

## **SURAT PERJANJIAN SEWA TANAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bambang Sampurno  
Pekerjaan : Swasta  
No. KTP : 3308091312800001  
Alamat : Jl. Gondang Timur 1 no.10 Bulusan, Tembalang,  
Semarang Disebut pihak pertama sebagai pemilik tanah sawah,

Nama : Muhammad Hajar Ashari  
Pekerjaan : Swasta  
No.KTP : 3308090205950001  
Alamat : Nariban RT 002 RW 007, Progowati, Mungkid, Magelang  
Disebut pihak kedua sebagai penyewa tanah sawah,

Bahwa, kedua pihak sepakat mengadakan perjanjian sewa tanah sawah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa, pihak I memiliki sebidang tanah sawah dengan luas tanah 2800 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Gajah Mada no. 88, Bangunharjo, Semarang Tengah, Kota Semarang, Sedang pihak ke II hendak menyewa tanah milik pihak 1 tersebut.
2. Bahwa, masa sewa tanah sawah tersebut dihitung mulai dari tanggal, 16 Januari 2015 dan berakhir tanggal, 16 Januari 2035 (selama 20 tahun)
3. Bahwa, hal-hal yang tidak diatur secara rinci dalam perjanjian ini sudah dibicarakan secara lisan oleh kedua pihak.

Demikian perjanjian ini dibuat oleh kedua pihak tanpa ada tekanan, ancaman ataupun paksaan serta tipu muslihat dari pihak manapun.

Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani di Jl. Gondang Timur 1 no. 10 Bulusan, Tembalang, Semarang, pada hari Jumat tanggal 16 Januari 2015.

**Pemilik / Pihak I;**

Semarang, 16 Januari 2015

**Penyewa / Pihak II;**



**Bambang Sampurno**

**Muhammad Hajar Ashari**

**Saksi-saksi**

**Umar Syafiq**

)

## **SURAT PERJANJIAN SEWA TANAH**

Dengan ini menerangkan bahwa telah diadakan perjanjian pengikatan kedua belah pihak mengenai sewa atau kontrak tanah sawah diantara :

Nama : Bambang Sampurno  
Pekerjaan : Swasta  
No. KTP : 3308091312800001  
Alamat : Jl. Gondang Timur 1 no.10 Bulusan, Tembalang, Semarang  
Disebut pihak pertama sebagai pemilik tanah,

Nama : Muhammad Hajar Ashari  
Pekerjaan : Swasta  
No.KTP : 3308090205950001  
Alamat : Nariban RT 002 RW 007, Progowati, Mungkid, Magelang  
Disebut PIHAK KEDUA atau PENYEWA

Kami kedua belah pihak dengan ini telah mengadakan perjanjian dan mufakat untuk mengadakan kerjasama dalam hal Pihak Pertama menyewakan guna pakai sebidang tanah ladang kepada pihak kedua sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan - ketentuan sebagai berikut :

### **Pasal 1 KESEPAKATAN**

PIHAK PERTAMA dengan ini sepakat untuk menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini pula sepakat untuk menyewa dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah yang berukuran 70 meter x 40 meter, atau seluas 2800 meter persegi yang terletak di Jl. Gajah Mada no. 88, Bangunharjo, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah.

### **Pasal 2 TUJUAN**

Bahwa PIHAK KEDUA akan mempergunakan Tanah tersebut untuk keperluan usaha toko serba ada.

### **Pasal 3 SERAH TERIMA TANAH**

Pada saat Perjanjian ini ditandatangani, PIHAK PERTAMA menyerahkan Tanah kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima penyerahan itu sesuai menurut kondisi yang nyata pada hari penyerahan tersebut yang dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima (selanjutnya disebut “Berita Acara Serah Terima”).

**Pasal 4**  
**JANGKA**  
**WAKTU**

1. Sewa Menyewa ini dibuat untuk jangka waktu 20 tahun, dan dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak
2. Jangka waktu itu dihitung mulai dari tanggal 16 Januari 2015 yang akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum pada tanggal 16 Januari 2035.
3. Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa ini, maka PIHAK KEDUA wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 5 bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.

**Pasal 5**  
**PENGUNAAN TANAH**

1. PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan Tanah itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali mendapat ijin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK KEDUA wajib mulai melaksanakan usaha toko serba ada.
3. Pihak Kedua wajib menyelesaikan kegiatan pembangunannya sebagaimana yang ada pada ayat (2) di atas dalam jangka waktu paling lambat 15 bulan sejak tanggal dimulainya kegiatan pembangunan tersebut.
4. PIHAK PERTAMA wajib mentaati dan memenuhi segala perangkat peraturan perundangan yang berlaku sekarang maupun akan datang yang ditetapkan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan pabrik dan/atau pekarangannya dan segala pelanggaran atas peraturan itu semuanya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

**Pasal 6**  
**HARGA SEWA**

1. Sewa menyewa tanah (selanjutnya disebut “Harga Sewa”) dalam perjanjian ini sebesar Rp 350.000.000 per tahun.
2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas jasa penyewaan Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Tanah dan pajak-pajak lain yang ditetapkan oleh pemerintah yang timbul berdasarkan

Perjanjian ini serta sepanjang tidak ada peraturan lain mengenai pajak yang akan diterapkan oleh pemerintah menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh PIHAK PERTAMA.

**Pasal 7**  
**PEMBAYARAN HARGA SEWA**

1. Pembayaran Harga Sewa oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dapat dilakukan dalam mata uang Rupiah. Untuk bukti penerimaan Harga Sewa dan Biaya Perawatan PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda bukti penerimaan tersendiri kepada PIHAK KEDUA.
2. Harga Sewa dibayarkan dimuka untuk setiap periode 4 tahun.

**Pasal 8**  
**PEMELIHARAAN/PERAWATAN OLEH PIHAK PERTAMA**

1. PIHAK PERTAMA berjanji untuk setiap saat memelihara dan merawat dengan baik seluruh lingkungan dalam wilayah usaha PIHAK PERTAMA termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta sarana-sarana yang digunakan secara bersama-sama.
2. Selanjutnya PIHAK PERTAMA mengambil tindakan-tindakan pencegahan untuk menjaga keamanan dalam lingkungan wilayah usaha PIHAK PERTAMA, akan tetapi PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas tindakan-tindakan pihak ketiga yang dapat mengakibatkan kerusakan dan/atau kerugian pada PIHAK KEDUA.

**Pasal 9**  
**PEMELIHARAAN/PERAWATAN OLEH PIHAK KEDUA**

1. PIHAK KEDUA wajib menggunakan dan memelihara Tanah dengan sebaik-baiknya sebagai seorang penyewa yang jujur dan baik serta membayar segala ongkos dan biaya yang ditimbulkan berkenaan dengan pemeliharaan/perawatan dan penggunaan Tanah. Ketentuan di atas berlaku pula bagi bangunan milik PIHAK KEDUA sendiri yang didirikan di atas Tanah yang disewakan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Perjanjian ini, termasuk pula pengecatan secara berkala, sekurang-kurangnya sekali dalam 1 tahun, penyediaan alat-alat pemadam kebakaran secukupnya serta usaha-usaha lainnya untuk menjaga dan mempertahankan kelestarian lingkungan.
2. PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan membuat bangunan, sumur bor atau galian-galian lain di atas Tanah yang disewakan tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK KEDUA wajib mentaati dan memenuhi segala perangkat peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang maupun akan datang yang ditetapkan oleh peraturan

mengenai pemakaian bangunan pabrik dan/atau pekarangannya dan segala pelanggaran atas peraturan itu semuanya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

## **Pasal 10**

### **ASURANSI**

Selama berlangsungnya Jangka Waktu Sewa Menyewa, PIHAK KEDUA wajib mengasuransikan bangunan yang didirikan di atas Tanah yang disewanya berikut turutannya serta harta benda yang berada dalam bangunan tersebut terhadap risiko kerugian atau kerusakan karena bahaya kebakaran dan bahaya-bahaya lainnya yang dianggap perlu atas beban dan biaya PIHAK KEDUA.

## **Pasal 11**

### **JAMINAN PIHAK PERTAMA**

1. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa apa yang disewakan dalam Perjanjian ini adalah merupakan haknya Pihak Pertama, bebas dari sengketa atau sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan/dijual kepada pihak lain.
2. Pihak Pertama selanjutnya menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Kedua dapat menjalankan hak-haknya sebagai penyewa dari Tanah tersebut dengan tidak mendapat gangguan dari pihak lain dan segala kerugian yang diderita oleh Pihak Kedua sebagai akibat dari gangguan-gangguan itu, jika ada, menjadi tanggungan Pihak Pertama, kecuali hal-hal yang terjadi karena Kadaan Kahar (*Force Majeure*).

Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar adalah keadaan seperti, namun tidak terbatas pada perang, kebakaran, banjir, huru-hara, pemogokan yang timbul dan terjadinya bukan disebabkan oleh kedua belah Pihak dalam Perjanjian ini, bencana alam, atau kejadian-kejadian lainnya yang berada di luar kemampuan para pihak yang ada dalam Perjanjian ini.

## **Pasal 12**

### **PENGALIHAN**

1. PIHAK KEDUA tidak dapat memindahkan ataupun mengalihkan hak sewa berdasarkan Perjanjian ini baik untuk keseluruhan maupun untuk sebagian kepada pihak lainnya kecuali dengan izin tertulis dari PIHAK PERTAMA, yang dituangkan dalam suatu perjanjian pengalihan sewa menyewa Tanah.
2. Sejak perjanjian pengalihan itu ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dan pihak ketiga maka pihak ketiga yang menerima pengalihan itu wajib membayar Harga Sewa dan memenuhi kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam Perjanjian ini dan setuju atas

perubahan-perubahan Harga Sewa, Uang Jaminan, Jangka Waktu Sewa serta persyaratan khusus lainnya baik yang diatur dalam Perjanjian ini maupun dalam perjanjian pengalihan sewa menyewa tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 di atas.

### **Pasal 13**

#### **PEMUTUSAN PERJANJIAN OLEH PIHAK KEDUA**

PIHAK KEDUA berhak setiap saat memutuskan hubungan sewa menyewa berdasarkan Perjanjian ini sebelum saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa dengan syarat sebagai berikut:

1. PIHAK KEDUA terlebih dahulu memberitahukan maksudnya secara tertulis sekurang-kurangnya 5 bulan sebelum Perjanjian ini putus. PIHAK PERTAMA akan memberikan jawaban secara tertulis kepada PIHAK KEDUA tentang permintaan tersebut disertai dengan pemberitahuan hak-hak dan kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi kedua belah pihak, termasuk kewajiban untuk memenuhi biaya penggunaan Fasilitas oleh PIHAK KEDUA (dalam hal PIHAK KEDUA menggunakan Fasilitas dari PIHAK PERTAMA).
2. PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian uang sewa dan biaya perawatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian uang jaminan yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

### **Pasal 14**

#### **PEMUTUSAN PERJANJIAN OLEH PIHAK PERTAMA**

1. PIHAK PERTAMA berhak untuk memutuskan hubungan Sewa Menyewa berdasarkan Perjanjian ini dengan segera tanpa pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. Apabila PIHAK KEDUA lalai membayar Harga Sewa, Biaya Perawatan dan/atau tagihan lainnya yang terhutang selama 6 bulan setelah pembayaran Harga Sewa dan/atau tagihan tersebut jatuh tempo.
  - b. Apabila kegiatan/usaha PIHAK KEDUA dihentikan untuk sementara berdasarkan instruksi/penetapan dari Instansi yang berwenang, atau izin usahanya dicabut oleh PIHAK PERTAMA.
2. Segala akibat kerugian yang diderita oleh PIHAK KEDUA karena tindakan PIHAK PERTAMA tersebut di atas sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan beban PIHAK KEDUA semata-mata dan dengan ini pula PIHAK KEDUA mengikatkan diri untuk tidak mengajukan tuntutan apapun juga terhadap PIHAK PERTAMA berkenaan dengan pengembalian Harga Sewa, Biaya

Perawatan, Uang Jaminan yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA dan kerugian lain yang dideritanya.

### **Pasal 15**

#### **PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KARENA KEADAN MEMAKSA**

Apabila karena Keadaan Kahar Tanah yang disewakan atau bagian daripadanya rusak sedemikian rupa sehingga tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan tujuannya maka Perjanjian Sewa Menyewa ini putus demi hukum terhitung sejak keadaan memaksa itu terjadi. Dalam hal itu Pihak Kedua tetap berkewajiban untuk melunasi pembayaran uang sewa, biaya perawatan dan tagihan-tagihan lainnya yang tertunggak.

### **Pasal 16**

#### **PENYERAHAN TANAH PADA SAAT BERAKHIRNYA PERJANJIAN**

1. Apabila Perjanjian ini berakhir karena telah berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan apabila Tanah tidak diserahkan kepada pihak ketiga atau kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tanah yang disewakan kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permintaan/ pemberitahuan secara tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk mengosongan dan penyerahan tersebut.
2. Apabila setelah PIHAK KEDUA mengosongkan dan menyerahkan Tanah kepada PIHAK PERTAMA masih juga terdapat barang-barang/mesin-mesin/peralatan-peralatan milik PIHAK KEDUA yang tertinggal di atas Tanah yang disewakan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk menyingkirkan barang-barang/mesin-mesin/peralatan-peralatan tersebut dengan cara yang dianggapnya baik dan wajar. PIHAK KEDUA dengan ini sepakat untuk tidak mengajukan tuntutan dan/atau keberatan-keberatan yang mungkin dapat diajukan terhadap PIHAK PERTAMA berkenaan dengan penyingkiran barang-barang/mesin-mesin/peralatan-peralatan tersebut di atas.
3. Apabila PIHAK KEDUA lalai untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah yang disewakan pada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (1) di atas maka PIHAK PERTAMA berhak membongkar bangunan yang ada di atas tanah tersebut dan menguasainya dengan cara yang dirasa baik oleh PIHAK PERTAMA tanpa perlu minta izin dari Pengadilan atau instansi yang berwenang.
4. Hak untuk melakukan sendiri pengosongan Tanah berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, sehingga untuk itu suatu Surat Kuasa Khusus tidak diperlukan lagi, jika PIHAK KEDUA cidera janji dan PIHAK PERTAMA akan menggunakan haknya.

5. PIHAK KEDUA tidak berhak, setelah penyerahan Tanah kepada PIHAK PERTAMA atau sesudahnya, untuk mengajukan tuntutan pembayaran uang pindah ataupun pembayaran atau pengganti lainnya dari biaya-biaya yang mungkin telah dikeluarkannya untuk peningkatan, memperbaiki atau merawat Tanah.
6. Kewajiban-kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam ayat-ayat di atas akan tetap berlaku meskipun Perjanjian ini telah berakhir atau diputuskan.

**Pasal 17**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Perselisihan yang terjadi antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA mengenai Perjanjian ini atau setiap bagian dari padanya akan diselesaikan secara musyawarah oleh kedua belah pihak.
2. Apabila tidak diperoleh penyelesaian, maka kedua belah pihak dengan ini memilih tempat kediaman yang sah dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Negeri Semarang.

**Pasal 18**

**HUKUM YANG BERLAKU**

Perjanjian ini tunduk pada hukum serta peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia. Selanjutnya yang berkaitan dengan Perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kuasa yang diberikan berdasarkan Perjanjian ini merupakan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun termasuk alasan yang termuat dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Pasal 19**

**KETENTUAN LAIN-LAIN**

1. Jika terjadi perubahan terhadap syarat-syarat yang menyimpang dari Perjanjian ini dilihat dalam konteksnya secara menyeluruh maka hal demikian tidak dapat diartikan bahwa seolah-olah PIHAK PERTAMA telah melepaskan haknya untuk mengajukan tuntutan terhadap PIHAK KEDUA berkenaan dengan cidera janji oleh PIHAK KEDUA yang berkaitan dengan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
2. Perubahan dan/atau tambahan atas ketentuan-ketentuan serta pengaturan atas hal-hal yang belum/belum cukup diatur dalam Perjanjian ini hanya dapat dilakukan dengan suatu addendum yang disepakati oleh kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikianlah Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam rangkap 2 (dua), keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Semarang, 16 Januari  
2015.

Pemilih / Pihak I;  
II;

Penyewa / Pihak



Bambang Sampurn  
Ashari

Muhammad Hajar

Saksi-saksi;

Umar Syafiq