



Bank  **BTN**

**PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
UNIVERSITAS SAM RATULANGI
DENGAN
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk.**

**TENTANG
SEWA RUANGAN KANTOR**

Nomor : 03/MND.III/PKS/III/2011

Nomor : 3272/HIR/LL/2011

Pada hari ini Kamis, tanggal Tiga puluh satu, bulan Maret, tahun Dua ribu sebelas kami yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. **UNIVERSITAS SAM RATULANGI (UNSRAT)**, dalam hal ini diwakili secara sah oleh **Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH, MH** selaku Rektor UNSRAT berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 63/M tahun 2008 dan bertindak dalam jabatannya tersebut untuk dan atas nama Universitas Sam Ratulangi (UNSRAT) beralamat di Kampus Universitas Sam Ratulangi di kota Manado yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.
- II. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk**, dalam hal ini diwakili secara sah oleh **Ricardo Arifin P. Marbun** selaku Kepala PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Manado, bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 27 tanggal 21 Oktober 2004 yang dibuat di hadapan Notaris Emi Susilowati Sarjana Hukum, dengan demikian bertindak untuk dan atas nama, serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan Anggaran Dasar yang dimuat terakhir dalam Akta Notaris Fathiah Hemi, SH Nomor 7 Tanggal 12 Oktober 2009 yang telah mendapatkan Pengesahan dari Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor.AHU-49309.AH.01.02.Tahun 2009 Tanggal 13 Oktober 2009 jo. Akta Pernyataan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) No. 43 Tanggal 29 Oktober 2009 juncto Akta Keputusan RUPSLB No. 71 Tanggal 30 Desember 2009 saat ini berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta, 10130 selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan untuk KANTOR BANK BTN DI UNSRAT (selanjutnya disebut PERJANJIAN) dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

2. PIHAK PERTAMA ikut menjaga keamanan dan memelihara kebersihan di sekitar lokasi kantor milik PIHAK KEDUA selama 24 jam.
3. Apabila PIHAK KEDUA bermaksud mengundurkan diri yang dikarenakan permintaan PIHAK KEDUA sebelum berakhirnya perjanjian kerjasama ini, maka PIHAK KEDUA tidak berhak meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
4. Apabila PIHAK PERTAMA bermaksud untuk memutuskan perjanjian kerjasama ini sebelum berakhirnya masa sewa PIHAK KEDUA yang dikarenakan lokasi tersebut akan dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA wajib untuk mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan kelebihan biaya sewa yang dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk masa sewa yang belum berjalan.
5. PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas kerusakan,kehilangan atau hal-hal lain yang timbul pada ruangan kantor dan perangkat lainnya milik PIHAK KEDUA.PIHAK KEDUA juga berkewajiban melakukan pemeliharaan dan pengamatan terhadap raungan kantor dan perangkat pendukungnya.

PASAL V PAJAK- PAJAK

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPn) menurut tarif yang ditentukan pemerintah dari harga sewa yang terjadi menjadi beban PIHAK KEDUA.
2. Pajak Penghasilan (PPh) yang timbul akibat perjanjian sewa menyewa ini menjadi beban dan wajib dibayar oleh PIHAK PERTAMA
3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terjadi menjadi beban PIHAK PERTAMA.

PASAL VI PERALATAN DAN SET UP RUANGAN

1. PIHAK PERTAMA mengijinkan PIHAK KEDUA untuk memasang jaringan komunikasi berikut perlengkapannya yang diletakkan di tempat yang memungkinkan sehingga operasional kantor tersebut dapat berfungsi sebagaimana mestinya
2. PIHAK PERTAMA memberikan kepada PIHAK KEDUA fasilitas-fasilitas sebagai berikut :
 - a. Mengijinkan PIHAK KEDUA atau teknisi yang ditunjuk untuk melakukan service/pemeliharaan dan perbaikan peralatan kantor setiap waktu jika diperlukan.
 - b. Ikt menjaga keamanan dan kebersihan di sekitar lokasi kantor selama 24 jam.
 - c. Mengijinkan PIHAK KEDUA untuk menentukan jam usaha sesuai rencana operasi PIHAK KEDUA sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang telah ditentukan oleh yang berwenang.
 - d. *Emergency Power Supply* (cadangan pembangkit tenaga listrik/diesel) untuk digunakan apabila sewaktu-waktu listrik dari PLN padam.
3. PIHAK PERTAMA mengijinkan PIHAK KEDUA untuk memasang neon box petunjuk kantor di tempat yang telah disepakati bersama, dimana ijin/ biaya reklame dan pajak Neon Box menjadi beban PIHAK KEDUA.
4. PIHAK PERTAMA menyediakan fasilitas sambungan listrik dari PLN dimana biaya pemakaian serta biaya lainnya yang timbul menjadi beban PIHAK KEDUA.

**PASAL I
RUANGAN LINGKUP**

1. PIHAK PERTAMA menyewakan sebagian ruangan yang akan dipakai untuk operasional layanan kantor milik PIHAK KEDUA yang terletak di :
Lokasi : Kompleks perkantoran Universitas Sam Ratulangi
kel. Bahu di Kota Manado
Luas : m2
2. PIHAK KEDUA hanya diperkenankan untuk memakai/menggunakan ruangan sewa tersebut khusus untuk operasional layanan PIHAK KEDUA dan tidak diperkenankan untuk keperluan lainnya.
3. PIHAK PERTAMA menjamin sepenuhnya keamanan/ketentraman bagi PIHAK KEDUA dalam menempati ruangan selama perjanjian kerjasama ini berlangsung terhadap tuntutan-tuntutan/gugatan dari PIHAK KETIGA yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau mempunyai hak atas gedung yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA dalam perjanjian ini.
4. PIHAK KEDUA tidak akan kehilangan hak pakai selama masa kerjasama berlangsung walaupun terjadi peralihan kepemilikan/hak pakai dari gedung PIHAK PERTAMA yang ditempati oleh PIHAK KEDUA.

**PASAL II
JANGKA WAKTU KERJASAMA**

1. Perjanjian kerjasama ruangan tempat ini dilaksanakan untuk jangka waktu **4 (Empat) tahun**. Terhitung sejak tanggal **31 Maret 2011** sampai dengan tanggal **30 Maret 2015**.
2. Bilamana PIHAK KEDUA bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian kerjasama, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan maksud tersebut secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum masa kerjasama berakhir.
3. Apabila 1 (satu) bulan sebelum masa sewa menyewa berakhir PIHAK PERTAMA belum juga menerima surat dari PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA menganggap PIHAK KEDUA tidak melanjutkan sewanya dan PIHAK PERTAMA berhak untuk menawarkan dan menyewakan ruangan tersebut kepada pihak lain yang berminat.

**PASAL III
HARGA SEWA DAN BIAYA LAINNYA**

1. PIHAK KEDUA setuju dan bersedia untuk memberikan biaya sewa dalam bentuk barang (Hibah) yang akan ditentukan oleh PIHAK PERTAMA, dengan biaya sewa sebesar Rp. 90.000.000.- Pertahun atau sebesar Rp. 360.000.000.- untuk 4 (empat) tahun sudah termasuk Pajak.
2. Barang yang dimaksud pada ayat 1 diatas adalah 2 (dua) unit kendaraan roda empat merk Daihatsu Terios.
3. Biaya pemasangan peralatan yang berkaitan operasional kantor PIHAK KEDUA ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.

**PASAL IV
KEWAJIBAN -KEWAJIBAN**

1. PIHAK PERTAMA sebagai pemilik gedung dengan biaya sendiri akan mengasuransikan gedung PIHAK PERTAMA terhadap bahaya kebakaran.

**PASAL VII
FORCE MAJEUR**

1. Yang dimaksud dengan *Force Majeur* dalam perjanjian ini adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :
 - a. Gempa bumi, kebakaran, angin topan, tanah longsor dan banjir besar
 - b. Huru-hara, pemberontakan, perang, sabotase yang mengakibatkan kerugian di luar dugaan kedua belah pihak.
2. Dalam hal terjadi Force Majeur dalam perjanjian ini , maka pihak yang mengalami *force majeure* wajib memberitahukan pihak lainnya mengenai terjadinya force majeure tersebut, selambat-lambatnya 2 (dua) hari kalender terhitung sejak terjadinya force majeure.
3. PIHAK PERTAMA tidak bertanggungjawab terhadap segala gangguan (failure), kerusakan (damage) ataupun hilang/kehilangan (disappearance) yang mungkin timbul sebagai akibat adanya pencurian, pembongkaran atau apapun juga, termasuk keadaan / kejadian yang tidak dapat dihindarkan oleh manusia (force majeure)
4. Kerugian-kerugian yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat dari terjadinya Force Majeur tersebut bukan merupakan tanggung jawab pihak lain dalam perjanjian ini.

**PASAL VIII
PENYELESAIAN SENGKETA**

1. Penyelesaian sengketa yang timbul dari pelaksanaan perjanjian ini akan diselesaikan dengan musyawarah. Apabila Musyawarah tidak tercapai maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan di Pengadilan Negeri Manado.

**PASAL IX
PERJANJIAN TAMBAHAN**

1. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur dan dijelaskan lebih lanjut dalam addendum yang ditanda tangani bersama antara kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini.
2. Demikian perjanjian kerja sama ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan materai cukup dan mempunyai kekuatan hukum sama untuk masing-masing pihak .

Manado, 31 Maret 2011



PIHAK PERTAMA
UNIVERSITAS SAM RATULANGI



PROF. DR. DONALD A. RUMOKOY, SH, MH
REKTOR

PIHAK KEDUA
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk.
BANG MANADO





J. ARIFIN P. MARBUN
KEPALA CABANG