



Sekali Di Udara Tetap Di Udara

PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN/TANAH

BARANG MILIK NEGARA (BMN)

ANTARA

LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RADIO REPUBLIK INDONESIA DENPASAR

DENGAN

EDI SUPRIONO / H. SULAEMAN

No : 3142 /RRI-DPR/12/2020

Perjanjian ini dibuat pada hari Rabu, tanggal dua puluh tiga bulan Desember tahun dua ribu dua puluh (23-12-2020) oleh dan antara :

- I. Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia (LPP RRI) Denpasar, sebuah lembaga penyiaran publik milika Negara yang didirikan dan diatur berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Hayam Wuruk No. 70 Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh **Nawir, S.Sos**, selaku Kepala RRI Denpasar, berdasarkan Surat Keputusan Direktur Utama Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia No. 1733 tahun 2019 tanggal 30 September 2019, selanjutnya disebut sebagai "PIHAK PERTAMA".
- II. **EDI SUPRIONO / H. SULAEMAN**, Tempat/Tanggal Lahir Jember, 10-10-1981, beralamat Jln. Pramuka Jati No.C.5, Paseban Senen-Jakarta Pusat, berkedudukan di Jalan Tanimbar, Dauh Puri Kelod, Denpasar, pemegang KTP Nomor : 3171041010810009 selanjutnya disebut sebagai "PIHAK KEDUA"

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, selanjutnya secara bersama-sama disebut "PARA PIHAK".

PARA PIHAK dalam kedudukannya di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemegang hak yang sah atas lahan/tanah kapling yang digunakan untuk disewakan kepada PIHAK KEDUA.
- b. Bahwa PIHAK KEDUA adalah perseorangan yang bermaksud untuk menyewa lahan/tanah dari PIHAK PERTAMA.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk mengikat diri dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan/Tanah Barang Milik Negara (BMN) untuk hunian, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

L

PASAL 1
PENGERTIAN DAN DEFINISI

- 1.1 Hari Kerja berarti hari selain hari Sabtu, hari Minggu dan hari libur resmi nasional di Indonesia pada saat Bank Indonesia dan atau bank-bank lain beroperasi dan melakukan kegiatan kliring antar bank dan/atau pembayaran.
- 1.2 Hari Kalender berarti termasuk pula hari Sabtu, hari Minggu dan hari libur resmi nasional.
- 1.3 Lahan adalah luas tanah yang bisa dimanfaatkan untuk keperluan manusia, dan Hunian adalah merupakan tempat tinggal/kediaman dalam lahan/tanah milik PIHAK PERTAMA yang disewakan kepada PIHAK KEDUA.
- 1.4 Obyek Sewa berarti sebagian luas dari lahan/tanah seluas **176,8 M2** milik PIHAK PERTAMA yang disewakan kepada PIHAK KEDUA.
- 1.5 Jangka Waktu Sewa berarti jangka waktu sebagaimana disepakati oleh PARA PIHAK dalam pasal 4 dimana PIHAK KEDUA dapat menggunakan Objek Sewa, dan dapat diperpanjang oleh PARA PIHAK dengan kesepakatan tertulis.
- 1.6 "Harga Sewa" adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atas Obyek Sewa, berdasarkan penilaian dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Denpasar.

PASAL 2
MAKSUD DAN TUJUAN

PIHAK KEDUA bermaksud menyewa Obyek Sewa dari PIHAK PERTAMA untuk keperluan hunian PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA menyetujui maksud PIHAK KEDUA untuk menyewakan Obyek Sewa selama Jangka Waktu Sewa.

PASAL 3
OBJEK SEWA

3.1 Status Kepemilikan Obyek Sewa :

Lahan : Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 5, yang terletak di Desa Dauh Puri Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 319/1985 tanggal 11 Oktober 1985, seluas 5.600 M², terdaftar atas nama PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RADIO REPUBLIK INDONESIA.

Lahan/Tanah : PEMILIK adalah Pihak yang memiliki dan/atau berwenang atas Lahan/Tanah menurut hukum yang berlaku

3.2 Alamat Obyek Sewa : Jalan Tanimbar, Desa Dauh Puri Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali.

3.3 PARA PIHAK sepakat bahwa Obyek Sewa mencakup sebagian dari lahan/tanah yang diuraikan pada Ayat 3.1, yaitu seluas **176,8 M2**, yang batas-batasnya ditentukan oleh para pihak:

3.4 Obyek sewa sebagaimana butir Ayat 3.3 di atas hanya dapat dipergunakan untuk Hunian.

PASAL 4
JANGKA WAKTU SEWA

4.1 Jangka Waktu Sewa berdasarkan Perjanjian ini telah disepakati oleh PARA PIHAK yaitu selama 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal **23 Desember 2020** sampai dengan tanggal **22 Desember 2023**.

4.2 Perpanjangan sewa oleh PIHAK KEDUA apabila diperlukan dapat dilakukan melalui perjanjian baru. Permintaan perpanjangan tersebut harus diajukan secara tertulis oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu perjanjian berakhir.

PASAL 5
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

5.1 PIHAK PERTAMA berkewajiban menyediakan bahan untuk digunakan dalam Obyek Sewa.

5.2 PIHAK PERTAMA menyetujui PIHAK KEDUA untuk dapat menadahi Obyek Sewa setelah perjanjian ini ditandatangani oleh PARA PIHAK.

5.3 PIHAK PERTAMA setuju dan mengizinkan PIHAK KEDUA untuk membangun hunian sesuai yang diperlukan, dan tidak akan mengganggu diantara penyewa yang lain.

1

PASAL 5

HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN

- 5.1 Sesuai Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar Nomor S-105/MK.6/WKN.14/KNL.01/2020 tanggal 23 September 2020 Perihal Persetujuan Sewa Atas Sebagian Tanah dan/atau Bangunan Pada Lembaga Penyiaran Publik RRI. Harga Sewa atas Objek Sewa adalah sebesar **Rp. 5.270.750,-** (*lima juta dua ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*)/Net untuk selama 3 (tiga) tahun tanpa dipotong pajak-pajak.
- 5.2 PARA PIHAK sepakat bahwa Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat 5.1 pasal ini akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum perjanjian ini ditandatangani, sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 57/PMK.06/2016 Pasal 12 tanggal 18 April 2016 dan petunjuk KPKNL Denpasar, disertai dengan penyerahan dokumen dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA yaitu berupa :
- Tagihan/invoice
 - E-billing
- 5.3 PIHAK KEDUA akan membayarkan Harga Sewa sebagaimana tersebut pada ayat 5.1 pasal ini secara penuh kepada PIHAK PERTAMA, yaitu dengan cara melalui transfer ke rekening Kas Negara berdasarkan tagihan e-billing yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA, melalui bank persepsi yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan dalam Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), dan PIHAK KEDUA akan memberikan tanda bukti pembayaran kepada PIHAK PERTAMA, sedangkan PIHAK PERTAMA akan memberikan kwitansi kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 6

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- 6.1 PIHAK PERTAMA berkewajiban menyediakan lahan untuk digunakan dalam Objek Sewa.
- 6.2 PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA untuk dapat memasuki Objek Sewa setelah perjanjian ini ditandatangani oleh PARA PIHAK.
- 6.3 PIHAK PERTAMA setuju dan mengizinkan PIHAK KEDUA untuk membangun hunian sesuai yang diperlukan, dan tidak saling mengganggu diantara penyewa yang lain.
- 

PASAL 7

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- 7.1 PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membayar Harga Sewa sebagaimana tersebut pada Pasal 5 perjanjian ini.
- 7.2 PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan untuk mengambil tindakan di dalam objek Sewa atau bagian lainnya yang menyebabkan kerusakan atau gangguan terhadap PIHAK PERTAMA atau penyewa lainnya, kecuali kegiatan rutin sehubungan dengan hunian.
- 7.3 PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memperjualbelikan lahan yang telah disewa dari PIHAK PERTAMA kepada pihak lain dan dilarang membuat keributan atau menimbulkan kegaduhan di obyek sewa, sehingga mengganggu para penyewa lainnya.
- 7.4 PIHAK KEDUA berkewajiban menjaga kebersihan dan keamanan lingkungan sekitar obyek sewa.
- 7.5 PIHAK KEDUA akan memasang KWH meter secara terpisah dari jaringan instalasi listrik PIHAK PERTAMA untuk listrik yang diperlukan dalam hunian dan bertanggung jawab atas pemakaian biaya listrik sesuai dengan tarif PLN yang berlaku.
- 7.6 PIHAK KEDUA bersedia menyerahkan kembali obyek sewa (BMN) kepada Negara, jika sewaktu-waktu Negara memerlukan, tanpa menuntut ganti rugi.

PASAL 8

KETENTUAN TUNTUTAN

- 8.1 PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan dan kehilangan di dalam Objek Sewa yang disebabkan kelalaian atau kesalahan PIHAK KEDUA.
- 8.2 PIHAK PERTAMA menjamin selama Jangka Waktu Sewa, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat gangguan dalam bentuk apapun dari pihak ketiga atau pihak lainnya sehubungan dengan hunian atas objek Sewa.
- 8.3 Apabila seluruh pernyataan dan/atau jaminan dimaksud ayat 8.1 dan 8.2 pasal ini tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka PARA PIHAK berhak untuk membatalkan Perjanjian ini.

5

PASAL 9

PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- 9.1 Apabila setelah tanggal berakhirnya Perjanjian dan PARA PIHAK tidak memperpanjang Perjanjian tersebut, maka PIHAK KEDUA akan mengembalikan Objek Sewa dengan keadaan baik sesuai kondisi terakhir dan atau semula dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) Hari Kerja setelah jangka waktu perjanjian ini berakhir.
- 9.2 Selama Jangka Waktu Sewa apabila tidak ada pelanggaran syarat dan ketentuan perjanjian dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA atas kehendak sendiri dapat mengakhiri perjanjian dengan pemberitahuan secara tertulis paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu pengakhiran kepada PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA berhak atas sisa Harga Sewa sebanding dengan Jangka Waktu Sewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA.
- 9.3 Perjanjian dapat diakhiri jika PARA PIHAK terbukti melanggar salah satu atau beberapa ketentuan dalam perjanjian ini dan tidak memberikan tanggapan baik secara lisan maupun tertulis. PIHAK PERTAMA tidak berwajib untuk mengembalikan Harga Sewa dan menjadi milik Negara.
- 9.4 Apabila terjadi kebijakan dari Pemerintah dan/atau Direksi LPP RRI yang berakibat adanya pengakhiran/pemutusan hubungan kerja sehingga menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan Harga Sewa yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA.
- 9.5 Sehubungan dengan pengakhiran perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PASAL 10

ASURANSI

PIHAK KEDUA dapat mengasuransikan hunian dan segala Peralatan milik PIHAK KEDUA pada Objek Sewa ini terhadap segala kerugian atau kerusakan yang dapat diindungi oleh Perusahaan Asuransi.

PASAL 11
FORGE MAJEURE (KEADAAN MEMAKSA)

- 11.1 Tidak satu pihak pun dalam Perjanjian ini yang akan dimintai pertanggungjawaban dalam hal tidak dapat memenuhi ketentuan dalam Perjanjian ini yang disebabkan oleh keadaan memaksa (force majeure) seperti bencana alam, kebakaran, huru-hura, perang atau kudeta yang mengakibatkan tempat yang disewa hancur atau rusak sama sekali.
- 11.2 Dalam hal terjadi force majeure sebagaimana dimaksud ayat 11.1 pasal ini, pihak yang mengalaminya wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak saat mulai dan berakhirnya force majeure yang dibuktikan dengan keterangan resmi dari Pejabat Pemerintah yang berwenang.
- 11.3 Kelalaian atau keterlambatan satu pihak untuk memberitahukan pihak lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat 11.2 pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya oleh pihak lainnya peristiwa dimaksud ayat 11.1 pasal ini sebagai force majeure.
- 11.4 Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu Pihak sebagai akibat terjadi force majeure bukan merupakan tanggungjawab pihak lainnya.

PASAL 12
DENDA DAN SANKSI

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran Harga Sewa oleh PIHAK KEDUA melewati waktu yang ditentukan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA akan mengenakan denda kepada PIHAK KEDUA yaitu sebesar 1/1000 (satu per mil) dari setiap harinya, dengan denda maksimai sebesar 5% dari Harga Sewa yang akan disetor ke Kas Negara.

PASAL 13
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 13.1 Apabila terjadi perselisihan antara PARA PIHAK mengenai pelaksanaan Perjanjian ini, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah mufakat.
- 13.2 Jika dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja setelah menempuh cara sebagaimana dimaksud dalam ayat 13.1 pasal ini, PARA PIHAK tetap tidak mencapai kesepakatan dalam penyelesaian tersebut, maka PARA PIHAK sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tepat dan tidak berubah di kantor kepaniteraaran Pengadilan Negeri Denpasar.

/

PASAL 11
FORGE MAJEURE (KEADAAN MEMAKSA)

- 11.1 Tidak satu pihak pun dalam Perjanjian ini yang akan dimintai pertanggungjawaban dalam hal tidak dapat memenuhi ketentuan dalam Perjanjian ini yang disebabkan oleh keadaan memaksa (force majeure) seperti bencana alam, kebakaran, huru-hura, perang atau kudeta yang mengakibatkan tempat yang disewa hancur atau rusak sama sekali.
- 11.2 Dalam hal terjadi force majeure sebagaimana dimaksud ayat 11.1 pasal ini, pihak yang mengalaminya wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak saat mulai dan berakhirnya force majeure yang dibuktikan dengan keterangan resmi dari Pejabat Pemerintah yang berwenang.
- 11.3 Kelalaian atau keterlambatan satu pihak untuk memberitahukan pihak lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat 11.2 pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya oleh pihak lainnya peristiwa dimaksud ayat 11.1 pasal ini sebagai force majeure.
- 11.4 Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu Pihak sebagai akibat terjadi force majeure bukan merupakan tanggungjawab pihak lainnya.

PASAL 12
DENDA DAN SANKSI

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran Harga Sewa oleh PIHAK KEDUA melewati waktu yang ditentukan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA akan mengenakan denda kepada PIHAK KEDUA yaitu sebesar 1/1000 (satu per mil) dari setiap harinya, dengan denda maksimal sebesar 5% dari Harga Sewa yang akan disetor ke Kas Negara.

PASAL 13
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 13.1 Apabila terjadi perselisihan antara PARA PIHAK mengenai pelaksanaan Perjanjian ini, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah mufakat.
- 13.2 Jika dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja setelah menempuh cara sebagaimana dimaksud dalam ayat 13.1 pasal ini, PARA PIHAK tetap tidak mencapai kesepakatan dalam penyelesaian tersebut, maka PARA PIHAK sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tepat dan tidak berubah di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.

A

PASAL 14
PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan akan dilakukan secara tertulis dan dikirimkan kepada pihak lainnya melalui pos atau kurir dengan disertai bukti tanda terima dan dari pihak yang menerima kepada alamat berikut:

PIHAK PERTAMA : **LPP RRI DENPASAR**
JL. HAYAM WURUK NO. 70 DENPASAR
Telepon :0361-225174
Fax: 0361-227312
u.p Kepala Bidang Layanan dan Pengembangan Usaha

PIHAK KEDUA : **EDI SUPRIONO / H. SULAEMAN**
Jl. Tanimbar, Dauh Puri Kelod, Denpasar

PASAL 15
LAIN-LAIN

- 15.1 Segala hal yang sudah dan belum diatur dalam perjanjian ini tunduk dan patuh terhadap ketentuan pemerintah atau turunannya tentang Tata Cara Sewa Barang Milik Negara.
- 15.2 Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini dan perubahan-perubahannya, akan diatur kemudian dalam Addendum Perjanjian yang ditandatangani oleh PARA PIHAK dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
- 15.3 Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (Dua) bermeterai cukup masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan masing-masing pihak memegang satu aslinya.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani, pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan di bagian awal Perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA
LPP RRI DENPASAR

PIHAK KEDUA



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

EDI SUPRIONO / H. SULAEMAN

PASAL 14
PEMBERITAHUAN

Semua pemberitahuan akan dilakukan secara tertulis dan dikirimkan kepada pihak lainnya melalui pos atau kurir dengan disertai bukti tanda terima dan dari pihak yang menerima kepada alamat berikut:

PIHAK PERTAMA : **LPP RRI DENPASAR**
JL. HAYAM WURUK NO. 70 DENPASAR
Telepon :0361-225174
Fax: 0361-227312
u.p Kepala Bidang Layanan dan Pengembangan Usaha

PIHAK KEDUA : **EDI SUPRIONO / H. SULAEMAN**
Jl. Tanimbar, Dauh Puri Kelod, Denpasar

PASAL 15
LAIN-LAIN

- 15.1 Segala hal yang sudah dan belum diatur dalam perjanjian ini tunduk dan patuh terhadap ketentuan pemerintah atau turunannya tentang Tata Cara Sewa Barang Milik Negara.
- 15.2 Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini dan perubahan-perubahannya, akan diatur kemudian dalam Addendum Perjanjian yang ditandatangani oleh PARA PIHAK dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
- 15.3 Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (Dua) bermeterai cukup masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan masing-masing pihak memegang satu aslinya.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani, pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan di bagian awal Perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA
LPP RRI DENPASAR

PIHAK KEDUA



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

EDI SUPRIONO / H. SULAEMAN