



PT. KERETA API INDONESIA (Persero)
JALAN PROF. H. M. YAMIN, SH. NOMOR 14 MEDAN

NOMOR	KL.707/X/5/DV.1-2022
TANGGAL	06 OKTOBER 2022

TENTANG

SEWA MENYEWA TANAH
MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero)

NAMA : **DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI**
SUMATERA UTARA

ALAMAT : **JALAN IMAM BONJOL NO. 61**
KELURAHAN : **SUKA DAMAI**
KECAMATAN : **MEDAN POLONIA**
KOTA : **MEDAN**

LOKASI : **EMPLASEMEN BINJAI**
JALAN IKAN PAUS
KM. 20+909,5 S.D KM. 21+022,5

LUAS TANAH : **2.740 M²**
LINTAS : **MEDAN – KUALA**
KELURAHAN/DESA : **TANAH TINGGI**
KECAMATAN : **BINJAI TIMUR**
KOTA / KABUPATEN : **BINJAI**
MASA : **5 (LIMA) TAHUN**
01 JANUARI 2023 S.D 31 DESEMBER 2027

PERJANJIAN
SEWA ASET PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)
NO. KL.705/X/5/DV.1-2022

Pada hari ini **Kamis**, Tanggal **Enam**, Bulan **Oktober**, Tahun **Dua ribu dua puluh dua (06-10-2022)** disepakati dan ditandatangani Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero), selanjutnya disebut "**Perjanjian**" oleh dan di antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) selanjutnya disebut "**KAI**", dalam hal ini diwakili oleh **YUSKAL SETIAWAN**, dalam kedudukan jabatannya sebagai **VICE PRESIDENT PT. KERETA API INDONESIA (Persero) Divisi Regional I Sumatera Utara** berdasarkan Peraturan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor : PER.U/KL.713/II/1/KA-2019 Tanggal 14 Februari 2019 tentang Kewenangan Penandatanganan Perjanjian Pengusahaan Aset Tetap dan "**PENYEWA**", selanjutnya secara bersama-sama disebut "**PARA PIHAK**", menerangkan sebagai berikut :

NO	SUBSTANSI	KETERANGAN
1.		PENYEWA
a.	NAMA PENYEWA	: DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI SUMATERA UTARA Ir. SUPRYANTO, MM
b.	NAMA YANG MEWAKILI*	SELAKU : KEPALA DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI SUMATERA UTARA BERDASARKAN KEPUTUSAN GUBERNUR SUMATERA UTARA NOMOR : 821.22/590/2022 TANGGAL 8 JULI 2022
c.	ALAMAT/DOMISILI HUKUM	: JALAN IMAM BONJOL NO. 61, KEL. SUKA DAMAI, KEC. MEDAN POLONIA
d.	TELEPON/FAX& EMAIL	KOTA : MEDAN NO. EMAIL KODE POS: NO.
2.		DOKUMEN PENYEWA
a.	IDENTITAS PERORANGAN (KTP/SIM/PASPOR)	
b.	NPWP	NO. 00.124.828.5-121.000
c.	IDENTITAS BADAN HUKUM/USAHA/INSTANSI (SURAT KEPUTUSAN/AKTA PENDIRIAN/ANGGARAN DASAR & AKTA TERAKHIR)*	
d.	PENGESAHAN / PERSETUJUAN / PENETAPAN *	
e.	TANDA DAFTAR PERUSAHAAN *	
f.	SIUP *	
g.	SURAT KETERANGAN TERDAFTAR DIRJEN PAJAK*	
h.	SURAT PENGUKUHAN PENGUSAHA KENA	

 **FPAK**

KAI	PENYEWA
4	

3.

OBJEK SEWA (LAMPIRAN I)

a. LOKASI

EMPLASEMEN BINJAI DI JALAN IKAN PAUS KM. 20+909,5 S.D KM.
21+022,5 SEBELAH KIRI JALAN REL LINTAS MEDAN – KUALA, KEL.
TANAH TINGGI, KEC. BINJAI TIMUR, KOTA BINJAI

b. LUAS TANAH/ BANGUNAN

2.740 m²

(DUA RIBU TUJUH RATUS
EMPAT PULUH METER
PERSEGI)

c. PENGGUNAAN

TERMINAL ANGKUTAN UMUM

4.

STATUS PERJANJIAN

STATUS PERJANJIAN
☐ BARU ☒ PERPANJANGAN

5.

JANGKA WAKTU

JANGKA WAKTU
☐ HARIAN ☒ TAHUNAN
HARI 5 (LIMA) TAHUN

a. JANGKA WAKTU SEWA

b. MASA BERLAKU PERJANJIAN

01 JANUARI 2023

s.d. 31 DESEMBER 2027

6.

PERIODE

MASA PEMANFAATAN **

s.d.

7.

HARGA DAN TATA CARA PEMBAYARAN SEWA (LAMPIRAN II)

TATA CARA PEMBAYARAN

☐ DI MUKA (LUNAS) ☒ BERTAHAP

a. TARIF SEWA

Rp. 249.250.000,-

b. BIAYA ADMINISTRASI & UKUR

Rp. 150.000,-

c. TARIF MASA PEMANFAATAN **

-

d. *COST OF MONEY *****

Rp. 24.925.000,-

e. TOTAL SEBELUM PPN (a + b + c + d)

Rp. 274.925.000,-

f. PPN

Rp. 30.175.750,-

g. HARGA SEWA (e + f)

Rp. 304.500.750,-

**Terbilang : TIGA RATUS EMPAT JUTA LIMA RATUS RIBU
TUJUH RATUS LIMA PULUH RUPIAH**

h. DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

2% per hari dari Total Tagihan

i. SANKSI LARANGAN

3 (tiga) kali dari Total Harga Sewa

8. KORESPONDENSI

a. KAI

-ALAMAT

JALAN PROF.H.M YAMIN,SH NO. 14 MEDAN

-TELEPON/FAX

NO TLP. (061) 4533012, NO FAX. (061) 4521427

b. PENYEWA

-ALAMAT

JALAN IMAM BONJOL, KEL. SUKA DAMAI, KEC. MEDAN POLONIA,
KOTA MEDAN

-TELEPON/FAX

9. PENYELESAIAN PERSELISIHAN

PENGADILAN NEGERI MEDAN

 FPAK

KAI	PENYEWA
4	

Halaman 2 dari 3

PARA PIHAK telah mengerti dan menyetujui seluruh Isi Perjanjian ini beserta lampirannya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini sebagaimana lampiran sebagai berikut :

- a. Lampiran I : Siteplan dan/atau Spesifikasi Teknis Objek Sewa;
- b. Lampiran II : Harga dan Tata Cara Pembayaran Sewa;
- c. Lampiran III : Syarat dan ketentuan Perjanjian Sewa Aset PT KAI (Persero);
- d. Lampiran IV : Berita Acara Negosiasi;
- e. Lampiran V : Nomor *Virtual Account*.

Perjanjian ini dibuat 2 (dua) rangkap ditandatangani PARA PIHAK di atas meterai cukup dan memiliki kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing Pihak.

DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI SUMATERA UTARA


Ir. SUPRYANTO, MM

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)


YUSKA SETIAWAN
Vice President Divre I SU

Keterangan:

- (*) : Diisi hanya apabila Penyewa Badan Hukum / Badan Usaha / Instansi
- (**) : Diisi bila ada Masa Pemanfaatan
- (***) : Tata cara pembayaran sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan PT Kereta Api Indonesia (Persero).
- (****) : *Cost Of Money* diisi bila pembayaran dilakukan secara bertahap.

 **FPAK**

KAI	PENYEWA
4	

Halaman 3 dari 3

SYARAT DAN KETENTUAN
PERJANJIAN SEWA ASET PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)

Syarat dan Ketentuan Perjanjian ini telah disetujui dan disepakati oleh dan antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) selanjutnya disebut "KAI" dan PENYEWA yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian.

PASAL 1
DEFINISI

Dalam syarat dan ketentuan ini yang dimaksud dengan:

1. **Perjanjian** adalah ikatan hukum yang dibuat berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK dalam bentuk tertulis antara KAI dengan PENYEWA.
2. **Objek Sewa** adalah Aset KAI yang menjadi Objek dalam Perjanjian ini dengan rincian lokasi, luas dan peruntukan/penggunaan/pemanfaatan sebagaimana diatur dalam Perjanjian.
3. **Aset** adalah tanah, lahan, bangunan, ruang udara yang berada di atas lahan, fasilitas penunjang, termasuk namun tidak terbatas pada Tower, Reklame dan Utilitas lainnya yang berada di bawah penguasaan dan/atau kepemilikan KAI.
4. **Sarana Milik Penyewa** adalah segala sesuatu/benda yang ditempatkan/dipasang/ dibangun oleh PENYEWA pada Objek Sewa setelah mendapat izin tertulis dari KAI sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
5. **Biaya** adalah segala kewajiban pembayaran meliputi Harga Sewa, pajak-pajak, biaya transfer pembayaran, cost of money, revenue sharing, termasuk denda dan ganti rugi, bila ada yang harus dibayar oleh PENYEWA.
6. **Hak Retensi** adalah hak KAI untuk menahan dan menguasai barang-barang milik PENYEWA yang berada di atas Objek Sewa, bila PENYEWA belum melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan Objek Sewa berdasarkan Perjanjian ini.
7. **Fasilitas** adalah fasilitas pendukung meliputi instalasi air, listrik, telepon, dan Apar (Alat Pemadam Api Ringan) dan fasilitas penunjang lainnya.
8. **Kegiatan usaha** adalah kegiatan apapun di Objek Sewa yang menghasilkan pendapatan bagi penyewa.
9. **Virtual Account** adalah nomor rekening virtual yang dibuat oleh bank untuk diberikan kepada penyewa (badan usaha atau perorangan) sebagai rekening tujuan untuk melakukan pembayaran Harga Sewa.

PASAL 2
RUANG LINGKUP

- (1) Bahwa KAI selaku pemilik/penguasa Aset sepakat untuk menyewakan Aset tersebut kepada PENYEWA.
- (2) PENYEWA menggunakan Objek Sewa sesuai dengan Penggunaannya.
- (3) PENYEWA dapat memanfaatkan Objek Sewa setelah perjanjian berlaku dan PENYEWA telah melakukan pembayaran dengan bukti kuitansi lunas, serta PENYEWA telah melengkapi persyaratan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini dan memiliki segala perizinan terkait penggunaan Objek Sewa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan lain yang berlaku di lingkungan KAI.

PASAL 3

HAK DAN KEWAJIBAN KAI dan PENYEWA

- (1) HAK KAI :
 - a. Menagih atau menerima pembayaran Harga Sewa dan/atau denda dari PENYEWA;
 - b. Menerima atau menolak permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Sewa oleh PENYEWA;
 - c. Menegur/memperingatkan PENYEWA secara tertulis apabila PENYEWA telah menyalahgunakan peruntukan Objek Sewa atau melanggar Perjanjian ini, dan apabila setelah 3 (tiga) kali peringatan PENYEWA tidak mengindahkan atau melakukan upaya apapun terhadap pelanggaran tersebut, maka KAI berhak memutus Perjanjian ini secara sepihak;
 - d. Menerima kembali Objek Sewa pada saat berakhirnya Perjanjian, dalam kondisi baik serta terbebas dari segala macam hak dan kewajiban serta tanggung jawab Pihak lain;
 - e. Melakukan pemeriksaan secara berkala/sewaktu-waktu terhadap Objek Sewa yang dipergunakan PENYEWA;
 - f. Mendapatkan jaminan dari PENYEWA, bahwa Objek Sewa tidak dipergunakan untuk hal-hal yang melanggar kesusilaan, kepatutan, ketertiban dan kepentingan umum;
 - g. Memutus perjanjian secara sepihak apabila PENYEWA telah melanggar Perjanjian ini setelah diberi peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender;
 - h. Memutus/mencari PENYEWA lain setelah perjanjian berakhir, apabila setelah 10 (sepuluh) hari kalender PENYEWA tidak memberikan tanggapan terhadap pemberitahuan sebagaimana disebutkan ayat 2 huruf e;
 - i. Bebas dari segala tanggung jawab dan beban apapun apabila terjadi kerusakan/gangguan yang ditimbulkan dari kegiatan PENYEWA di atas Objek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini sehingga menimbulkan kerugian pada Pihak manapun dan/atau lingkungan di sekitarnya;
 - j. Melaksanakan **Hak Retensi** terhadap PENYEWA apabila, PENYEWA belum melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan Objek Sewa berdasarkan Perjanjian ini.
- (2) KEWAJIBAN KAI:
 - a. Menyerahkan Objek Sewa kepada Penyewa setelah pembayaran diterima dan KAI telah memberikan bukti kuitansi lunas;
 - b. Mengizinkan PENYEWA untuk menggunakan Objek Sewa sesuai peruntukannya dan sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama;
 - c. Memberitahukan kepada PENYEWA selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sebelumnya apabila KAI akan menggunakan Objek Sewa tersebut untuk kepentingan Negara dan/atau KAI;
 - d. Mengembalikan sisa pembayaran yang dihitung secara proporsional apabila perjanjian berakhir karena objek Sewa akan dipergunakan oleh Negara dan/ atau KAI;
 - e. Memberitahukan bahwa Perjanjian akan berakhir selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sebelumnya.

(3) Hak PENYEWA:

- a. Menggunakan Objek Sewa sesuai peruntukannya dan sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama, kecuali apabila penyewa melanggar perjanjian ini dan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Menerima bukti kuitansi pelunasan pembayaran;
- c. Menerima sisa pembayaran yang dihitung secara proporsional apabila Perjanjian berakhir karena Objek Sewa akan dipergunakan oleh Negara dan/atau KAI.

(4) Kewajiban PENYEWA:

- a. Membayar Harga Sewa dan/atau denda kepada KAI;
- b. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini daripada pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh PENYEWA terhadap siapapun;
- c. Mengurus atau memperbaharui segala perizinan kepada Pihak yang berwenang yang berkaitan dengan penggunaan Objek Sewa dengan biaya sepenuhnya merupakan tanggung jawab PENYEWA, dan bertanggung jawab sepenuhnya apabila timbul tuntutan Pihak Lain terkait perizinan dimaksud;
- d. Tidak mengganggu kegiatan operasional perkeretaapian dan pelayanan penumpang;
- e. Memperbaharui segala perizinan sebagaimana dimaksud huruf c secara berkesinambungan selama Perjanjian ini berlaku;
- f. Memelihara, menjaga keamanan, ketertiban, dan mengamankan Objek Sewa;
- g. Menaati segala peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas pada peraturan yang berlaku di lingkungan KAI yang berkaitan dengan sewa-menyewa;
- h. Membayar pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya sesuai peraturan yang berlaku atas penggunaan Objek Sewa terhitung sejak berlakunya perjanjian ini sampai dengan berakhirnya Perjanjian ini;
- i. Memasang Fasilitas yang diperlukan oleh PENYEWA yang belum ada/terpasang pada Objek Perjanjian dengan biaya ditanggung PENYEWA untuk dan atas nama KAI;
- j. Memasang perlengkapan standar keamanan dan keselamatan pada Objek Sewa;
- k. Menggunakan Objek Sewa sesuai peruntukannya dan ukurannya;
- l. Bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan/kerugian yang ditimbulkan dari penggunaan Objek Sewa oleh PENYEWA dan menjamin untuk membebaskan KAI dari tuntutan Pihak Lain;
- m. Mengembalikan Objek Sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
- n. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), listrik dan iuran lainnya terkait Objek Sewa atas nama KAI;
- o. Menyerahkan bukti setor atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada KAI;
- p. Memberi izin kepada KAI untuk melaksanakan Hak Retensi apabila PENYEWA belum melaksanakan kewajibannya mengembalikan Objek Sewa berdasarkan Perjanjian ini.

**PASAL 4
LARANGAN**

- (1) PENYEWA dilarang melakukan hal - hal sebagai berikut:
 - a. Menggunakan Objek Sewa tidak sesuai dengan Perjanjian dan untuk hal-hal yang melanggar Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Menggunakan Objek Sewa untuk fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial;
 - c. Menjaminakan atau membebani Objek Sewa, Fasilitas milik KAI dan Sarana milik PENYEWA dengan Hak Tanggungan atau jaminan kebendaan lainnya;
 - d. Menjual Objek Sewa milik PENYEWA tanpa seizin KAI;
 - e. Menambah, mengubah dan/atau mendirikan bangunan dan/atau fasilitas pada Objek Sewa tanpa seizin KAI;
 - f. Menggunakan Objek Sewa untuk kegiatan yang mengandung unsur pornografi, SARA, politik dan materi lain yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) PENYEWA dilarang melakukan hal-hal yang dapat mengganggu operasional Kereta Api dan/atau memanfaatkan/merusak Sarana, Prasarana KAI yang berada di sekitar Objek Sewa.
- (3) PENYEWA dilarang melakukan hal-hal yang dapat mengganggu pelayanan penumpang sehingga menimbulkan komplain dari pihak lain dan/atau penumpang.
- (4) Dalam hal Objek Sewa berlokasi di area stasiun dan kantor KAI, PENYEWA dilarang menggunakan kompor gas/kompor BBM/kayu bakar/arang.

**PASAL 5
TATA CARA PEMBAYARAN**

- (1) KAI akan menerbitkan tagihan/Invoice 2 (dua) hari setelah penandatanganan Perjanjian.
- (2) Pembayaran Harga Sewa dilakukan PENYEWA dengan transfer dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Untuk pembayaran lunas di muka dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tagihan/Invoice diterbitkan;
 - b. Untuk pembayaran secara bertahap:
 - 1) Pembayaran Tahap Pertama dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak tagihan/Invoice diterbitkan;
 - 2) Pembayaran Tahap Kedua dan selanjutnya dilakukan sesuai dengan tanggal pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Lampiran II Perjanjian.
 - c. Dalam hal Pembayaran Harga Sewa secara bertahap sebagaimana dimaksud pada butir b angka 2, tagihan/invoice akan diterbitkan sebelum tanggal pembayaran sebagaimana diatur dalam Lampiran II Perjanjian ini.
- (3) Apabila PENYEWA terlambat melakukan pembayaran Harga Sewa maka akan dikenakan denda dengan besaran sebagaimana diatur dalam Perjanjian.
- (4) Apabila PENYEWA melakukan pembayaran tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, maka pembayaran tersebut dianggap tidak sah, PENYEWA bertanggung jawab sepenuhnya atas segala akibat yang timbul karena hal tersebut, dan PENYEWA tetap melakukan pembayaran kembali

kepada KAI sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini.

- (5) Seluruh biaya serta akibat yang timbul dari dikenakannya denda dan ganti rugi, menjadi tanggung jawab PENYEWA sepenuhnya.
- (6) Pembayaran Harga Sewa, denda atas keterlambatan pembayaran Harga Sewa, ganti rugi, dibayarkan oleh PENYEWA dengan cara transfer ke rekening KAI sebagaimana dijelaskan dalam Perjanjian.
- (7) Seluruh biaya transfer terkait dengan pembayaran Harga Sewa, denda dan ganti rugi menjadi beban dan tanggung jawab PENYEWA.

PASAL 6 JANGKA WAKTU PERJANJIAN

- (1) Perjanjian Sewa berlaku untuk jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Perjanjian.
- (2) Dalam hal PENYEWA bermaksud memperpanjang Perjanjian Sewa, maka PENYEWA wajib memberitahu maksud tersebut kepada KAI secara tertulis yang paling lambat diterima oleh KAI 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir.
- (3) Dalam hal PENYEWA mengajukan permohonan perpanjangan masa sewa setelah jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlampaui, maka PENYEWA dianggap tidak mengajukan permohonan Perpanjangan Perjanjian dan Perjanjian berakhir sesuai Jangka Waktu yang telah ditetapkan.
- (4) Dengan tidak diajukannya Permohonan Perpanjangan Perjanjian oleh PENYEWA yang mengakibatkan Perjanjian berakhir sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan, maka KAI berhak untuk menawarkan Objek Sewa untuk periode persewaan yang baru kepada PIHAK LAIN meskipun Jangka Waktu Perjanjian belum berakhir.
- (5) KAI berhak untuk menerima ataupun menolak permohonan perpanjangan jangka waktu Perjanjian yang diajukan PENYEWA.
- (6) Permohonan perpanjangan Jangka Waktu Perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat (2) tidak memberikan hak eksklusif kepada PENYEWA untuk mendapat prioritas utama, maka apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum jangka waktu Perjanjian berakhir terdapat lebih dari 1 (satu) calon PENYEWA yang berminat terhadap lokasi Objek Sewa yang dimanfaatkan oleh PENYEWA, maka KAI berhak melakukan proses pemilihan Calon Penyeewa berikutnya sesuai dengan mekanisme dan ketentuan yang berlaku di lingkungan KAI.

PASAL 7 DENDA

- (1) Dalam hal adanya keterlambatan pembayaran Harga Sewa maka PENYEWA dikenakan denda sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini.
- (2) KAI memberikan Surat Peringatan Pembayaran sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.
- (3) Apabila dalam masa pemberian Surat Peringatan Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) PENYEWA melakukan Pembayaran, maka Perjanjian menjadi berlaku kembali, namun tetap dikenakan denda keterlambatan pembayaran.
- (4) Apabila PENYEWA melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan masih ingin meneruskan Perjanjian, maka PENYEWA wajib

mengembalikan Objek Sewa seperti keadaan semula dan membayar denda sebesar 3x (tiga kali) dari Harga Sewa.

PASAL 8 ASURANSI

- (1) Seluruh bangunan yang disewa PENYEWA harus diasuransikan pada perusahaan asuransi yang disepakati oleh PARA PIHAK, baik terhadap bahaya kebakaran maupun bahaya kerusakan lain.
- (2) Besarnya tanggungan asuransi sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini akan ditentukan oleh PARA PIHAK.
- (3) Premi asuransi menjadi beban PENYEWA.
- (4) Bukti Polis Asuransi diserahkan kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 9 SANKSI

- (1) Apabila terjadi suatu pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, maka:
 - a. PENYEWA dianggap telah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun kepada KAI untuk menguasai Objek Sewa, memasuki dan/atau memasang segel, patok papan pada Objek Sewa, pekarangan, bangunan dan/atau Sarana Milik PENYEWA pada Objek Sewa dan karena itu pemberitahuan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan sama tidak diperlukan lagi;
 - b. KAI berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan dengan seketika tanpa somasi menuntut pembayaran sekaligus lunas kepada PENYEWA atas jumlah-jumlah hutang PENYEWA berupa Hutang atas Harga Sewa, denda, pajak dan ganti rugi.
- (2) Apabila setelah diberikan Surat Peringatan Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) tetapi PENYEWA tidak melakukan Pembayaran, maka KAI berhak memutus Perjanjian secara sepihak.
- (3) Apabila di kemudian hari diketahui pernyataan dan jaminan PENYEWA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 tidak benar, maka KAI dapat melakukan pemutusan Perjanjian dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

PASAL 10 PERNYATAAN DAN JAMINAN

PENYEWA menyatakan dan menjamin bahwa:

- a. PENYEWA memiliki kewenangan yang dibutuhkan untuk menandatangani Perjanjian ini dan melaksanakan sepenuhnya serta mematuhi kewajiban-kewajiban di dalamnya;
- b. PENYEWA tidak berada dalam keadaan pailit dan/atau tidak berada dalam keadaan wanprestasi atau mempunyai tunggakan kepada KAI;
- c. PENYEWA tidak terlibat dalam sengketa, atau terdapat proses persidangan atau proses penyelesaian sengketa lainnya, atau dalam keadaan yang dapat menimbulkan sengketa, yang dapat mempengaruhi kemampuan PENYEWA untuk melaksanakan dan mematuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan/atau mempengaruhi keabsahan Perjanjian;

- d. PENYEWA telah memenuhi/melakukan semua tindakan, persyaratan dan/atau dokumen-dokumen yang dibutuhkan bagi PENYEWA untuk:
- 1) Secara sah menandatangani, melaksanakan haknya dan/atau kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini;
 - 2) Membuat Perjanjian ini dapat diterima dalam pengadilan dari yurisdiksi pendiriannya; dan;
 - 3) Memastikan kelanjutan izin usahanya yang telah diperoleh, telah diselesaikan dan/atau dipenuhi oleh PENYEWA.
- e. PENYEWA menjamin bahwa setiap informasi yang diberikan termasuk perubahannya adalah benar adanya, dan apabila di kemudian hari diketahui tidak benar, maka KAI dapat melakukan pemutusan Perjanjian dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
- f. PENYEWA akan memastikan untuk melaksanakan dan menyerahkan kepada KAI sebelum, pada saat, atau setelah tanggal pelaksanaan dari Perjanjian ini, atas setiap dokumen tambahan, perjanjian, atau sertifikasi yang dipandang penting dan diperlukan dalam rangka menjalankan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini;
- g. PENYEWA telah cukup memahami berbagai peraturan dan kewajiban normatif lainnya yang terkait, dan memenuhi seluruh ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- h. PENYEWA menjamin bahwa penggunaan Objek Sewa oleh PENYEWA sesuai penggunaannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini dan memenuhi syarat dan ketentuan sebagai berikut:
- 1) Tidak mengganggu dan/atau merusak Sarana, Prasarana dan Aset KAI yang berada di sekitar Objek Sewa;
 - 2) Tidak mengganggu operasional kereta api.
- i. PENYEWA akan mematuhi segala peraturan yang dikeluarkan KAI terkait dengan pelaksanaan Perjanjian ini;
- j. Terhadap resiko apapun yang ditimbulkan dari fasilitas milik PENYEWA pada Objek Sewa menjadi kewajiban dan tanggung jawab PENYEWA;
- k. PENYEWA membebaskan KAI dari segala gugatan, tuntutan dan/atau klaim dari pihak manapun tuntutan pihak lain dan bertanggung jawab sepenuhnya kepada Pihak lain dan/atau lingkungan di sekitarnya apabila terjadi kerusakan dan kerugian dari segala akibat yang timbul atas penggunaan Objek Sewa yang ditimbulkan dari segala hal yang berkaitan dengan pemanfaatan Objek Sewa;
- l. PENYEWA menyerahkan Objek Sewa pada saat Perjanjian berakhir, yang dilakukan dengan biaya sendiri dan tidak meminta ganti rugi dalam bentuk apapun kepada KAI;
- m. PENYEWA tidak akan melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan/penguasaan dari KAI atas Objek Sewa oleh sebab/alasan apapun;
- n. Setiap pernyataan dan jaminan tersebut di atas dibuat dengan sebenar-benarnya, tanpa menyembunyikan fakta dan hal material apapun, dan dengan demikian PENYEWA akan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari hal-hal yang telah dinyatakan di atas, demikian pula akan bersedia bertanggung jawab baik secara perdata maupun pidana, apabila pernyataan dan jaminan ini tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya;
- o. Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian ini, PENYEWA telah membaca dan mengerti seluruh ketentuan dan syarat yang disepakati dalam Perjanjian

ini, dan dengan suatu itikad baik akan melaksanakan semua ketentuan dan syarat dalam Perjanjian ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Bahwa selama Perjanjian ini berlangsung PENYEWA tidak akan mengajukan tuntutan pidana dan/atau gugatan perdata serta upaya hukum lainnya yang berkaitan Objek Sewa sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian ini.

PASAL 11 BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- (1) Berakhirnya Perjanjian disebabkan telah berakhirnya jangka waktu Perjanjian.
- (2) Perjanjian dapat berakhir antara lain disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :
 - a. Salah satu PIHAK mengalami *force majeure* dan hasil perundingan memutuskan Perjanjian tidak dapat dilanjutkan, dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
 - b. PARA PIHAK sepakat untuk mengakhiri Perjanjian sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir;
 - c. PENYEWA usahanya bubar, melakukan penggabungan yang dapat mempengaruhi kepentingan usaha PENYEWA;
 - d. Tidak diperolehnya perijinan yang diperlukan.
- (3) Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak oleh KAI antara lain disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:
 - a. Objek Sewa akan dipergunakan untuk kepentingan Negara dan/atau KAI dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 12;
 - b. Apabila PENYEWA telah melanggar Perjanjian ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Apabila PENYEWA tidak lagi memiliki *Legal Standing/* status hukum dan/atau tidak cakap sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - d. Apabila PENYEWA terkena sanksi sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - e. Apabila instansi yang berwenang menyatakan adanya ketidakbenaran atas isi dan atau dokumen-dokumen yang diberikan PENYEWA; atau
 - f. Apabila terdapat indikasi penyimpangan berupa manipulasi harga, dalam hal ini penurunan harga (*mark down*), pemalsuan identitas PENYEWA, syarat umum dan administrasi yang disepakati, maka KAI dapat melakukan pemutusan Perjanjian ini untuk mencegah potensi kerugian berdasarkan Hasil Audit.
- (4) Pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh KAI dan PENYEWA.
- (5) Pengakhiran Perjanjian karena hal-hal sebagaimana dimaksud ayat (3) dilaksanakan dengan Surat Pemutusan Perjanjian dari KAI setelah diterbitkannya somasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diketahuinya hal sebagaimana ayat (3) tersebut.
- (6) Berakhirnya Perjanjian sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a dan b tidak menghilangkan kewajiban pembayaran sewa, pajak-pajak, denda dan/atau ganti rugi dari bekas PENYEWA yang akan dihitung secara proporsional, dan selanjutnya kepada bekas PENYEWA, KAI akan menerbitkan Surat Penagihan atas kewajiban tersebut.
- (7) Berakhirnya Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dan ayat (3) tidak menghilangkan kewajiban pembayaran sewa, pajak-pajak, denda dan/atau ganti rugi dari bekas PENYEWA yang akan

KAI	PENYEWA
4	<i>[Signature]</i>

diterbitkan Surat Penagihan atas kewajiban tersebut dan Harga sewa yang telah dibayarkan tetapi belum dijalani prestasinya menjadi milik KAI.

- (8) PENYEWA bertanggung jawab sepenuhnya dan membebaskan KAI atas tuntutan, gugatan, kerugian, yang timbul dikarenakan Pemutusan Perjanjian ini.
- (9) KAI tidak memiliki kewajiban apapun untuk memenuhi/mentaati Perjanjian yang dibuat antara PENYEWA dengan Pihak Lainnya terkait Objek Sewa.
- (10) PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal dalam 1266 dan 1267 KUH Perdata.

PASAL 12 PENGUNAAN OBJEK SEWA UNTUK KEPENTINGAN NEGARA DAN/ATAU KAI

- (1) Apabila KAI mendapat penugasan dari Pemerintah dan/atau akan membangun jalur baru yang akan menggunakan sebagian dan/atau seluruh dari Objek Sewa, maka KAI akan memberitahukan secara tertulis kepada PENYEWA paling lambat 1 (satu) bulan sebelum pelaksanaan pembangunan tersebut.
- (2) Dalam hal KAI akan mempergunakan sebagian dari Objek Sewa dan PENYEWA masih ingin meneruskan Perjanjian, maka segala sesuatunya akan dituangkan dalam Addendum Perjanjian.
- (3) Dalam hal KAI akan mempergunakan seluruh Objek Sewa, maka Perjanjian ini diakhiri dan KAI akan mengembalikan sisa pembayaran atas jangka waktu sewa yang belum dijalani tetapi telah dibayar penuh oleh PENYEWA, yang dihitung secara proporsional.
- (4) Pengakhiran Perjanjian akan dituangkan dalam Berita Acara Pengakhiran Perjanjian yang ditanda-tangani oleh Para Pihak.

PASAL 13 PENAMBAHAN LUAS OBJEK SEWA

- (1) Apabila PENYEWA akan melakukan penambahan Luas Objek Sewa, maka PENYEWA wajib mengajukan Permohonan secara tertulis kepada KAI.
- (2) KAI akan melakukan pengukuran dan penghitungan Harga Sewa kembali atas Objek Sewa dan PENYEWA dikenakan biaya ukur untuk setiap Penambahan Luas Objek Sewa.
- (3) Penambahan Luas Objek Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) selanjutnya akan dituangkan dalam Addendum Perjanjian.

PASAL 14 SARANA MILIK PENYEWA

- (1) PENYEWA dengan biaya dan tanggung jawabnya sendiri dapat melengkapi Objek Sewa dengan Sarana Milik Penyewa yang sesuai dengan sifat usaha, setelah mendapatkan persetujuan dari KAI.
- (2) Semua material Sarana Milik Penyewa yang dipasang harus dibuat dari bahan berkualitas baik, dan tetap memperhatikan aspek keselamatan dan keindahan, sekurang-kurangnya sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh KAI, serta memenuhi perizinan yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan dan/atau persyaratan yang diwajibkan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Sarana Milik Penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disewakan kepada PIHAK LAIN dengan ketentuan tidak melebihi jangka waktu Perjanjian ini dan mendapatkan persetujuan tertulis dari KAI.

PASAL 15 PERAWATAN DAN PEMELIHARAAN OBJEK SEWA

- (1) Selama berlakunya perjanjian ini PENYEWA berkewajiban untuk memelihara Objek Sewa sebaik-baiknya dari segala kerusakan yang timbul sebagai akibat dari kesalahan PENYEWA dan atau orang lain yang menjadi tanggungannya dan pula kerusakan-kerusakan yang menurut hukum dan kebiasaan menjadi tanggungan PENYEWA terkecuali kerusakan-kerusakan itu bukan disebabkan oleh kelalaiannya atau kesalahan PENYEWA dan atau orang lain.
- (2) Apabila PENYEWA tidak melakukan pemeliharaan sebagaimana dimaksud ayat (1) KAI akan menunjuk Pihak Lain dan biaya atas pemeliharaan tersebut menjadi tanggungjawab PENYEWA.

PASAL 16 GANTI RUGI

- (1) PENYEWA wajib memberikan ganti rugi kepada KAI apabila terjadi kerusakan/gangguan yang ditimbulkan atas hal-hal sebagai berikut:
 - a. Kegiatan pembangunan/penempatan/pemasangan dan/atau penanaman Sarana Milik PENYEWA pada Objek Sewa;
 - b. Penggunaan Objek Sewa oleh PENYEWA;
 - c. Kesalahan dan/atau kelalaian PENYEWA;
- (2) Atas kerusakan/gangguan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), KAI akan melakukan investigasi dan perhitungan untuk menentukan besaran Ganti Rugi yang harus dipenuhi PENYEWA.
- (3) Dalam hal kerusakan/gangguan sebagaimana dimaksud ayat (1) mengakibatkan kerugian bagi Pihak Lain, maka KAI tidak bertanggung jawab dan dibebaskan dari segala klaim, gugatan, dan/atau tuntutan dari Pihak manapun.

PASAL 17 FORCE MAJEURE

- (1) Kecuali kewajiban untuk melakukan pembayaran bila telah jatuh tempo berdasarkan Perjanjian ini, tidak satu PIHAK pun bertanggung jawab atas keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan suatu kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian ini jika hal itu disebabkan oleh atau timbul karena sesuatu kejadian atau keadaan yang memaksa (*force majeure*) yakni peristiwa-peristiwa di luar kekuasaan manusia yang menghambat pelaksanaan Perjanjian ini antara lain bencana alam, *blockade*, keadaan perang, pemogokan atau gangguan perburuhan lain, kerusuhan atau kegaduhan masyarakat yang tidak disebabkan oleh kelalaian dari PIHAK yang menuntut suatu keuntungan dari Pasal ini atau oleh Kebijakan Pemerintah atau oleh suatu sebab yang berada di luar kekuasaan PIHAK yang terkena, baik keadaan yang serupa atau tidak, dengan sebab-sebab tertentu.
- (2) PIHAK yang mengalami keadaan *force majeure* wajib memberitahukan kepada PIHAK lainnya dalam Perjanjian ini selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah terjadinya *force majeure*, disertai Pernyataan tertulis dari Instansi yang berwenang / Pemerintah Setempat.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan pada ayat (2), PIHAK yang tertimpa *force majeure*

tidak memberitahukan kepada PIHAK lainnya force majeure yang dialaminya, maka force majeure tersebut dianggap tidak pernah ada, dan PARA PIHAK tetap menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

- (4) Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah PIHAK lainnya menerima pemberitahuan tentang terjadinya force majeure tersebut atau menerima surat keterangan dari instansi berwenang, belum memberikan tanggapan, maka PIHAK yang menerima pemberitahuan dianggap telah menyetujui keadaan force majeure tersebut.
- (5) PIHAK yang tertimpa force majeure sedapat mungkin untuk berusaha memperbaiki keadaan yang menjadi penyebab kegagalan atau penundaan pemenuhan kewajiban dan akan melanjutkan pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini, selanjutnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender.
- (6) Sejak disetujuinya force majeure oleh PIHAK lainnya PARA PIHAK segera berunding untuk menentukan penyelesaian selanjutnya yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- (7) Dalam hal keadaan force majeure tersebut tidak dapat diselesaikan dengan perundingan antara PARA PIHAK, maka Perjanjian dapat diakhiri sesuai ketentuan tentang Berakhirnya Perjanjian.
- (8) Segala biaya dan/atau kerugian yang diderita oleh PIHAK yang mengalami force majeure tidak menjadi beban dan/atau tanggung jawab PIHAK lainnya.

PASAL 18 HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Perjanjian ini diatur dan ditafsirkan sesuai dengan Hukum yang berlaku di Republik Indonesia.
- (2) Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat dalam pelaksanaan Perjanjian ini, akan diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat.
- (3) Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) gagal, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan dengan melalui Pengadilan Negeri sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Aset.
- (4) Dalam hal PARA PIHAK, sedang dalam proses penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau ayat (3) maka PARA PIHAK tetap melaksanakan segala ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini kecuali disepakati lain oleh PARA PIHAK.

PASAL 19 PAJAK DAN BIAYA LAINNYA

- (1) Pajak-pajak sebagai berikut:
 - a. Bea Materai;
 - b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
 - c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan/atau;
 - d. Pajak lain yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian,
 Tunduk pada ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku serta menjadi beban dan tanggung jawab PENYEWA sepenuhnya kecuali Pajak yang merupakan kewajiban KAI. Pada saat berakhirnya Perjanjian ini, PENYEWA harus telah melunasi semua utang pajak yang menjadi beban PENYEWA.
- (2) PENYEWA wajib menyerahkan tanda bukti setor/pembayaran pajak yang menjadi kewajiban PENYEWA.

- (3) PENYEWA harus telah melunasi semua Hutang pajak yang menjadi beban PENYEWA pada saat berakhirnya Perjanjian ini.
- (4) Seluruh ongkos dan biaya-biaya lainnya yang bertalian dengan penggunaan Objek Sewa termasuk namun tidak terbatas pada biaya lain untuk penataan/relokasi, ber perkara di pengadilan maupun untuk eksekusi biaya untuk menagih hutang serta seluruh biaya yang menjadi tanggungan PENYEWA, dibayar oleh PENYEWA.
- (5) Apabila KAI telah membayar terlebih dahulu untuk semua biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka PENYEWA mengakui segala jumlah tersebut sebagai tambahan atas kewajiban pembayaran.

PASAL 20 PENGAWASAN

- (1) KAI melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pelaksanaan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal:
 - a. Melakukan Pengawasan atas Pelaksanaan Kewajiban PENYEWA berdasarkan Perjanjian ini;
 - b. Melakukan Pemeriksaan ataskondisi Objek Sewa baik secara berkala maupun sewaktu-waktu;
 - c. Melakukan pengecekan pada Objek Sewa pada saat berakhirnya Perjanjian.
- (2) Pengawasan atas pelaksanaan Perjanjian ini dilaksanakan oleh KAI dalam hal ini dilakukan oleh :
 - a. Senior Manager/Manager Pengusahaan Aset/Komersial Daop/Divre/Subdivre tempat kedudukan Objek Sewa;
 - b. Senior Manager/Manager Aset Daop/Divre/Subdivre tempat kedudukan Objek Sewa.
- (3) Apabila setelah dilakukan Pengawasan dan Pemeriksaan ditemukan indikasi adanya pelanggaran terhadap Perjanjian ini, KAI dapat melakukan hal-hal antara lain:
 - a. Memberitahukan secara tertulis Hasil Pengawasan dan Pemeriksaan, berupa Saran dan Masukan untuk perbaikan;
 - b. Memberikan Surat Teguran apabila Saran dan Masukan sebagaimana dimaksud huruf a tidak dilakukan oleh PENYEWA.
- (4) Apabila teguran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dilaksanakan oleh penyewa maka KAI dapat melaksanakan ketentuan pasal 4 dan pasal 9 syarat dan ketentuan ini.

PASAL 21 PRINSIP KETERPISAHAN

- (1) Apabila sebagian isi Pasal dalam Perjanjian ini batal demi hukum atau dibatalkan maka tidak akan membatalkan isi Pasal-pasal lainnya atau tidak akan membatalkan Perjanjian ini.
- (2) Apabila seluruh isi Pasal dalam Perjanjian ini batal demi hukum atau dibatalkan maka tidak akan membatalkan Pasal Berakhirnya Perjanjian, Pasal Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan dan Prinsip Keterpisahan.

PASAL 22 KERAHASIAAN

- (1) PENYEWA menjamin akan menjaga kerahasiaan setiap data/keterangan dan informasi-informasi lain yang

berkaitan dengan perjanjian dan tidak akan menginformasikan kepada Pihak lain yang tidak berkepentingan dengan alasan apapun juga selama dan sesudah berakhirnya Perjanjian ini, kecuali hal-hal yang merupakan milik umum (*public domain*) atau diharuskan dibuka berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- (2) PENYEWA menjamin untuk menyimpan asli maupun salinan dari dokumen/surat-surat dalam bentuk apapun sebagai pertinggal dan akan senantiasa menjaga kerahasiaannya selama dan sesudah berakhirnya perjanjian ini.

PASAL 23 KORESPONDENSI

- (1) Semua pemberitahuan dari KAI kepada PENYEWA atau sebaliknya baik tertulis, telepon, faksimili, maupun e-mail, dialamatkan kepada Korespondensi masing-masing.
- (2) Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan tersebut dianggap telah diterima dalam waktu 3 (tiga) hari kalender setelah dimasukkan ke dalam Pos tercatat, atau 3 (tiga) hari kalender sejak diserahkan kepada perusahaan ekspedisi (kurir)/kurir Intern dari masing-masing PIHAK.
- (3) Pengiriman melalui faksimili dianggap telah diterima kode jawaban (*answer back*) pada konfirmasi faksimili pada pengiriman faksimili.
- (4) Perubahan penggunaan alamat dan media komunikasi lainnya wajib diberitahukan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum dilakukan perubahan tersebut.

PASAL 24 PENGEMBALIAN OBJEK SEWA

- (1) Dengan tidak diajukannya Permohonan Perpanjangan Perjanjian oleh PENYEWA, yang mengakibatkan Perjanjian berakhir sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan, maka paling lambat pada tanggal berakhirnya Perjanjian PENYEWA wajib mengosongkan Objek Sewa dari sarana/fasilitas milik PENYEWA dan menyerahkan Objek Sewa kepada KAI dalam keadaan baik dengan kondisi sekurang-kurangnya seperti saat dimulainya Perjanjian, kecuali kemunduran karena usia dan atau kondisi setelah dilakukan perubahan berdasarkan berita acara perubahan sesuai ketentuan yang diatur dalam Perjanjian.
- (2) Apabila Jangka Waktu Perjanjian diakhiri karena kepentingan Negara dan/atau KAI akan menggunakan Objek sewa tersebut maka PENYEWA berkewajiban:
 - a. Menyerahkan Objek Sewa kepada KAI selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak Perjanjian ini berakhir dalam keadaan bebas dari tuntutan Pihak manapun, dalam kondisi terpelihara dan seperti semula;
 - b. Melakukan Pengosongan/Pembongkaran Sarana Milik PENYEWA yang melekat pada Objek Sewa.
- (3) Pelaksanaan dan Biaya Pengosongan/pembongkaran Sarana Milik PENYEWA dilakukan oleh PENYEWA sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dilingkungan KAI dengan memperhatikan kondisi sarana, prasarana dan aset KAI.
- (4) Apabila Pengosongan/pembongkaran Sarana Milik PENYEWA tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3) maka PENYEWA bertanggungjawab

untuk mengganti segala kerugian KAI dan Pihak Lain yang timbul dari kegiatan pengosongan dan

pembongkaran Sarana Milik PENYEWA sebagaimana diatur dalam Pasal 16.

- (5) Apabila PENYEWA karena alasan apapun lalai atau tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Sarana Milik PENYEWA yang masih berada pada Objek Sewa dengan sendirinya menjadi milik KAI dan PENYEWA tidak dapat menuntut pengembalian ganti rugi apapun terhadap Sarana Milik PENYEWA tersebut.
- (6) Dalam hal Sarana Milik PENYEWA tersebut mengganggu kepentingan KAI akibat tidak dilakukan pengosongan dan pembongkaran oleh PENYEWA, maka KAI dapat melakukan sendiri pengosongan dan pembongkaran Sarana Milik PENYEWA dengan atau tanpa bantuan alat kekuasaan Negara yang sah dan biaya untuk maksud tersebut menjadi tanggungan PENYEWA.
- (7) Hak KAI untuk melakukan sendiri pengosongan Objek Sewa berikut segala sesuatu yang berada di atas Objek Sewa adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, sehingga untuk itu suatu Surat Kuasa Khusus tidak diperlukan lagi, jika PENYEWA melakukan wanprestasi maka KAI akan menggunakan haknya tersebut.
- (8) Setelah Penyerahan Objek Sewa atau sesudahnya PENYEWA tidak berhak untuk mengajukan tuntutan pembayaran pengganti lainnya dari biaya-biaya yang mungkin telah dikeluarkannya selama berlangsungnya Perjanjian untuk hal apa pun terkait Objek Sewa.
- (9) Kewajiban Pengembalian Objek Sewa sebagaimana diatur pada ayat-ayat tersebut di atas akan tetap berlaku meskipun Perjanjian ini telah berakhir atau diakhiri.

PASAL 25 PENUNDAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN

- (1) Salah satu PIHAK dapat melakukan penundaan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini untuk mencegah potensi kerugian, apabila terdapat indikasi penyimpangan dan/atau kecurangan berupa manipulasi harga (*mark up* dan/atau *mark down*), proyek fiktif, pemalsuan identitas, syarat umum dan administrasi yang disepakati berdasarkan evaluasi yang dilakukan oleh pihak Independen yang ditunjuk berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK.
- (2) Penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis kepada pihak lainnya dan berlaku efektif sampai dengan adanya Hasil Audit/Pemeriksaan oleh Pihak Independen yang selanjutnya dinyatakan dalam Berita Acara.
- (3) Segala risiko dan biaya yang timbul akibat penundaan Perjanjian, menjadi beban dan tanggung jawab masing-masing PIHAK.

PASAL 26 KETENTUAN LAIN-LAIN

- (1) Apabila terdapat perubahan dan tambahan atas Perjanjian ini, maka perubahan dan tambahan tersebut akan mengikat PARA PIHAK sepanjang dibuat secara tertulis dan dibuatkan Addendum yang ditandatangani oleh PARA PIHAK, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

- (2) Semua lampiran dalam Perjanjian ini atau yang akan dibuat kemudian oleh PARA PIHAK merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- (3) Perjanjian ini mengikat penerus hak (*successor in title*) atau penerima pengalihan hak (*assignee*) dalam hal terjadi penunjukan, pengalihan hak, merger, akuisisi, perubahan nama dan atau perubahan kepemilikan saham.
- (4) PARA PIHAK sepakat untuk melaksanakan Perjanjian ini dengan rasa penuh tanggung jawab dengan didasari kepentingan bersama.
- (5) Apabila PENYEWA wanprestasi, maka tanggung jawab pembayaran berupa Harga Sewa, Pajak, denda, sanksi dan ganti rugi terkait dengan Sewa yang menjadi beban PENYEWA dan belum dilaksanakan akan dihitung secara proporsional oleh karenanya secara otomatis menjadi Pengakuan Utang PENYEWA.



KAI	PENYEWA
6	7



PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)
 Perusahaan Aset

Nomor Kontrak
 06.10.2022
 06.10.2022
 Area / Daerah


LAMPIRAN NOMOR VIRTUAL ACCOUNT

Nama Lengkap : DINAS PERHUBUNGAN PROVINSI SUMATERA UTARA
 Alamat : JL IMAM BONJOL NO.61 SUKA DAMAI MEDAN POLONIA
 NPWP : 00.124.828.5-121.000

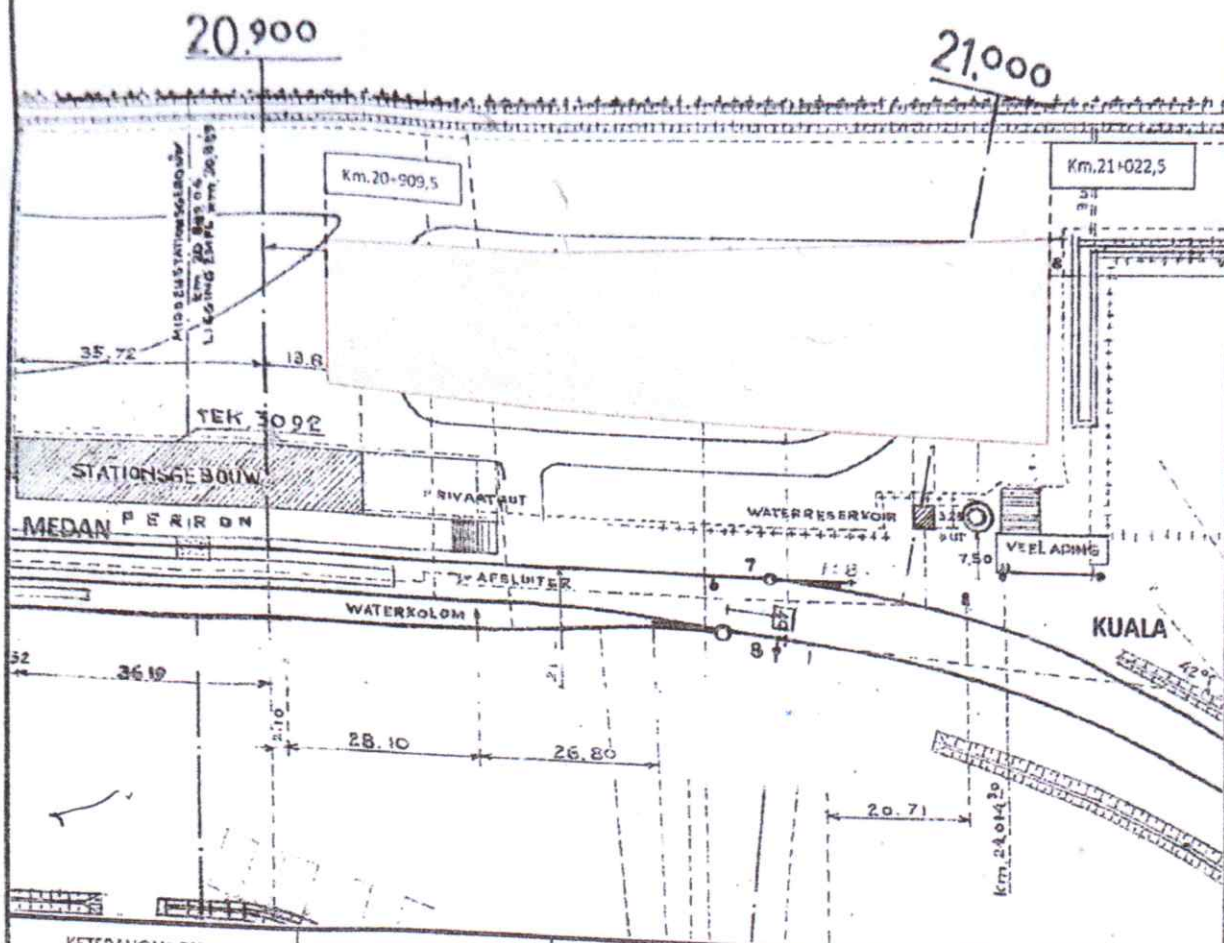
Rincian pembayaran sewa dengan masa sewa 01 Januari 2023 s.d 31 Desember 2027 nilai sewa Rp 304.500.750

No.	Tanggal Termin	Pokok Pembayaran	Biaya Administrasi	Biaya Eskalasi	Jumlah	PPN 11%	Payment Amount	Nomor Virtual Account
1	06.10.2022	Rp. 49.850.000	Rp. 150.000	Rp. 0	Rp. 50.000.000	Rp. 5.500.000	Rp. 55.500.000	1218811522013219
2	11.12.2023	Rp. 49.850.000	Rp. 0	Rp. 9.970.000	Rp. 59.820.000	Rp. 6.580.200	Rp. 66.400.200	1218811522013220
3	11.12.2024	Rp. 49.850.000	Rp. 0	Rp. 7.477.500	Rp. 57.327.500	Rp. 6.306.025	Rp. 63.633.525	1218811522013221
4	11.12.2025	Rp. 49.850.000	Rp. 0	Rp. 4.985.000	Rp. 54.835.000	Rp. 6.031.850	Rp. 60.866.850	1218811522013222
5	11.12.2026	Rp. 49.850.000	Rp. 0	Rp. 2.492.500	Rp. 52.342.500	Rp. 5.757.675	Rp. 58.100.175	1218811522013223
Jumlah		Rp. 249.250.000	Rp. 150.000	Rp. 24.925.000	Rp. 274.325.000	Rp. 30.175.750	Rp. 304.500.750	

Pemegang Rekening : PT Kereta Api Indonesia (Persero)



PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL I SUMATERA UTARA
GAMBAR SITUASI PERSEWAAN DI WILAYAH SPV PENJAGAAN ASET 1.2 BINJAI
EMPLASEMEN/PETAK JALAN MEDAN – BINJAI
LINTAS OPERASIONAL/NON OPERASIONAL MEDAN – KUALA



KETERANGAN GAMBAR	BATAS PEMANFAATAN	DETAIL DENAH	ID ASSET :
Tanah milik PT KAI (Persero) yang disewa oleh : PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA UTARA. Terletak di sebelah Kiri Jalur KA, dengan ukuran : Luas Tanah = 2.740 M ² (Dua Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh meter persegi) Digunakan untuk TERMINAL ANGKUTAN UMUM.	Utara : Timur : Selatan : Barat :		Digambar Tgl. 11 Agustus 2022 TANAH KETERANGAN LOKASI SEWA Km/Hm : 20+909,5 s/d 21+022,5 Luas Tanah : 2.740 M ² Luas Bangunan : M ²

MENGETAHUI/MENYETUJUI

PLT MANAGER KOMERSIALISASI NON ANGKUTAN
DIVISI REGIONAL I SUMATERA UTARA

JAROT YUDO PRASETYO

MANAGER PENJAGAAN ASET
DIVISI REGIONAL I SUMATERA UTARA

JIMMY OSCAR TARIGAN

ASSMAN PENERTIBAN & PENANGANAN ASET
BERMASALAH
DIVISI REGIONAL I SUMATERA UTARA

JOHNPRESU H SITOMPUL

PELAKHAR SUPERVISOR PENJAGAAN ASET
1.2 BINJAI

ADE PARINDURI

PENYEWA
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA UTARA