

PERJANJIAN KERJASAMA PEMANFAATAN

ANTARA

PEMERINTAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI

dengan

KOPERASI JASA MINA KARYA SETIA

TENTANG

SEWA TANAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI



Nomor: 18.29 / 1800 / 340 / 2025

Nomor: 002 / KJ - MK / TB / III / 2025

Pada hari ini, Kamis tanggal Sepuluh bulan April tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima bertempat di Daerah Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai, yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. **Roy CPS Pane, M.Si** sebagai Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai berdasarkan Surat Keputusan Bupati Serdang Bedagai Nomor : 856/18.33 TAHUN 2021 Tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil Dalam Jabatan Pimpinan Tinggi Pratama di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai, tanggal 15 Desember 2021 yang berkedudukan di Jalan Negara KM. 42,6 Pasar Bengkel Kecamatan Perbaungan Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai, yang selanjutnya dalam perjanjian kerjasama ini disebut **PIHAK PERTAMA**.
- II. **RIO PATUAN NABABAN**, selaku Ketua Koperasi Jasa Mina Karya Setia, Berkedudukan di Jl. Desa Tebing Tinggi, Kecamatan Tanjung Beringin, Kabupaten Serdang Bedagai yang didirikan dengan Akta No. 4 tanggal 25 Maret 1981 dibuat di hadapan Mauliddin Shati, SH, Notaris di Medan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C .647HT.03.01-th.2002 tanggal 25 Maret 2002, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Jasa Mina Karya Setia, selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**;

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA PIHAK atau masing-masing disebut PIHAK telah sepakat melakukan kerjasama yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama Sewa Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai adalah pemilik Barang Milik Daerah Kabupaten Serdang Bedagai dalam hal ini bidang tanah yang dipergunakan untuk tapak Bangunan Pasar Baru Tanjung Beringin Blok A seluas 4.204 M² (Empat ribu dua ratus empat meter persegi) yang terletak di Desa Tebing Tinggi Kecamatan Tanjung Beringin Kabupaten Serdang Bedagai sesuai dengan sertifikat Hak Pakai Nomor 00011 tanggal 26 November 2019 dikeluarkan oleh kantor pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, yang dikelola oleh PIHAK PERTAMA;

- b. Bahwa PIHAK KEDUA adalah Badan Usaha yang berniat untuk menyewa sebagian dari lahan atau tanah yang berada di Jalan Dungun Dusun I, Desa Tebing Tinggi, Kabupaten Serdang Bedagai sebagaimana yang dimaksud dalam butir a diatas untuk dijadikan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Mini;
- c. Bahwa Pemanfaatan Barang Milik Daerah ini dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
oleh karena itu PIHAK PERTAMA berhak untuk mendapatkan kontribusi atas pemanfaatan lahan dimaksud.

Berdasarkan pertimbangan tersebut PARA PIHAK dalam kedudukan masing-masing tersebut di atas telah saling setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Pemanfaatan Barang Milik Daerah ini dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

1. Maksud dari perjanjian ini adalah PIHAK PERTAMA dengan ini sepakat untuk menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA telah pula sepakat untuk menyewa dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai yang dikelola oleh PIHAK PERTAMA.
2. Tujuan dari Perjanjian ini adalah :
 - a. Optimalisasi pengelolaan aset dalam hal ini bidang tanah tapak bangunan Pasar Tanjung Beringin Blok A milik pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai untuk pelayanan dan kepentingan umum;
 - b. Adanya kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Serdang Bedagai dari pemanfaatan aset bidang tanah milik Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai;
 - c. Ruang lingkup Perjanjian ini meliputi pemanfaatan aset Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai yang dikelola PIHAK PERTAMA berupa sebagian atas bidang tanah untuk tapak bangunan Pasar Baru Tanjung Beringin Blok A dalam bentuk sewa untuk dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA untuk pembangunan SPBU Mini;
 - d. Lokasi tanah yang akan disewakan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA adalah bidang tanah seluas 580 M² terletak di Jalan Dungun Dusun I, Desa Tebing Tinggi, Kecamatan Tanjung Beringin, Kabupaten Serdang Bedagai
 - e. PIHAK KEDUA akan mempergunakan sebidang tanah yang disewa dari PIHAK PERTAMA tersebut untuk pembangunan SPBU Mini yang tidak bertentangan dengan surat perjanjian ini.

PASAL 2

JAMINAN

1. **PIHAK PERTAMA** memberikan jaminannya bahwa:
 - a. Sebidang tanah yang disewakan dalam perjanjian ini sepenuhnya merupakan hak **PIHAK PERTAMA**, bebas dari sengketa dan tidak dalam keadaan disewakan maupun dijual kepada **PIHAK KETIGA**.
 - b. **PIHAK KEDUA** dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dengan tidak diganggu gugat oleh pihak lainnya.
2. **PIHAK KEDUA** memberikan jaminannya, bahwa:
 - a. **PIHAK KEDUA** tidak akan melakukan perubahan letak/posisi tanah yang disewa sebagai tempat penempatan SPBU Mini sesuai dengan perjanjian ini, tanpa sepengetahuan seizin ataupun perintah **PIHAK PERTAMA** sesuai dengan ketentuan peraturan.
 - b. **PIHAK KEDUA** tidak akan mengalihkan penggunaan sebidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat (2).
 - c. **PIHAK KEDUA** tidak diperkenankan melakukan sewa-menyewa tanah yang diperjanjikan dalam perjanjian ini dengan pihak lain.
 - d. **PIHAK KEDUA** tidakizinkan mendirikan bangunan ataupun fisik lainnya tanpa seizin **PIHAK PERTAMA**.
 - e. **PIHAK KEDUA** akan dengan suka rela mengosongkan dan meninggalkan tanah yang disewa sesuai dengan permintaan **PIHAK PERTAMA** tanpa ganti rugi, bila mana **PIHAK PERTAMA** membutuhkan/menginginkan dan/atau akan menggunakan sebidang tanah yang disewakan kepada **PIHAK KEDUA**.
 - f. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

PASAL 3

HAK DAN KEWAJIBAN

1. Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain perjanjian ini, **PIHAK PERTAMA** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
 - a. Menjamin tersedianya tempat/lahan yang dapat disewa untuk pembangunan SPBU Mini **PIHAK KEDUA**;
 - b. Apabila **PIHAK PERTAMA** bermaksud melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap tempat/lahan dan tindakan yang diduga akan mempengaruhi kegiatan operasional peralatan milik **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK PERTAMA** wajib memberitahukan kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelumnya.
2. Selain hak-hak lain yang diatur dalam pasal-pasal lain perjanjian ini, **PIHAK PERTAMA** mempunyai hak-hak sebagai berikut:

- a. Melaksanakan pengarahan, teguran dan peringatan kepada PIHAK KEDUA apabila dalam pemanfaatan tanah menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 2;
 - b. Mendapatkan pembayaran sewa dari PIHAK KEDUA sebagaimana diatur dalam Pasal 5;
 - c. Menegur apabila PIHAK KEDUA menggunakan Barang Milik Daerah yang disewa untuk keperluan lain selain yang diatur dalam perjanjian ini;
 - d. Mengambil kembali Barang Milik Daerah yang disewa dari PIHAK KEDUA apabila PARA PIHAK sepakat tidak melanjutkan perpanjangan perjanjian ini.
3. Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain perjanjian ini, PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
- a. Mematuhi ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memanfaatkan aset pemerintah daerah;
 - b. Memperbaiki kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian PIHAK KEDUA ataupun pihak lain yang berada di lingkungan operasional PIHAK KEDUA;
 - c. Mengembalikan BMD yang disewa dengan baik kepada PIHAK PERTAMA apabila PARA PIHAK sepakat tidak melanjutkan Perpanjangan Perjanjian ini;
 - d. Tidak menggunakan BMD yang disewa untuk keperluan lain selain yang diatur dalam perjanjian ini;
 - e. Membayar sewa kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana diatur dalam Pasal 5;
 - f. Mengajukan usulan kepada PIHAK PERTAMA untuk perubahan atau modifikasi pada prasarana bangunan yang disewa apabila diperlukan;
 - g. Bertanggungjawab melakukan pemeliharaan atas BMD yang disewa;
 - h. Bertanggungjawab atas kebersihan, keamanan, keindahan dan kenyamanan lingkungan diareal objek sewa sekitarnya.

PASAL 4

LARANGAN

1. PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan persewaan tanah kepada pihak lain atau melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak tanah/bangunan yang disewa;
2. PIHAK KEDUA dilarang menjaminkan objek sewa baik kepada Bank/Lembaga Keuangan, maupun kepada pihak lainnya;
3. PIHAK KEDUA dilarang melakukan perubahan pada objek sewa, sehingga luas/bentuk objek sewa sebagaimana dimaksud Dalam Pasal 2 menjadi berubah;
4. PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan objek sewa baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain;
5. PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan fungsi seluruh atau Sebagian dari objek sewa untuk kegiatan lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 tanpa ijin PIHAK PERTAMA.

PASAL 5

BIAYA

1. Harga sewa sebidang lahan tanah tersebut disepakati PARA PIHAK sebesar Rp. 17.000.000,00 (Tujuh Belas Juta Rupiah) per tahun.

PASAL 6

KETENTUAN PEMBAYARAN

1. PIHAK KEDUA setuju dan sepakat untuk melakukan pembayaran atas biaya sewa sebidang tanah kepada PIHAK PERTAMA.
2. Sewa sebidang tanah yang dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA terhitung mulai tanggal Sepuluh bulan April tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima (10-04-2025);
3. Pembayaran atas biaya sewa sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetorkan paling lambat tanggal 11 (sebelas) bulan April setiap Tahunnya ke Kas Umum Daerah Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dengan nomor rekening AC 302.01.020110-0.
4. Pembayaran atas biaya sewa sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan menyerahkan bukti setor ke Kas Pemerintah Daerah Kabupaten Serdang Bedagai dan menjadi dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

PASAL 7

DENDA

1. Keterlambatan pembayaran sewa tanah oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana ketentuan pasal (3) dikenakan denda sebesar 10% per bulan dari besarnya sewa.
2. Denda keterlambatan pembayaran diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA melalui Bendahara Penerimaan yang ditunjuk PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK PERTAMA memberikan kwitansi pembayaran denda kepada PIHAK KEDUA sebagai bukti pelunasan denda keterlambatan pembayaran.

PASAL 8

JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini berlaku selama 5 (Lima) tahun terhitung sejak tanggal Sepuluh bulan April tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima (10-04-2025) sampai dengan tanggal Sepuluh bulan April tahun Dua Ribu Tiga Puluh (10-04-2030).
2. Masa berlaku Perjanjian ini dapat ditinjau kembali atas kesepakatan PARA PIHAK.
3. Apabila PARA PIHAK sepakat Perjanjian akan ditinjau kembali, akan tetapi Perjanjian yang baru dan atau Addendum Perjanjian belum dibuat, maka PARA PIHAK sepakat

Perjanjian ini dianggap masih tetap berlaku sampai dengan Perjanjian yang baru dan atau Addendum Perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK.

PASAL 9

KETENTUAN PERPANJANGAN

1. PIHAK KEDUA mengusulkan perpanjangan sewa kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum masa perjanjian berakhir.
2. PIHAK PERTAMA dapat menyetujui atau tidak menyetujui perpanjangan. perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan hasil evaluasi yang dilaksanakan PIHAK PERTAMA terhadap kepatuhan PIHAK KEDUA akan ketentuan perjanjian ini.
3. PIHAK KEDUA wajib mengosongkan lahan tanah yang disewa sesuai dengan yang diperjanjikan dan perjanjian ini tanpa menuntut apapun, apabila ketentuan pada pasal 9 ayat (1) tidak dilaksanakan.
4. PIHAK KEDUA wajib mengosongkan lahan tanah yang disewa sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian ini tanpa menuntut apapun, apabila PIHAK PERTAMA tidak menyetujui perpanjangan waktu perjanjian.

PASAL 10

KEADAAN MEMAKSA/FORCE MAJEURE

1. Dalam hal terjadinya satu atau beberapa kejadian atau peristiwa force majeure yang menyebabkan pelaksanaan Perjanjian ini menjadi terlambat atau tidak dapat dilakukan sama sekali, maka segala kerugian yang timbul menjadi tanggungjawab masing-masing pihak dan hal ini tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk meminta ganti rugi maupun tuntutan hukum terhadap pihak lainnya dan atau memutuskan Perjanjian ini.
2. Dalam hal terjadinya force majeure sehingga mempengaruhi pelaksanaan kewajiban salah satu pihak, maka pihak yang mengalami keadaan force majeure wajib memberitahukan secara tertulis mengenai terjadinya force majeure kepada pihak lainnya disertai surat keterangan dari pihak yang berwenang selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) Hari Kerja terhitung sejak terjadinya force majeure dimaksud.
3. Apabila dalam 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak diterimanya pemberitahuan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2) Perjanjian ini belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa dimaksud dianggap telah disetujui oleh pihak yang menerima pemberitahuan.
4. Pihak yang mengalami force majeure harus melaksanakan kembali kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini setelah force majeure berakhir, sesuai dengan kesepakatan PARA PIHAK.
5. Keadaan force majeure yang menyebabkan keterlambatan pelaksanaan Perjanjian ini baik sebagian maupun seluruhnya tidak merupakan alasan untuk pengakhiran atau pembatalan Perjanjian ini, akan tetapi hanya merupakan alasan untuk mengganggu Perjanjian ini sampai keadaan force majeure berakhir.

PASAL 11
PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM

1. Perjanjian ini dan segala akibatnya tunduk pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Perselisihan yang timbul dari Perjanjian ini akan diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
3. Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kerja PARA PIHAK tidak berhasil menyelesaikan perselisihan yang timbul secara musyawarah untuk mencapai mufakat, maka PARA PIHAK setuju untuk menempuh penyelesaian melalui Pengadilan Negeri Serdang Bedagai.
4. Untuk Perjanjian ini dan segala akibatnya PARA PIHAK memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serdang Bedagai.

PASAL 12
BERAKHIRNYA PERJANJIAN

1. Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya sesuai dengan pasal 8 ayat (1);
2. Dalam hal PIHAK KEDUA melanggar salah satu ketentuan pasal 2 ayat (2) butir a, b, c, d, e, dan f, pasal 3 ayat (3) huruf a, b, c, d, e, f, g dan huruf h, pasal 4 ayat (1) dan (2), maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri perjanjian sewa secara sepihak, serta PIHAK KEDUA berkewajiban untuk mengosongkan dan meninggalkan sebidang lahan tanah PIHAK PERTAMA;
3. Dalam hal PIHAK PERTAMA melanggar salah satu ketentuan pada pasal 2 ayat (1) butir a dan atau b, maka PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri perjanjian sewa ini secara sepihak;
4. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran sewa dan denda keterlambatan selama 2 (dua) bulan berturut-turut, maka perjanjian ini dengan sendirinya akan berakhir;
5. Dalam hal PIHAK PERTAMA membutuhkan/menginginkan atau akan menggunakan sebidang lahan tanah yang disewahkan kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan pasal 2 ayat (2) butir f, dengan terlebih dahulu memberitahukan makdusnya secara tertulis kepada PIHAK KEDUA sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) hari sebelumnya.

PASAL 13
KETENTUAN PENUTUP

1. Dalam rangka tertib administrasi dan penyesuaian kebutuhan organisasi, maka PARA PIHAK dapat mengadakan evaluasi secara berkala terhadap pelaksanaan Perjanjian sewa ini.

2. Hal-hal lain yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini maupun perubahan yang perlu dilakukan terhadap Perjanjian ini akan diatur lebih lanjut dalam suatu Amandem dan atau Addendum yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (Dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, serta mengikat PARA PIHAK, setelah Perjanjian ini ditandatangani.

PIHAK PERTAMA
Kepala Dinas Perindustrian Dan Perdagangan
Kabupaten Serdang Bedagai

ROY CPS PANE, M.Si

PIHAK KEDUA
Ketua Koperasi Jasa Mina Karya Setia



RIO PATUAN NABABAN