



PERJANJIAN SEWA
ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG
DAN
EKO APRIYANTO

TENTANG
PEMANFAATAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN
MAGELANG DI KOMPLEKS PLAZA MUNTILAN
OLEH EKO APRIYANTO

NOMOR : 019.5/ 72 /23/2024

Pada hari ini Selasa, tanggal Dua puluh enam bulan November tahun Dua ribu dua puluh empat (26-11-2024), kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. ADI WARYANTO : Sekretaris Daerah Kabupaten Magelang berkedudukan di Kota Mungkid, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 59, berdasarkan Keputusan Bupati Magelang Nomor: 180.182/821/49/KEP/22/2024 Tanggal 27 Agustus 2024 tentang Perpanjangan Masa Jabatan Pimpinan Tinggi Pratama Sekretaris Daerah Atas Nama Sdr. Drs. Adi Waryanto NIP. 196603041992031007 di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Magelang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
- II. EKO APRIYANTO : Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Mandungan Rt. 082 Rw. 034 Desa Bringin Kecamatan Srumbung Kabupaten Magelang dengan Nomor Induk Kependudukan 3308051904940006, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA selanjutnya secara bersama-sama dalam Perjanjian ini disebut PARA PIHAK, dan secara sendiri-sendiri disebut PIHAK.

Berdasarkan :

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
2. 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;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerja Sama Daerah;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2020 tentang Tata Cara Kerja Sama Daerah dengan Daerah Lain dan Kerja Sama Daerah dengan Pihak Ketiga;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
7. Peraturan Bupati Magelang Nomor 41 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
8. Surat Bupati Magelang Nomor: 031/3334/23/2024 tanggal 22 November 2024 tentang Persetujuan Sewa Barang Milik Daerah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan kedudukan dan kewenangan masing-masing, PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk melaksanakan Perjanjian Sewa Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Milik Pemerintah Kabupaten Magelang di Kompleks Plaza Muntilan oleh Eko Apriyanto, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

MAKSUD DAN TUJUAN

- (1) Maksud Perjanjian ini adalah mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah.
- (2) Tujuan Perjanjian ini adalah sewa tanah dan bangunan milik PIHAK KESATU oleh PIHAK KEDUA.

Pasal 2

OBJEK DAN RUANG LINGKUP

- (1) Objek Perjanjian ini adalah tanah dan bangunan milik PIHAK KESATU dengan luas tanah 20 m² (dua puluh meter persegi) dan luas bangunan 40 m² (sembilan puluh meter persegi) yang berlokasi di Kompleks Plaza Muntilan Blok A-V Ruko Nomor 14 beralamat di Jalan Pemuda Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan, dengan rincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- (2) Ruang lingkup Perjanjian ini adalah sewa tanah dan bangunan milik PIHAK KESATU oleh PIHAK KEDUA untuk tempat usaha.

Pasal 3

JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 15 Juni 2024 sampai dengan 14 Juni 2026 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK.
- (2) Dalam hal perpanjangan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PIHAK KEDUA wajib menyampaikan permohonan secara tertulis kepada PIHAK KESATU paling lambat 4 (empat) bulan sebelum jangka waktu Perjanjian berakhir.

Pasal 4

BESARAN SEWA

Besaran sewa atas objek Perjanjian selama jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) adalah Rp34.316.568,00 (tiga puluh empat juta tiga ratus enam belas ribu lima ratus enam puluh delapan rupiah).

Pasal 5

PEMBAYARAN SEWA

- (1) Pembayaran uang sewa untuk periodesitas sewa per 2 (dua) tahun harus dilakukan sekaligus sebelum ditandatanganinya Perjanjian ini ke Rekening Kas Umum Daerah.
- (2) Pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuktikan dengan menyerahkan bukti setor sebagai salah satu dokumen pada Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pasal 6

HAK DAN KEWAJIBAN

- (1) PIHAK KESATU berhak:
 - a. menerima uang sewa dari PIHAK KEDUA;

- b. memberi peringatan tertulis kepada PIHAK KEDUA apabila penggunaan objek Perjanjian menyimpang dari maksud dan tujuan Perjanjian ini;
 - c. menarik kembali objek Perjanjian dari PIHAK KEDUA tanpa syarat apabila PIHAK KESATU memerlukan objek Perjanjian tersebut;
 - d. menerima objek Perjanjian dari PIHAK KEDUA pada saat berakhirnya Perjanjian dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST); dan
 - e. mengambil alih objek Perjanjian dari PIHAK KEDUA tanpa syarat apabila PIHAK KEDUA tidak menyerahkan objek Perjanjian setelah berakhirnya Perjanjian.
- (2) PIHAK KESATU berkewajiban:
- a. menyediakan dan menyerahkan objek Perjanjian kepada PIHAK KEDUA;
 - b. menyerahkan tanggung jawab atas pengelolaan dan pemanfaatan objek Perjanjian kepada PIHAK KEDUA selama jangka waktu Perjanjian; dan
 - c. memberikan kepastian status penggunaan atas objek Perjanjian kepada PIHAK KEDUA.
- (3) PIHAK KEDUA berhak:
- a. mengelola dan memanfaatkan objek Perjanjian selama jangka waktu Perjanjian; dan
 - b. memanfaatkan objek Perjanjian untuk tempat usaha.
- (4) PIHAK KEDUA berkewajiban:
- a. membayar uang sewa kepada PIHAK KESATU;
 - b. menanggung biaya operasional dan pemeliharaan objek Perjanjian selama jangka waktu Perjanjian;
 - c. mengamankan dan memelihara objek Perjanjian;
 - d. menyerahkan objek Perjanjian kepada PIHAK KESATU pada saat berakhirnya Perjanjian dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST); dan
 - e. menyerahkan objek Perjanjian tanpa syarat kepada PIHAK KESATU apabila PIHAK KESATU memerlukan objek Perjanjian tersebut.

Pasal 7

PEMBIAYAAN PERJANJIAN

Biaya yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini dibebankan kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 8

LARANGAN

PIHAK KEDUA, dilarang:

- a. mengubah hak kepemilikan, dokumen, data dan informasi atas objek Perjanjian;

- b. mengubah fungsi pemanfaatan objek Perjanjian selain yang telah disepakati;
- c. menyewakan kembali objek Perjanjian kepada Pihak lain;
- d. meneruskan sewa objek Perjanjian tanpa persetujuan PIHAK KESATU; dan/atau
- e. melakukan kegiatan selain yang disepakati dalam Perjanjian.

Pasal 9

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Dalam hal terjadi perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian ini maka akan diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan secara hukum dengan memilih domisili hukum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid.

Pasal 10

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- (1) Tidak dilaksanakan atau tertundanya pelaksanaan sebagian atau keseluruhan ketentuan Perjanjian ini oleh salah satu PIHAK atau PARA PIHAK tidak termasuk sebagai pelanggaran atas Perjanjian apabila hal tersebut disebabkan oleh adanya keadaan memaksa (*force majeure*).
- (2) Yang termasuk sebagai *force majeure* adalah kejadian-kejadian yang dengan daya upaya tidak dapat diduga dan tidak dapat diatasi oleh PIHAK yang mengalami dan yang secara langsung berpengaruh kepada pelaksanaan ketentuan Perjanjian ini, yakni peristiwa-peristiwa termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. bencana alam/wabah penyakit;
 - b. pemberontakan/huru-hara/perang;
 - c. kebakaran;
 - d. sabotase;
 - e. pemogokan umum; dan/atau
 - f. kebijakan Pemerintah atau instansi yang berwenang yang menghalangi secara langsung atau tidak langsung untuk terlaksananya Perjanjian ini.
- (3) PIHAK yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sehubungan dengan *force majeure* tersebut harus memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK lainnya paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak mulainya kejadian tersebut.
- (4) Kelalaian atau keterlambatan PIHAK yang terkena *force majeure* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa dimaksud sebagai *force majeure*.
- (5) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu PIHAK sebagai akibat *force majeure* tidak menjadi tanggung jawab PIHAK lainnya.

Pasal 11
PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini berakhir apabila:
 - a. jangka waktu Perjanjian berakhir dan tidak diperpanjang;
 - b. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan Perjanjian yang ditindaklanjuti dengan pencabutan persetujuan sewa oleh Bupati atau Pengelola Barang;
 - c. Bupati atau Pengelola Barang mencabut persetujuan sewa dalam rangka pengawasan dan pengendalian; dan/atau
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) PIHAK yang menghendaki pengakhiran Perjanjian sebelum jangka waktu Perjanjian berakhir wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK lainnya paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian.
- (3) Berakhirnya Perjanjian tidak menghapus kewajiban yang timbul dan belum diselesaikan oleh salah satu PIHAK terhadap PIHAK lainnya, sehingga ketentuan dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini masih berlaku.

Pasal 12
PERJANJIAN TAMBAHAN (*ADDENDUM*)

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini akan diatur lebih lanjut dalam Perjanjian Tambahan (*Addendum*) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di Kota Mungkid pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA,



EKO APRIYANTO

PIHAK KESATU

ADI WARYANTO

LAMPIRAN
PERJANJIAN SEWA ANTARA PEMERINTAH
KABUPATEN MAGELANG DAN EKO APRIYANTO
TENTANG
PEMANFAATAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK
PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG DI
KOMPLEKS PLAZA MUNTILAN OLEH EKO
APRIYANTO
NOMOR: 019.5/ 72 /23/2024

DATA TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG
YANG DISEWA OLEH EKO APRIYANTO DI KOMPLEKS PLAZA MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG

NO.	LOKASI	DOKUMEN TANAH	LUAS TANAH / BANGUNAN		JANGKA WAKTU SEWA	BESARAN SEWA (Rp/2 tahun)	PEMANFAATAN
			SELURUHNYA (m ²)	YANG DIGUNAKAN (m ²)			
1.	Kompleks Plaza Muntilan Blok A-V Ruko Nomor 14 beralamat di Jalan Pemuda Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan	Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan	6.540 / 1.738	20 / 40	2 (dua) tahun sejak tanggal 15 Juni 2024 sampai dengan 14 Juni 2026	34.316.568,00	tempat usaha

PIHAK KEDUA



EKO APRIYANTO

PIHAK KESATU



Pasal 11
PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini berakhir apabila:
 - a. jangka waktu Perjanjian berakhir dan tidak diperpanjang;
 - b. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan Perjanjian yang ditindaklanjuti dengan pencabutan persetujuan sewa oleh Bupati atau Pengelola Barang;
 - c. Bupati atau Pengelola Barang mencabut persetujuan sewa dalam rangka pengawasan dan pengendalian; dan/atau
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) PIHAK yang menghendaki pengakhiran Perjanjian sebelum jangka waktu Perjanjian berakhir wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK lainnya paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian.
- (3) Berakhirnya Perjanjian tidak menghapus kewajiban yang timbul dan belum diselesaikan oleh salah satu PIHAK terhadap PIHAK lainnya, sehingga ketentuan dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini masih berlaku.

Pasal 12
PERJANJIAN TAMBAHAN (*ADDENDUM*)

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini akan diatur lebih lanjut dalam Perjanjian Tambahan (*Addendum*) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di Kota Mungkid pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA,







EKO APRIYANTO

PIHAK KESATU



ADI WARYANTO

TELAH DIKOREKSI BAGIAN HUKUM	
KABAG HUKUM	
an SUBKOORDINATOR BANTUAN HUKUM DAN HAM	

No	JABATAN	PANAF
1	ANS. PERDA	
2	KABAG	
3	SUB. KOORDINATOR	

LAMPIRAN
 PERJANJIAN SEWA ANTARA PEMERINTAH
 KABUPATEN MAGELANG DAN EKO APRIYANTO
 TENTANG
 PEMANFAATAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK
 PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG DI
 KOMPLEKS PLAZA MUNTILAN OLEH EKO
 APRIYANTO
 NOMOR: 019.5/ 72 /23/2024

DATA TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG
 YANG DISEWA OLEH EKO APRIYANTO DI KOMPLEKS PLAZA MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG




NO.	LOKASI	DOKUMEN TANAH	LUAS TANAH / BANGUNAN		JANGKA WAKTU SEWA	BESARAN SEWA (Rp/2 tahun)	PEMANFAATAN
			SELURUHNYA (m ²)	YANG DIGUNAKAN (m ²)			
1.	Kompleks Plaza Muntilan Blok A-V Ruko Nomor 14 beralamat di Jalan Pemuda Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan	Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Desa Pucungrejo Kecamatan Muntilan	6.540 / 1.738	20 / 40	2 (dua) tahun sejak tanggal 15 Juni 2024 sampai dengan 14 Juni 2026	34.316.568,00	tempat usaha

PIHAK KEDUA



EKO APRIYANTO

TELAH DIKOREKSI BAGIAN HUKUM
KABAG HUKUM
SUBKOORDINATOR BANTUAN HUKUM DAN HAM

No	JABATAN	PARAF
1	ASS. SEKDA	
2	KABAG	
3	SUB. KOORDINATOR	

PIHAK KESATU



ADI WARYANTO