



**PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
UNIVERSITAS SAM RATULANGI
DENGAN**



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.
TENTANG
SEWA MENYEWA LAHAN DAN BANGUNAN LUAS 180 M²
UNTUK PENGOPERASIAN KANTOR UNIT DAN RUANGAN ATM**

Nomor : 6537/UN12/KS/2018

Nomor : B.3360/KC-XII/LXI/08/2018

Pada hari ini, Kamis tanggal Tiga Puluh, bulan Agustus tahun Dua Ribu Delapan Belas, bertempat di Manado, yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. **Prof.Dr.Ir. Ellen Joan Kumaat, M.Sc.,DEA**, Rektor/Pemimpin Badan Layanan Umum (BLU) Universitas Sam Ratulangi, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Keputusan Menteri Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi No. 315/M/KPT.KP/2018 tanggal 26 Juni 2018 bertindak untuk dan atas nama Universitas Sam Ratulangi, berkedudukan di Manado, Kelurahan Kleak, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;
- II. **Recky Plangiten**, Pemimpin Cabang, P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Manado bertempat tinggal di Manado, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor B.10-DIR/HBL/01/2009 tanggal 06 Januari 2009, oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang telah dimuat dalam akta Nomor 51 tanggal 26 Mei 2008 dibuat dihadapan Fathia Helmi, SH, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara R.I. Nomor 68 tanggal 25 Agustus 2009, Tambahan Berita Negara Nomor 23079, bertindak untuk dan atas nama P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46, Jakarta Pusat dan selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PIHAK** terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemegang hak yang sah dan benar atas lahan yang terletak di dalam wilayah Kampus Universitas Sam Ratulangi di lingkungan Kelurahan Kleak Kecamatan Malalayang Kota Manado Sulawesi Utara;
- b. **PIHAK KEDUA** adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang jasa Perbankan dan Keuangan yang dalam pengembangan pelayanannya memerlukan lokasi lahan dan bangunan gedung untuk kebutuhan kantor unit dan penempatan serta pengoperasian 1 (satu) buah Mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
- c. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan di bidang perbankan kepada **PIHAK PERTAMA** pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, **PIHAK KEDUA** bermaksud memanfaatkan sebagian lahan dan bangunan milik **PIHAK PERTAMA** yang berlokasi di Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sam Ratulangi Manado guna pengoperasian kantor unit dan 1 (satu) unit ATM milik **PIHAK KEDUA** dan perlengkapannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **PARA PIHAK** sepakat untuk mengadakan perjanjian Kerjasama tentang Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Gedung berlokasi di Fakultas Ilmu Spsial dan Politik Universitas Sam Ratulangi Manado untuk kebutuhan pelayanan kantor unit dan ruangan ATM, yang diatur dalam ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1

MAKSUD DAN TUJUAN

- a. Objek Sewa adalah sebagian lahan dan bangunan milik **PIHAK PERTAMA** yang diperjanjikan akan digunakan **PIHAK KEDUA** melalui perjanjian ini;
- b. Jangka Waktu Sewa adalah masa tertentu yang ditetapkan sebagai batas waktu berlakunya perjanjian dan sekaligus menjadi batas waktu sewa menyewa;
- c. Biaya Sewa adalah dalam bentuk barang yang harus diserahkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** atas pemanfaatan objek sewa;
- d. Anjungan Tunai Mandiri (selanjutnya disebut ATM) adalah mesin (perangkat) milik **PIHAK KEDUA** yang memberikan jasa/layanan keuangan seperti penarikan uang tunai; pengecekan saldo rekening, transfer dana antar rekening, yang beroperasi secara terus menerus selama 24 jam sehari, 7 hari dalam seminggu, dalam setahun penuh.

PASAL 2

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

- (1) **PIHAK PERTAMA** bersedia menyewakan sebagian lahan dan bangunan yang terletak di Gedung Perpustakaan Universitas Sam Ratulangi, Jl. Kampus Manado, untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh **PIHAK KEDUA** sebagai Kantor Kas dan pengoperasian mesin ATM, dengan kondisi sebagai berikut :

Jenis BMN yang disewakan : Tanah dan Bangunan
Lokasi : Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Unsrat
Luas Lahan : 180,00 M²

- (2) Penggunaan Objek Sewa oleh **PIHAK PERTAMA** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini kepada **PIHAK KEDUA** dilaksanakan pada jangka waktu sewa dan dipungut biaya sewa;
- (3) **PIHAK PERTAMA** menyerahkan objek sewa dalam keadaan baik, kosong dan siap untuk menjadi tempat pengoperasian Kantor Unit dan mesin ATM milik **PIHAK KEDUA** berikut perlengkapan pendukungnya dengan penataan ruangan sesuai dengan standar spesifikasi ruang yang berlaku pada perusahaan **PIHAK KEDUA**;
- (4) Penataan objek sewa dan perubahan-perubahan yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** menjadi beban biaya **PIHAK KEDUA**;
- (5) Penggunaan objek sewa tetap memperhatikan dan menjaga kebersihan dalam lingkungan kantor milik **PIHAK PERTAMA**;
- (6) **PIHAK KEDUA** hanya diperkenankan untuk menggunakan objek sewa untuk kegiatan kantor unit dan ATM. Apabila **PIHAK KEDUA** hendak memakai objek sewa untuk maksud lain dari pada yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** wajib mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA**.

PASAL 3

JANGKA WAKTU PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan yang akan ditetapkan kemudian oleh kedua belah pihak;
- (2) Dalam hal **PIHAK KEDUA** berkehendak untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian yang disebut dalam pasal 3 ayat 1 perjanjian ini, maka **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan kepada **PIHAK PERTAMA** secara tertulis selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu perjanjian berakhir;
- (3) **PIHAK PERTAMA** berkewajiban memberikan persetujuan atau penolakan secara tertulis selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diterimanya pemberitahuan secara tertulis dari **PIHAK PERTAMA**;



- (4) Dalam hal perjanjian ini berakhir maka **PIHAK KEDUA** diberi kesempatan untuk mengosongkan gedung kantor tersebut dalam tenggang waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal berakhirnya perjanjian.

PASAL 4

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) Hak dan kewajiban **PIHAK PERTAMA** meliputi :
- a. Berhak menerima pembayaran biaya sewa atas penggunaan objek sewa selama jangka waktu sewa;
 - b. Berhak memeriksa kondisi objek sewa dengan sepengetahuan **PIHAK KEDUA**;
 - c. Berhak memberikan peringatan/teguran baik lisan dan/atau tertulis kepada **PIHAK KEDUA**, apabila **PIHAK KEDUA** dianggap telah lalai dalam kewajibannya menjaga kebersihan, keselamatan dan keamanan objek sewa;
 - d. Berkewajiban menyediakan objek sewa untuk digunakan oleh **PIHAK KEDUA**;
 - e. Berkewajiban membantu **PIHAK KEDUA** dalam pengamanan ATM berikut perlengkapannya dari gangguan, termasuk tapi tidak terbatas pada pengrusakan dan pencurian dari pihak-pihak lain yang bermaksud tidak baik.
- (2) Hak dan kewajiban **PIHAK KEDUA** meliputi :
- a. Berhak memanfaatkan objek sewa untuk memasang dan mengoperasikan ATM serta menempatkan peralatan pendukung lainnya;
 - b. Berhak menempati objek sewa dengan nyaman tanpa ada klaim/gugatan/tuntutan dari pihak-pihak yang bermaksud menggugat objek sewa selama jangka waktu sewa;
 - c. Berhak memasang papan iklan (*neon sign*) pada bangunan ATM dan *pole sign* ATM pada samping Gedung Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sam Ratulangi Manado;
 - d. Berkewajiban membayar biaya sewa berikut dendanya (apabila ada) dan biaya lainnya yang menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA** dengan benar dan tepat waktu;
 - e. Berkewajiban mempergunakan objek sewa hanya sesuai dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Perjanjian ini;
 - f. Berkewajiban membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPn) dan Pajak Penghasilan (PPh) atas pembangunan maupun dalam pengeporasiannya;
 - g. Berkewajiban mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA**, jika **PIHAK KEDUA** hendak memakai obyek sewa untuk maksud lain dari pada yang telah ditetapkan pada pasal 2 Perjanjian ini;
 - h. Berkewajiban memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** apabila akan melakukan pemasangan mesin ATM, perbaikan, pemeliharaan, dan pemindahan mesin ATM;
 - i. Berkewajiban memperhatikan, mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku berhubungan dengan kegiatan usaha **PIHAK KEDUA** dan pemakaian Obyek Sewa, semuanya atas biaya **PIHAK KEDUA** sendiri. Pelanggaran terhadap peraturan-peraturan dimaksud adalah sepenuhnya tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sendiri;
 - j. Berkewajiban memelihara ATM sehingga dapat berfungsi dengan baik.
 - k. Berkewajiban memberitahukan rencana penghentian operasi ATM kepada **PIHAK PERTAMA**;
 - l. Berkewajiban melakukan langkah-langkah/tindakan-tindakan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya gangguan-gangguan dari pihak-pihak yang berkeinginan tidak baik dan meningkatkan keamanan ATM baik secara fisik maupun secara nonfisik (terutama dari segi perangkat lunaknya);
 - m. Berkewajiban untuk melakukan langka-langkah/tindakan-tindakan yang dianggap perlu terhadap pihak-pihak yang berkeinginan tidak baik yang dapat diduga akan melakukan tindakan-tindakan merugikan atau gangguan terhadap Obyek Sewa;

- n. Berkewajiban mengosongkan Objek Sewa dari seluruh barang milik **PIHAK KEDUA** dan menyerahkan kunci-kunci pintu dari Obyek Sewa dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah Perjanjian ini berakhir/diakhiri. Apabila dalam jangka waktu tersebut ternyata Obyek Sewa belum dikosongkan oleh **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk melakukan tindakan apapun atas Objek Sewa termasuk dan tidak terbatas pada tindakan menyewakan kepada pihak lain, dan segala resiko dari tidak dipenuhinya jangka waktu pengosongan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**, dan **PIHAK PERTAMA** tidak bertanggung jawab atas segala kerugian yang diderita **PIHAK KEDUA**.

PASAL 5

PERNYATAAN DAN JAMINAN

- (1) Masing-masing Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin pihak lainnya dalam Perjanjian ini sebagai berikut :
- a. **PARA PIHAK** yang terdiri dari badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan pihak yang menandatangani Perjanjian ini adalah pihak yang berwenang mewakili perseroan sesuai dengan anggaran dasar masing-masing pihak;
 - b. Perjanjian ini tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar masing-masing pihak serta tidak melanggar peraturan pemerintah yang wajib ditaati oleh masing-masing pihak di dalam menjalankan perusahaannya;
 - c. Masing-masing pihak telah mengambil semua tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar masing-masing pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada izin-izin yang disyaratkan oleh instansi yang berwenang.
- (2) **PIHAK PERTAMA** tidak bertanggung jawab atas keselamatan orang atau barang milik **PIHAK KEDUA** dalam hal terjadi sesuatu atas Objek Sewa;
- (3) **PIHAK PERTAMA** tidak memberikan kompensasi dalam bentuk apapun, apabila dengan kehendaknya sendiri **PIHAK KEDUA** meninggalkan Objek Sewa sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir;
- (4) **PIHAK KEDUA** membebaskan **PIHAK PERTAMA** tuntutan ganti rugi atas kehilangan /kerusakan barang milik **PIHAK KEDUA** yang terjadi oleh sebab termasuk tapi tidak terbatas pada peristiwa kebakaran, gempa bumi, angin topan, huru-hara, pencurian atau sebab-sebab lain.
- (5) **PIHAK KEDUA** berjanji untuk tidak menyimpan, menimbun, mengizinkan, atau membiarkan disimpan, bahan-bahan yang mudah terbakar, bahan peledak, senjata api, bensin, gas elpiji atau bahan bakar lainnya atau barang-barang berbahaya dalam ruangan;
- (6) **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh **PIHAK PERTAMA** yang disebabkan karena kesalahan/kelalaian **PIHAK KEDUA**, termasuk karyawan, kontraktor serta tamu **PIHAK KEDUA** yang mengakibatkan kerusakan Objek Sewa, termasuk dan tidak terbatas pada kebakaran dan atau kerusakan kecil lainnya;
- (7) **PIHAK PERTAMA** menjamin kepada **PIHAK KEDUA**:
- a. Atas tersedianya Objek Sewa kepada **PIHAK KEDUA** untuk penempatan mesin ATM dengan spesifikasi seperti tersebut pada Pasal 2 Perjanjian ini dan *Pole Sign* ATM milik **PIHAK KEDUA** sesuai dengan Jangka Waktu Sewa;
 - b. Melepaskan dan membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala keluhan, klaim, tuntutan dan atau kerugian dari Nasabah dan/atau pihak ketiga lainnya sehubungan dengan dan sejauh menyangkut lahan yang disewakan, sehingga hal-hal demikian sepenuhnya menjadi risiko dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**;
 - c. Selama Jangka Waktu Sewa, **PIHAK PERTAMA** tidak akan meminta dan/atau memerintahkan **PIHAK KEDUA** untuk mengembalikan Objek Sewa, oleh karena Objek Sewa akan digunakan oleh **PIHAK PERTAMA** karena adanya kebijakan internal dari **PIHAK PERTAMA**;
 - d. Lokasi lahan dan bangunan gedung yang akan dipergunakan bebas dari kerusakan struktur atau kerusakan berat lainnya.

(8) **PIHAK KEDUA** menjamin kepada **PIHAK PERTAMA**:

Mengurus semua perijinan yang diperlukan dalam rangka pengoperasian kantor unit dan mesin ATM serta pemasangan reklame.

PASAL 6

BIAYA SEWA

- (1) **PIHAK KEDUA** akan membayar biaya sewa sebesar Rp.152.490.000,- (Seratus Lima Puluh Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)/tahun;
- (2) Jenis dan spesifikasi barang tersebut, ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA**;
- (3) Besarnya Biaya Sewa sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPN).

PASAL 7

TATA CARA PEMBAYARAN

- (1) Pelaksanaan pembayaran Biaya Sewa kepada **PIHAK PERTAMA** dilakukan sekaligus setelah diterbitkannya Surat Keputusan Rektor Universitas Sam Ratulangi tentang Penetapan Nama Penyewa dan Tarif Sewa Lahan/Bangunan Barang Milik Negara di lingkungan Universitas Sam Ratulangi.
- (2) **PIHAK KEDUA** membayar biaya sewa dengan cara mentransfer ke Rekening Operasional Penerimaan BLU melalui **Bank BNI Cabang Manado** dengan nomor rekening : **537068016** atas nama **RPL 049 UNSRAT BLU OPR PENERIMAAN**.

PASAL 8

JANGKA WAKTU SEWA

- (1) Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun yaitu terhitung sejak tanggal 2 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 2 Agustus 2018;
- (2) Perjanjian ini akan berakhir atau batal dengan sendirinya apabila ada ketentuan perundang-undangan dan atau kebijakan pemerintah yang tidak memungkinkan berlangsungnya Perjanjian ini, tanpa terikat ketentuan waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini. Dan untuk itu, kepada **PIHAK KEDUA** akan diberikan kompensasi sebesar sisa bulan yang belum dijalani (dari harga sewa tidak termasuk pajak) yang dihitung secara proporsional;
- (3) Dalam hal Perjanjian ini berakhir, maka **PIHAK KEDUA** dapat mengajukan perpanjangan Jangka Waktu Sewa kepada **PIHAK PERTAMA** paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir, dengan ketentuan pada masa perpanjangan akan dibuat kesepakatan yang baru baik mengenai besaran Biaya Sewa, Jangka Waktu Sewa, serta ketentuan lain yang dianggap perlu untuk diatur lebih lanjut;
- (4) Dalam hal kesepakatan untuk perpanjangan tidak tercapai, atau apabila sampai habis jangka waktu untuk mengajukan perpanjangan sebagaimana dimaksud ayat (3) di atas **PIHAK KEDUA** tidak mengajukan perpanjangan Perjanjian, maka dengan sendirinya Perjanjian berakhir sesuai dengan Jangka Waktu Sewa, dan oleh karenanya **PIHAK PERTAMA** berhak untuk memasarkan kembali Objek Sewa kepada siapapun, dan untuk keperluan dimaksud meskipun masih dalam Jangka Waktu Sewa, **PIHAK KEDUA** akan memberikan ijin kepada **PIHAK PERTAMA** dan pihak yang berminat untuk melihat Objek Sewa dengan sepengetahuan **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KEDUA :

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Kantor Cabang BRI Manado
Jl. Sarapung No. 4 Tromol Pos 62 Manado 95111
Faksimili : 0431- 867435
Telepon : 0431- 863177, 0431-863377, 0431-867434

- (2) Pembatalan/perubahan alamat yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini berlaku jika pemberitahuan pembatalan/perubahan secara tertulis telah diterima oleh pihak lainnya, sehingga segala akibat keterlambatan pemberitahuan menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan perubahan tersebut.

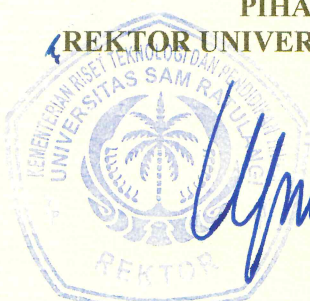

PASAL 18

LAIN-LAIN

- (1) **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima Objek Sewa apabila **PIHAK KEDUA** telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- Perjanjian ini dan dokumen telah ditandatangani sebagaimana mestinya;
 - Telah dilakukan pembayaran Biaya Sewa maupun biaya-biaya lainnya oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** sebagaimana mestinya.
- (2) **PIHAK PERTAMA** tidak terkait monopoli usaha, sehingga **PIHAK PERTAMA** tetap bebas untuk menyewakan sisa lokasi yang tidak disewa oleh **PIHAK KEDUA** kepada pihak ketiga, baik yang sejenis dengan **PIHAK KEDUA** maupun yang tidak sejenis;
- (3) Perjanjian ini tidak akan berakhir karena pergantian pejabat dari salah satu pihak, melainkan diteruskan/dilanjutkan oleh pejabat pengganti dari masing-masing pihak atau yang mendapat hak dari padanya;
- (4) Apabila sebagian dari ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak dapat dilaksanakan karena ketentuan hukum, maka hal ini tidak mempengaruhi keabsahan dan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian;
- (5) Setiap perubahan yang akan dilakukan serta hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan ditetapkan kemudian secara musyawarah oleh kedua belah pihak serta akan dituangkan dalam perjanjian addendum yang merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** pada tanggal tersebut di awal Perjanjian ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup, semuanya asli dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi kedua belah pihak.

PIHAK PERTAMA
REKTOR UNIVERSITAS SAM RATULANGI,



PROF. DR. IR. ELLEN JOAN KUMAAT, M.Sc.,DEA

PIHAK KEDUA
PEMIMPIN CABANG P.T. BRI
(Persero),Tbk,



RECKY PLANGITEN