian ini.
- (2) Perjanjian Sewa ini dapat berakhir atau berakhir dengan sendirinya apabila :
 - a. Jangka waktu telah berakhir.
 - b. Para PIHAK melanggar dan atau tidak mematuhi ketentuan-ketentuan berdasarkan perjanjian ini.

PASAL 12

FORCE MAJEURE

- (1) PARA PIHAK sepakat bahwa *force majeure* tidak berakibat pada batalnya Perjanjian Sewa ini.
- (2) *Force majeure* sebagaimana pada ayat (1) meliputi keadaan-keadaan:
 - a. perang, penyerbuan, pemberontakan, revolusi, makar, huru-hara, perang saudara, tindakan Pemerintah dalam rangka kedaulatannya, gempa bumi, angin ribut, gelombang besar, banjir, atau setiap kekuatan-kekuatan alam yang tidak dapat dihindari dengan pandangan ke depan dan kemampuan yang wajar dari Pihak yang terkena peristiwa tersebut, menghilangnya bahan-bahan konstruksi dan persediaan barang-barang yang diperlukan dari pasaran, pemogokan-pemogokan, penutupan pintu bagi buruh yang ingin bekerja (*lockouts*), atau kegaduhan perburuhan yang lain serta peristiwa-peristiwa di luar batas kewajaran dari Pihak yang pelaksanaannya kewajibannya terhambat oleh peristiwa *force majeure*, kecuali kekurangan dana dan

peristiwa-peristiwa lain yang dapat dihindari atau diatasi secara wajar oleh pandangan ke depan dan kemampuan yang lumrah dari Pihak yang terkena dan

- b. perubahan kebijakan Pemerintah yang secara langsung ataupun tidak langsung mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian Sewa ini.
- (3) Dalam hal terjadi *force majeure* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pihak yang terkena *force majeure* harus memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis, paling lambat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak terjadinya *force majeure*.
- (4) Dalam hal *force majeure* terjadi terus menerus melebihi 30 (tiga puluh) hari yang sangat berdampak pada kemampuan salah satu Pihak untuk melaksanakan kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa ini, maka Pihak yang terkena dampak *force majeure* tersebut dapat mengajukan pengakhiran Perjanjian Sewa.
- (5) Dalam hal dilaksanakan pengakhiran Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), masing-masing Pihak tidak dapat menuntut ganti rugi kepada Pihak lainnya dengan dalih apapun juga.

PASAL 13

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Apabila timbul perselisihan antara PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA atas penafsiran dan pelaksanaan perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dengan jalan musyawarah.
- (2) Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai kata sepakat, maka para pihak setuju untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi.

Pasal 14

KORESPONDENSI

- 1) Setiap pemberitahuan yang berhubungan dengan Perjanjian Sewa ini dilakukan secara tertulis dan harus dialamatkan kepada masing-masing Pihak, dengan alamat sebagai berikut :

SEKRETARIAT DAERAH

Tujuan : Sekretariat Daerah Kabupaten Sukabumi
Alamat : Jalan Siliwangi No 10, Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi
Faksimili : 0266 - 433611
Telepon : 0266 - 433614 / 435006 / 221017
Email : setda@sukabumikab.go.id

OISCA INDONESIA

Tujuan : OISCA Indonesia
Alamat : Jalan Inayah No.18 Kelapa Dua Wetan RT.03/RW. 08 Kelapa Dua wetan Ciracas Jakarta Timur
Telepon : 021-8708483
Email : oiscaindonesia@yahoo.com

- 2) Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau alamat terakhir yang tercatat pada PARA PIHAK, maka perubahan harus diberitahukan secara tertulis kepada Pihak lain paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum perubahan alamat dimaksud berlaku efektif

- 3) Dalam hal perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diberitahukan, maka surat-menyurat atau pemberitahuan dengan pengiriman yang ditujukan ke alamat di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada PARA PIHAK sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya.

PASAL 15 LAIN-LAIN

- 1) Pelaksanaan Perjanjian Sewa ini tidak terpengaruh dengan terjadinya pergantian kepemimpinan dari PARA PIHAK.
- 2) Perjanjian Sewa ini tidak boleh diubah kecuali perubahan tersebut telah secara tegas disetujui tertulis dan ditandatangani oleh PARA PIHAK dalam Perjanjian Sewa ini atau wakil-wakilnya yang sah. Ketentuan sehubungan dengan perubahan merupakan tambahan dan harus diartikan sebagai satu kesatuan dari Perjanjian Sewa.
- 3) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa ini terdapat kebijakan Pemerintah atau peraturan lain yang mengakibatkan perubahan-perubahan dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa ini, selanjutnya akan dibicarakan dan disepakati bersama oleh PARA PIHAK.

PASAL 16 PENUTUP

Hal-hal yang belum dan/atau belum cukup diatur dalam Perjanjian Sewa ini akan diatur oleh PARA PIHAK, berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Tambahan (*Addendum*), sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa ini.

Demikian Perjanjian Sewa ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada bagian awal naskah Perjanjian Sewa ini dalam rangkap 4 (empat), 3 (tiga) diantaranya bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA



PIHAK KESATU

