



**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA**  
**ANTARA**  
**PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**  
**DENGAN**  
**PT. FAJAR SAKTI PRIMA**  
**TENTANG**  
**PEMANFAATAN ASET DAERAH ( LAHAN )**  
**UNTUK PEMBANGUNAN UNDERPASS PADA JALAN POROS DESA RITAN**  
**KECAMATAN TABANG KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

NOMOR :B. 1792/KS/KSDN/074.13/09/2021  
NOMOR :019 /PKS / FSP / IX / 2021

Pada hari Senin tanggal Dua Puluh bulan September tahun Dua Ribu Dua Puluh Satu bertempat di Tenggarong telah dilakukan perjanjian sewa menyewa Aset Barang Milik Daerah, antara :

1. **H. SUNGGONO** : **Sekretaris Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara** selaku Pengelola Barang Milik Daerah, berkedudukan dan berkantor di Kantor Bupati Kutai Kartanegara Jl. Wolter Monginidi Nomor 1 Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur selanjutnya dalam Perjanjian ini di sebut sebagai **PIHAK KESATU**;
2. **ARIFIN BATUNG** : **Penerima Kuasa** dari **Direktur Utama PT.Fajar Sakti Prima** berkedudukan di Jl. Gunung Menyapa RT. 017 Kelurahan Timbau Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 027/Kuasa/FSP/IX/2021, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas Fajar Sakti Prima yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Selanjutnya **PIHAK KESATU** dan **PIHAK KEDUA** secara sendiri disebut "**PIHAK**" dan secara bersama – sama disebut "**PARA PIHAK**"

**PARA PIHAK** terlebih dahulu menerangkan hal – hal sebagai berikut :

1. **PIHAK KESATU** atas nama Pemerintah Daerah memiliki aset yang akan di manfaatkan dalam bentuk sewa oleh **PIHAK KEDUA**;
2. **PIHAK KEDUA** adalah perusahaan yang bergerak di bidang pertambangan batubara yang merupakan Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dengan Nomor Induk Berusaha 8120002911631.
3. **PIHAK KEDUA** bermaksud menyewa aset (lahan) yang dimiliki oleh **PIHAK KESATU** untuk keperluan pembangunan perlintasan batubara dibawah jalan (Underpass) pada ruas jalan poros Desa Ritan Kecamatan Tabang Kabupaten Kutai Kartanegara.

Dasar perjanjian sewa sebagaiberikut :

- a. Undang – Undang Nomor 27 tahun 1959 tentang Penetapan Undang – Undang Darurat No 3 Tahun 1953 TentangPerpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II Di Kalimantan ( Lembar Negara Tahun 1953 No 9);
- b. Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;
- c. Undang-undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah;
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara;
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan.
- h. Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 3 tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerjasama Daerah;
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
- k. Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2020 tentang Tata Cara Kerja Sama Daerah Dengan Daerah Lain dan Kerja Sama Daerah Dengan Pihak Ketiga;
- l. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- m. Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor 282/SK-BUP/HK/2020 tentang Penetapan Besaran Tarif Sewa Barang Milik Daerah.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, **PARA PIHAK** menyatakan menerima dan setuju untuk mengikat diri dalam perjanjian dengan ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat sebagaimana di atur dalam pasal – pasal berikut :

### **Pasal 1**

#### **DEFINISI**

- (1) **Berita Acara Serah Terima Objek Perjanjian** adalah dokumen tertulis yang dibuat dan di tandatangani oleh **PARA PIHAK** melalui wakil – wakil yang sah diatas materai secukupnya, yang menyatakan mengenai data atas objek perjanjian dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Perjanjianini.
- (2) **Underpass** adalah jalur lalu lintas yang berbentuk terowongan yang dibangun di bawah tanah .
- (3) **Ruas Jalan** adalah Prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian -bagian (RUMAJA, RUMIJA dan RUWASJA) jalan termasuk pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalulintas, yang berada pada permukaan tanah, diatas permukaantanah di bawah permukaan tanah dan/atau air serta di atas permukaan air kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
- (4) **Ruas Jalan** dimakud pada ayat (3) pasal ini berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara **Nomor: 282/SK-BUP/HK/2020** tentang Penetapan Besaran Tarif Sewa Barang Milik Daerah, point kedua Besaran Tarif Sewa Barang Milik Daerah dengan Objek Sewa"Tanah Seluas 162 m<sup>2</sup> di jalan Muara Ritan Kecamatan Tabang", dengan besaran **sewa Rp. 6.200.000 (Enam Juta Dua ratus Ribu Rupiah)** periode sewa 1 (satu) tahun.
- (5) Nilai Sewa adalah sejumlah Nominal yang harus dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK KESATU** dalam mata uang Rupiah untuk penyewaan Objek Perjanjian dengan Jangka waktu dan tujuan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.

## Pasal 2

### OBJEK PERJANJIAN

- (1) **PARA PIHAK** sepakat bahwa Objek Perjanjian dalam Perjanjian ini berupa lahan dan ruas jalan / atau sarana dan prasarana milik **PIHAK KESATU**.
- (2) Lahan dan ruas Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa tanah dan jalan milik Pemerintah Daerah dengan Nomor Ruas Jalan 252, Nama Ruas Jalan Muara Ritan Kecamatan Tabang Kabupaten Kutai Kartanegara seluas 162 m<sup>2</sup>.
- (3) Sarana dan prasarana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi Tiang Lampu Penerangan Jalan Umum (Tiang LPJU).

## Pasal 3

### BESARAN NILAI SEWA

Besaran nilai sewa terhadap lahan seluas 162 m<sup>2</sup> di ruas Jalan Nomo 252 desa Muara Ritan Kecamatan Tabang adalah **Rp 31.000.000,- ( Tiga Puluh Satu Juta Rupiah )** selama 5 (lima) tahun berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

## Pasal 4

### JANGKA WAKTU SEWA

- (1) Jangka waktu sewa dalam perjanjian ini ditetapkan selama 5 (lima) tahun berlaku efektif terhitung sejak tanggal penandatanganan dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu oleh **PARA PIHAK**.
- (2) Perpanjangan jangka waktu sewa dapat dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** dengan menyampaikan pemberitahuan perpanjangan Jangka Waktu Sewa secara tertulis kepada **PIHAK KESATU** selambat-lambatnya dalam jangka waktu 4 (empat) bulan sebelum berakhir Jangka Waktu Sewa berdasarkan ketentuan ayat (1) pasal ini.

## Pasal 5

### PERUNTUKAN SEWA

- (1) Sewa lahan dan ruas jalan digunakan untuk Penyelenggaraan pembangunan perlintasan batubara di bawah lahan dan ruas jalan ( Underpass ) oleh **PIHAK KEDUA** dan pemindahan status pemilikan Lahan dan ruas jalan / pemilikan barang milik daerah.
- (2) Penyelenggara pertambangan batubara oleh **PIHAK KEDUA** berdasarkan Perjanjian ini.

## Pasal 6

### HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KESATU

- (1) **PIHAK KESATU** mempunyai hak-hak sebagai berikut:
  - a. Menetapkan dan menerima pembayaran Nilai Sewa atas penggunaan Objek Perjanjian oleh **PIHAK KEDUA**.
  - b. Mendapatkan jalan penganti / pengalih untuk lintasan sementara selama masa pelaksanaan pembangunan underpass sepanjang 285 meter dengan lebar 6 meter.
  - c. Melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pengembalian Objek Perjanjian oleh **PIHAK KEDUA**, sehingga tidak terjadi gangguan fungsi sarana dan prasarana publik.
  - d. Mendapatkan jaminan dari **PIHAK KEDUA** bahwa Objek Perjanjian yang disewakan adalah milik **PIHAK KESATU** dan akan dikembalikan sesuai persetujuan pengembalian objek sewaan seluas ± 162 m<sup>2</sup> di Jalan Muara Ritan Kecamatan Tabang.
  - e. Mendapatkan jaminan dari **PIHAK KEDUA** bahwa Objek Perjanjian milik **PIHAK KESATU** tidak menjadi bagian dari yang dijamin apabila **PIHAK**

**KEDUA** menjamin infrastruktur milik **PIHAK KEDUA** yang terletak pada Objek Perjanjian kepada lembaga keuangan atau pihak manapun juga sebagai jaminan atas fasilitas lainnyadari lembaga keuangan atau pihak manapun juga.

(2) **PIHAK KESATU** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

Menyerahkan Objek Perjanjian kepada **PIHAK KEDUA** dengan hak sewa untuk digunakan oleh **PIHAK KEDUA** sesuai ketentuan Pasal 5 Perjanjian, sepanjang Jangka Waktu Sewa sebagaimana diatur pada Pasal 4 Perjanjian.

#### **Pasal 7**

##### **HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

(1) **PIHAK KEDUA** mempunyai hak-hak sebagai berikut :

- a. Mendapatkan kemudahan pemanfaatan terhadap Objek Perjanjian dalam kegiatan sewa menyewa Barang Milik Daerah (BMD) selama masa perjanjian sewa berlangsung;
- b. Menerima/ mempertimbangkan saran teknis secara periodik atau sesuai kebutuhan selama proses pembangunan underpass di jalan Poros Desa Muara Ritan Kecamatan Tabang yang dilaksanakan oleh **PIHAK KEDUA**.

(2) **PIHAK KEDUA** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Membayar Nilai Sewa dan membayar biaya transfer Nilai Sewa penggunaan Objek Perjanjian kepada **PIHAK KESATU**.
- b. Memberikan dan mengirimkan Bukti Pembayaran Sewa Menyewa kepada **PIHAK KESATU**
- c. Membangun kembali jalan di atas objek sewa yang rusak akibat pembangunan perlintasan di bawah jalan ( Underpass )
- d. Bertanggung jawab terhadap pemindahan saran pendukung lainnya seperti pemasangan Tiang Lampu Penerangan Jalan Umum.
- e. Melaksanakan rekayasa, pemasangan, pemanfaatan dan pemeliharaan Tiang LPJU yang telah tersedia atas persetujuan **PIHAK KESATU** bilamana di Objek Perjanjian yang terdapat Tiang LPJU sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian ini.
- f. Merestorasi, mengembalikan Objek Perjanjian dalam keadaan baik kepada **PIHAK KESATU** dengan konstruksi minimal samadengan tingkat perkerasan pada kondisi eksisting objek perjanjian yang dimanfaatkan sesuai dengan kesepakatan **PARA PIHAK**.
- g. **PIHAK KEDUA** berkewajiban menghibahkan Jalan penganti/ pengalih dan Objek Perjanjian termasuk bangunan underpass kepada **PIHAK KESATU** di akhir jangkawaktu sewa.

#### **Pasal 8**

##### **CARA PEMBAYARAN DAN BIAYA-BIAYA**

- (1) **PIHAK KEDUA** melakukan pembayaran Nilai Sewa sekaligus secara tunai selambat-lambatnya 2 (dua) hari sebelum penandatanganan perjanjian, setelah **PIHAK KEDUA** menerima dokumen-dokumen penagihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini secara benardari **PIHAK KESATU**;
- (2) Dokumen-dokumen penagihan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Asli surat tagihan (*invoice*);
  - b. Asli faktur pajak;
  - c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);

- d. Fotokopi Draft Perjanjian;
  - e. Fotokopi dokumen pendukung lainnya (jika diperlukan).
- (3) Pembayaran Nilai Sewa akan dilakukan dengan cara transfer melalui rekening **PIHAK KESATU** sebagai berikut:
- a. Nama Bank : **Bank KALTIMTARA**
  - b. Nomor Rekening : 0041300019
  - c. Cabang : Tenggara
  - d. Atas nama : Kas Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara

#### Pasal 9

#### JAMINAN HUKUM

- (1) **PIHAK KESATU** juga menjamin bahwa Objek Perjanjian yang disewa berdasarkan Perjanjian ini :
- a. dalam keadaan tidak dijamin dengan bentuk dan nama apapun juga kepada pihak manapun;
  - b. tidak dikenakan suatu sitaan berupa apapun juga;
  - c. tidak dalam kondisi dimanfaatkan oleh pihak ketiga manapun; dan
  - d. tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga.

#### Pasal 10

#### PELAKSANAAN DAN PENGAWASAN

- (1) Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pemanfaatan Aset Daerah ini akan ditindaklanjuti dengan penandatanganan **Berita Acara Serah Terima Atas Objek Perjanjian Sewa Ruas Jalan** oleh pejabat berwenang yang ditunjuk **PIHAK KESATU** sesuai tugas dan tupoksinya;
- (2) Pejabat berwenang sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara.
- (3) Pejabat Berwenang melakukan Pengawasan dan pelaksanaan kegiatan-kegiatan teknis berkaitan objek perjanjian.
- (4) Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak terpengaruh dengan terjadinya perubahan kepemimpinan di antara **PARA PIHAK**.

#### Pasal 11

#### BERAKHIRNYA MASA PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu **PIHAK**, kecuali apabila terdapat kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini.
- (2) Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maka **PARA PIHAK** sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun hanya sebatas kepada ketentuan yang mensyaratkan penetapan/persetujuan pengadilan yang berwenang untuk melakukan pembatalan atau pengakhiran lebih awal dari ketentuan Perjanjian ini, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku secara efektif setelah adanya penyampaian peringatan terlebih dahulu kepada salah satu **PIHAK** oleh **PIHAK** lainnya selama 3 (tiga) kali secara berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing surat peringatan adalah 14 (empat belas) hari kalender.

## Pasal 12

### KEADAAN KAHAR (FORCE MAJEURE)

- (1) Keadaan kahar (*forcemajeure*) merupakan suatu keadaan memaksa yang mengakibatkan **PIHAK** atau **PARA PIHAK** tidak dapat memenuhi Perjanjian ini, yaitu:
  - a. semata-mata merupakan kekuatan alam tan pacampur tangan manusia, termasuk namun tidak terbatas kepada keadaan/peristiwa angin topan, banjir, badai, tsunami, gempa bumi, dan/atau letusan gunung berapi;
  - b. berada di luar kemampuan **PARA PIHAK** dan tidak dapat dihindari, termasuk namun tidak terbatas kepada keadaan/peristiwa demonstrasi/kerusakan yang tidak dapat diatasi oleh aparat keamanan, peperangan (baik yang dinyatakan maupun tidak dinyatakan), pemogokan secara massal, embargo dan/atau kebijakan Pemerintah yang secara langsung mengakibatkan terganggunya pelaksanaan Perjanjian ini.
- (2) Dalam hal terjadi keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dengan ini **PARA PIHAK** sepakat menetapkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. atas bagian yang diperjanjikan terlambat, rusak/musnah yang dinyatakan sebagai akibat keadaan kahar, **PARA PIHAK** sepakat untuk tidak saling menuntut ganti rugi dan hanya akan mengadakan perhitungan hak dan kewajiban yang ada sebelum keadaan kahar;
  - b. mengadakan musyawarah untuk memperhitungkan barang-barang yang tidak musnah/tidak rusak dan masih dalam keadaan baik, untuk dipakaikembali; dan/atau
  - c. mengusahakan dan mencari jalan keluar untuk melanjutkan Perjanjian ini dengan membuat perubahan atas Perjanjian ini dengan prinsip itikad baik dan tidak saling merugikan atas hal ini dapat diperhitungkan sebagai perpanjangan waktu pelaksanaan kewajiban **PARA PIHAK** berdasarkan Perjanjian ini.
- (3) **PIHAK** yang terkena keadaan kahar wajib memberitahukan kepada **PIHAK** lainnya tentang terjadinya keadaan kahar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak terjadinya keadaan kahar tersebut.
- (4) Apabila kondisi keadaan kahar tersebut di atas berlangsung terus menerus terhadap seluruh atau sebagian Penyelenggaraan Infrastruktur Mikro sehingga menghentikan seluruh kegiatan dalam Perjanjian ini yang melebihi atau diduga oleh **PARA PIHAK** akan melebihi jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk meninjau eksistensi dan/atau kelangsungan Perjanjian ini dan dapat mengakhiri Perjanjian setelah mengadakan perhitungan hak dan kewajiban masing-masing Pihak sebelum tanggal terjadinya kondisi keadaan kahar.

## Pasal 13

### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) **PARA PIHAK** sepakat bahwa apabila setiap dan segala perselisihan dan konflik antara **PARA PIHAK** sehubungan dengan Perjanjian ini atau pelaksanaannya (termasuk perselisihan yang berkaitan dengan absahan, keberadaan, hak atau kewajiban, atau interpretasi atas Perjanjian ini) ("**Perselisihan**"), **PARA PIHAK** akan berusaha untuk menyelesaikan Perselisihan tersebut dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan dari salah satu **PIHAK**. Apabila upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, maka **PARA PIHAK** sepakat menyelesaikan melalui pengadilan dengan memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggara.
- (2) Selama perselisihan tersebut masih dalam proses penyelesaian, maka **PARA PIHAK** wajib untuk tetap melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

**Pasal 14**  
**KORESPONDENSI**

- (1) Segala korespondensi, surat-menyurat, pemberitahuan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini harus dibuat dalam bahasa Indonesia yang dapat dibaca, tertulis dan ditujukan kealamat sebagai berikut:

**PIHAK KESATU:**

PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA

Sekretariat Kabupaten Kutai Kartanegara

Jl. Wolter Monginsidi, Nomor 1, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong

Telp: 661012, 661691

**PIHAK KEDUA:**

PT. FAJAR SAKTI PRIMA

Site Office

Komplek Balikpapan Baru Jl.MT. Haryono Blok D4 No.9-10 RT 19, Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan-Kalimantan Timur 76114.

- (2) Apabila terjadi perubahan alamat dari salah satu **PIHAK** sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dan/atau perubahan informasi rekening sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) Perjanjian ini, maka **PIHAK** yang melakukan perubahan alamat atau informasi rekening wajib memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK** lainnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender *Sebelum* perubahan terjadi secara efektif. Pemberitahuan yang diserahkan secara langsung dianggap telah diterima pada hari penyerahan dengan bukti tandatangan penerimaan dan bukti tan daterima pengiriman.

**Pasal 15**  
**KETENTUAN LAIN-LAIN**

- (1) Dalam hal terjadi perselisihan atau perbedaan penafsiran terhadap isi dan pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa ini, maka **PARA PIHAK** sepakat dan setuju untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Segala perubahan dan /atau penambahan dalam bentuk apa pun terhadap syarat-syarat dan ketentuan di dalam Nota Kesepakatan ini, hanya dapat dilakukan dan berlaku sah dan mengikat berdasarkan persetujuan tertulis oleh **PARA PIHAK** yang akan dituangkan dalam suatu bentuk Addendum atau Amandemen yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewaini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dengan itikad baik, secara sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun dalam 2 (dua) rangkap asli bermeterai cukup yang masing-masing memiliki isi, dan kekuatan hukum yang sama serta mengikat **PARA PIHAK**.

**PIHAK KESATU**  
**PEMERINTAH KABUPATEN**  
**KUTAI KARTANEGARA**



**H. SUNGGONO**  
Seketaris Daerah

**PIHAK KEDUA**  
**PT. FAJAR SAKTI PRIMA**



**ARIFIN BATUNG**  
PENERIMA KUASA