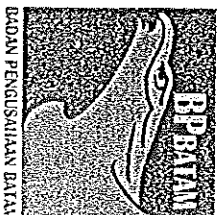


**BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN
PELABUHAN BEBAS BATAM**



**SURAT PERJANJIAN
KEPALA BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN
PELABUHAN BEBAS BATAM
DENGAN
LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RRI BATAM**

NOMOR : 1984 TAHUN 2011
TANGGAL : 05 DESEMBER 2011

TENTANG

**PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH
ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN
PELABUHAN BEBAS BATAM**

LUAS TANAH	: 986,73 M2
PERUNTUKAN	: KANTOR
WILAYAH PENGEMBANGAN	: BATAM CENTRE
SUB WILAYAH PENGEMBANGAN	: BATAM CENTRE
DISTRİK	: BATAM CENTRE

SURAT PERJANJIAN
NOMOR 1984 TAHUN 2011

TENTANG
PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH
ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN
PELABUHAN BEBAS BATAM

Pada hari ini --Senin-- tanggal ----- di Batam ; ----- bulan --Desember ---
tahun Dua ribu sebelas -----

I. BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP BATAM), berkedudukan dan berkantor pusat di Batam, Gedung BIDA, Batam Centre, P.O.BOX. 151, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, juncto Nomor 5 tahun 2011 dalam hal ini diwakili oleh Ir. DANIAL M. YUNUS, MM, selaku Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 49 Tahun 2010 tanggal 30 Juni 2010, juncto Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 67 Tahun 2010 tanggal 30 Juli 2010, dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA -----

II. LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RRI BATAM, berkedudukan dan berkantor di Batam, Gedung Politehnik Negeri Batam Jalan Park Way Batam Centre Telp 0778-461877, dalam hal ini diwakili oleh Samirwan dalam jabatannya selaku Kepala Lembaga Penyiaran Publik RRI Batam sesuai surat Keputusan Direktur Utama Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia No: 110/KEP/DU/UB/2011 tanggal 19 Oktober 2011 dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama **LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RADIO REPUBLIK INDONESIA BATAM** selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA :-----

- bahwa PIHAK PERTAMA berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973, juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 adalah selaku pemegang Hak Pengelolaan di Wilayah P. Batam, P. Rempang, P. Galang (BARELANG) telah menyetujui keinginan PIHAK KEDUA untuk memperoleh hak atas bagian-bagian tertentu daripada tanah Hak Pengelolaan dan bermaksud untuk mengalokasikan tanah kepada PIHAK KEDUA sejak tanggal 16 Agustus 2011-----

Perjanjian

I

II

- bahwa berkenaan dengan hal tersebut diatas Para Pihak sepakat membuat Surat Perjanjian dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut : _____

TANAH YANG DIALOKASIKAN Pasal 1

PIHAK PERTAMA mengalokasikan tanah atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) sesuai Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 211090473 tanggal 12 Oktober 2011.

- a) - Terletak di : Batam; _____
- Diatas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : _____
- Wilayah Pengembangan : Batam Centre; _____
- Sub. Wilayah Pengembangan : Batam Centre; _____
- Lokasi : Batam Centre Kelurahan IV _____
- b) Peruntukan : Kantor; _____
- c) - Seluas : 986,73 M²; _____
- Garis Pantai : _____
- d) Kondisi Tanah : Mentah, Bukit; _____
- e) Dengan koordinat :
- | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| X 11492,113 | X 11493,946 | X 11506,724 | X 11546,776 |
| A _____ | B _____ | C _____ | D _____ |
| Y - 6332,227 | Y - 6327,763 | Y - 6310,732 | Y - 6340,783 |
| X 11538,736 | | | |
| A _____ | | | |
| Y - 6351,373 | | | |

Pasal 2

Apabila ternyata dikemudian hari luas tanah yang dialokasikan kepada PIHAK KEDUA berdasarkan pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) c/q. Kantor Pertanahan setempat yang disaksikan oleh Kedua Belah Pihak guna keperluan Sertipikat Hak Atas Tanahnya, terdapat selisih lebih / kurang daripada sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian ini, maka dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal penetapan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) c/q. Kantor Pertanahan setempat akan diadakan perhitungan rampung untuk memperoleh jumlah tetap Ulang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sesuai dengan tarif yang telah diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Surat Perjanjian ini. Dengan pengertian jika luas tanahnya lebih, maka PIHAK PERTAMA wajib membayar selisih UWTO yang telah dibayarkan akibat kelebihan luas tanah. _____

Perjanjian

11

Pasal 3

- (1) Dengan telah dialokasikan tanah tersebut, maka segala akibat yang timbul daripadanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menyatakan menerima akan hal ini, termasuk menanggung segala biaya pemindahan penduduk yang bermukim di tanah yang dialokasikan tanpa ijin dari PIHAK PERTAMA, serta mengosongkan lokasi dimaksud ; -----
- (2) Alokasi tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 Surat Perjanjian ini yang menjadi hak penerima dan/atau pengguna tanah adalah bidang tanah dengan elevasi/tinggi permukaan tanah sesuai grading plan yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA. --- Segala kegiatan fisik proses pematanan tanah yang akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA / penerima / pengguna alokasi tanah antara lain berupa pemotongan, pembuangan dan/atau penimbunan tanah, harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA ; -----
- (3) Apabila didalam pengalokasian tanah tersebut didalamnya terdapat sungai / danau, maka PIHAK KEDUA tidak diperkenankan merubah, menutup atau menimbun sungai / danau dimaksud kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA ; -----
- (4) Apabila didalam pengalokasian tanah tersebut terdapat bahan galian c, maka PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengambil, menggali / menambang, kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari instansi yang berwenang.-----

PENGUNAAN DAN PERUNTUKAN TANAH

Pasal 4

- (1) Tanah yang telah dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam Pasal 1, sesuai sifat dan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, hanya dapat dipergunakan : -----
Untuk kegiatan dibidang : Kantor ; -----
Guna peruntukan : Kantor ; -----
- (2) Dalam hal terjadinya perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batam, maka penggunaan dan, peruntukan tanah yang dialokasikan harus sesuai RTRW Kota Batam yang berlaku ; -----
- (3) Dalam hal perubahan peruntukan akibat dari adanya perubahan RTRW Kota Batam, maka PIHAK KEDUA dikenakan penyesuaian pembayaran UWTO sesuai dengan ketentuan yang berlaku.-----

Perianjian

I
II

Pasal 5

(1) Apabila terjadi perubahan peruntukan atas permintaan PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 dan Pasal 4 diatas, harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan ketentuan :-----

a. PIHAK KEDUA mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK PERTAMA dengan melampirkan alasan-alasan penambahan, perubahan, jenis usaha dan/atau peruntukan tersebut,-----

b. Permohonan tertulis dapat diajukan PIHAK KEDUA, apabila telah membayar Lunas UWTO 30 (tiga puluh) tahun dengan peruntukan semula.-----

c. PIHAK PERTAMA dapat menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sepanjang penambahan / perubahan tersebut masih dimungkinkan dalam lokasi sebagaimana dimaksud, sesuai dengan RTRW Kota Batam, -----

d. Dengan disetujuinya perubahan dan/atau penambahan jenis kegiatan dan/atau peruntukan tersebut oleh PIHAK PERTAMA, maka akan dibuat perubahan atas Fatwa Plonologi, Gambar Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian dan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah sesuai dengan perubahan yang telah disetujui PIHAK PERTAMA.-----

e. PIHAK KEDUA membayar biaya-biaya berkenaan dengan penambahan dan/atau perubahan tersebut diantaranya ;-----

- Membayar UWTO sesuai tambahan / perubahan peruntukan yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA,-----
- Dalam hal terdapat perbedaan / selisih tarif UWTO yang diakibatkan adanya perubahan peruntukan tanah tersebut, maka PIHAK KEDUA wajib membayar selisih UWTO,-----
- Apabila perubahan peruntukan tanah tersebut mengakibatkan perubahan terhadap jumlah pembayaran UWTO yang sebelumnya telah dilakukan, maka kelebihan jumlah UWTO tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA.-----

(2) Perubahan / penambahan tersebut ditetapkan dalam Fatwa Plonologi oleh PIHAK PERTAMA dan selanjutnya PIHAK KEDUA wajib mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Instansi yang berwenang,-----

Perjanjian

11/

JANGKA WAKTU DAN STATUS HAK ATAS TANAH

Pasal 6

- (2) Dengan memperhatikan Pasal 4 Surat Perjanjian ini, pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 16 Agustus 2011 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2041;-----
- (3) Guna menjamin adanya kepastian hukum tentang status hak atas tanah kepada PIHAK KEDUA diberikan Hak Guna Bangunan dan hak atas tanah tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dengan mengingat apa yang telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian ini ;-----
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui untuk jangka waktu sesuai dengan jangka waktu berlakunya hak atas tanah, berdasarkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA ;-----
- (5) Permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan oleh PIHAK KEDUA harus diajukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA dalam waktu paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak atas tanah dimaksud sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ;-----

UANG MUKA

Pasal 7

- (1) Sebelum Ijin Prinsip Pengalokasian Tanah diterbitkan, PIHAK KEDUA telah membayar Uang Muka 10 % (sepuluh persen) dari nilai UWTO 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana tercantum dalam Faktur Tagihan Uang Muka UWTO Nomor : A.0010051101 tanggal 27 Mei 2011 sebesar Rp. 675.000,-(enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);-----
- (2) Apabila terjadi pembatalan alokasi tanah kepada PIHAK KEDUA yang dikarenakan PIHAK KEDUA telah wanprestasi, maka Uang Muka yang sudah dibayarkan tersebut menjadi hak PIHAK PERTAMA.-----

JAMINAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 8

- (1) Jaminan Pelaksanaan Pembangunan adalah pembayaran sejumlah uang yang dijadikan sebagai jaminan pada Rekening Otorita Batam / BP Batam yang mengikat PIHAK KEDUA untuk melaksanakan pembangunan secara berkelanjutan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan ;-----

Perjanjian

I
II

- (2) Atas pengalokasian tanah yang tercantum pada Pasal 1 Surat Perjanjian ini, PIHAK KEDUA telah membayar Jaminan Pelaksanaan Pembangunan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari UWTO 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Nomor : D.0014091101 tanggal 21 September 2011 sebesar Rp.166.510,69 (seratus enam puluh enam ribu lima ratus sepuluh rupiah enam puluh Sembilan sen), sebagaimana ternyata pada cap lunas Bank Mandiri Cabang Batam tanggal 07 Oktober 2011;-----
- (3) Apabila dalam tenggang waktu sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat (3) Surat Perjanjian ini dan/atau perubahannya tersebut PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya, maka Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan menjadi milik PIHAK PERTAMA, dan akan diberikan Surat Peringatan Pertama ; -----
- (4) Apabila dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Pertama PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan menyampaikan teguran berupa Surat Peringatan Kedua ; -----
- (5) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Kedua PIHAK KEDUA masih belum melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan menyampaikan teguran kembali berupa Surat Peringatan Terakhir ; -----
- (6) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Terakhir PIHAK KEDUA tetap belum melakukan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan pengalokasian tanah dimaksud.-----

UANG WAJIB TAHUNAN OTORITA

Pasal 9

- (1) Dengan memperhatikan Pasal 1, Pasal 4 dan Pasal 6 Surat Perjanjian ini, serta Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran UWTO, pembayarannya telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA dengan cara : -----
Lunas sekaligus untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal 16 Agustus 2011 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2041, sebagaimana tersebut dalam pembayaran Faktur Tagihan UWTO Nomor : C.0132091101 tanggal 21 September 2011 sebesar Rp.5.985.427,50,- (lima juta Sembilan ratus delapan puluh lima ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah lima puluh sen) sebagaimana ternyata pada cap lunas Bank Mandiri Cabang Batam tanggal 07 Oktober 2011;-----

SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Pasal 10

Dengan mengingat ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan dengan memperhatikan Pasal 6 ayat (1) dan (2) Surat Perjanjian ini, dalam hal tata guna tanah / peruntukan sebagaimana dimaksud Pasal 4 Surat Perjanjian ini berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dapat mengurus guna memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah dengan persetujuan tertulis PIHAK PERTAMA sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

Perjanjian

I

II

- a. PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh pembayaran UWTO untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 9 ayat (1) Surat Perjanjian ini dan telah melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut, -----
- b. Terlebih dahulu PIHAK KEDUA telah menerima Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah dari PIHAK PERTAMA, -----
- c. PIHAK KEDUA bersedia membayar seluruh biaya-biaya yang diperlukan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional c/q. Kantor Pertanahan setempat, guna penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut ; -----
- d. Penerbitan Sertipikat hak atas tanah atas nama PIHAK KEDUA tidak menghilangkan kewajiban PIHAK KEDUA untuk tunduk dan patuh pada ketentuan dalam Surat Perjanjian ini dan wajib melaksanakan ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengalokasian tanah yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL).-----

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN

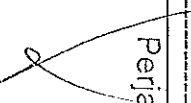
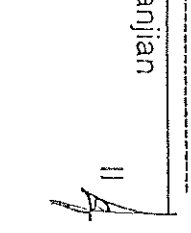
Pasal 11

- (1) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan membuat perjanjian dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan Pihak lain sebelum mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.-----
- (2) Dalam rangka memperoleh persetujuan peralihan hak atas tanah dari PIHAK PERTAMA, diperlukan persyaratan sebagai berikut :-----
 - a. UWTO telah lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan hak atas tanah yang diberikan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Surat Perjanjian ini,-----
 - b. PIHAK KEDUA harus memberikan permohonan tertulis peralihan dan/atau pemecahan tanah tersebut kepada PIHAK PERTAMA,-----
- (3) PIHAK PERTAMA akan menolak memberikan persetujuan apabila tidak memenuhi persyaratan dalam ayat (2) Pasal ini ;-----
- (4) Setelah diterbitkan Surat Persetujuan Peralihan dan/atau pemecahan hak atas tanah oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA atau Pihak yang menerima peralihan wajib membayar biaya administrasi peralihan sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari jumlah UWTO lunas untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang harus dibayar sesuai tarif yang berlaku pada saat persetujuan peralihan atas luas tanah yang dialihkan serta membayar kewajiban lainnya jika ada ;-----
- (5) Surat persetujuan yang disertai bukti-bukti pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (4) Pasal ini menjadi dasar PIHAK KEDUA atau Pihak Penerima Peralihan untuk melakukan proses selanjutnya, diantaranya :-----

Perjanjian

I

II

- a. Membuat Akta peralihan hak atas tanah yang dialokasikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (apabila sudah bersertipikat) dan/atau dihadapan Notaris (apabila belum bersertipikat), _____
- b. Balik Nama dokumen-dokumen tanah seperti : _____
 - Gambar Penetapan Lokasi (PL), _____
 - Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ), _____
 - Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP), _____Atas nama Pihak yang menerima peralihan hak atas tanah yang dialokasikan tersebut, _____
- c. Pemecahan Gambar Penetapan Lokasi (PL), apabila peralihan hak dilakukan terhadap penetapan lokasi induk dan akan dilakukan endorsement pada penetapan lokasi tersebut, _____

PEMBANGUNAN FISIK
Pasal 12

- (1) PIHAK KEDUA wajib mengurus Fatwa Planologi dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PIHAK PERTAMA dan/atau Instansi yang berwenang dalam jangka waktu paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari sejak diterbitkannya Surat Perjanjian ini ; _____
- (2) PIHAK KEDUA wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada PIHAK PERTAMA c.q. Direktur Pengelolaan Lahan perihal pemberian IMB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterbitkannya IMB ; _____
- (3) PIHAK KEDUA dalam jangka waktu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkan IMB wajib untuk melaksanakan pembangunan fisik bangunan secara kontinyu sampai dengan selesai sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Instansi terkait;
- (4) Yang dimaksud "melaksanakan pembangunan fisik secara kontinyu sampai dengan selesai" adalah melaksanakan pembangunan seluruh pekerjaan fisik bangunan yang terdiri atas pekerjaan struktur (sub structure / pondasi bangunan dan upper structure / badan dan atap bangunan), pekerjaan arsitektur dan pekerjaan Mechanical / Electrical sesuai dengan dokumen IMB dan time schedule yang telah disetujui dan dibuktikan dengan Berita Acara peninjauan bersama antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA ; _____
- (5) Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan salah satu aktifitas dari ayat (1) dan/atau ayat (3) Pasal ini, maka pengalokasian tanah akan dibatalkan oleh PIHAK PERTAMA dan berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.-----

Perjanjian

PERPANJANGAN DAN PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH
Pasal 13

- (1) Hak Atas Tanah dapat diperpanjang atas permohonan PIHAK KEDUA dan/atau pemegang hak atas tanah setelah selesai melaksanakan pembangunan phisik dan mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL), dengan syarat : -----
- a. setelah membayar lunas UWTO perpanjangan untuk masa 20 (dua puluh) tahun berikutnya,-----
 - b. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut,-----
 - c. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, --
 - d. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PP 40/1996 atau Peraturan Pemerintah yang berlaku,---
 - e. tanah tersebut masih sesuai dengan RTRW yang berlaku,-----
- (2) Hak Atas Tanah dapat diperbaharui atas permohonan PIHAK KEDUA dan/atau pemegang hak atas tanah, setelah mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL), jika memenuhi syarat yang disebutkan pada ayat (1) Pasal ini, permohonan tersebut harus diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 Surat Perjanjian ini.-----

BERAKHIRNYA PERJANJIAN PENGALOKASIAN TANAH
Pasal 14

- (1) Surat Perjanjian ini berakhir, apabila : -----
- a. Jangka waktu dari Surat Perjanjian ini telah habis dan PIHAK KEDUA tidak bermaksud memperpanjang dan/atau untuk memperbaharui nya ; -----
 - b. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak (cidera janji / wanprestasi; dalam Surat Perjanjian ini, Surat Pernyataan Kesanggupan untuk menyelesaikan kewajiban selaku penerima alokasi tanah yang telah ditandatangani oleh PIHAK KEDUA, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Jjin Prinsip (JP), Faktur Tagihan Uang Muka, Faktur Tagihan UWTO, Pembangunan Phisik, pembuatan Fatwa Planologi serta ketentuan-ketentuan lain yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Pergadangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam berkaitan dengan pengalokasian tanah, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat dibatalkan oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Perjanjian ini.-----

Perjanjian

1

11

- (2) Dalam hal pembatalan pengalokasian sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf (b) Pasal ini, Para pihak sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan kepada Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), cukup dibuktikan dengan adanya kewajiban PIHAK KEDUA yang tidak dilaksanakan ; _____
- (3) Dalam hal jangka waktu Surat Perjanjian ini telah habis sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, terhadap tanah yang telah bersertipikat, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan sertipikat tersebut terhadap Instansi yang berwenang dan Surat Perjanjian ini merupakan kuasa dari PIHAK KEDUA terhadap PIHAK PERTAMA untuk mengajukan permohonan pembatalan sertipikat kepada instansi terkait. _____

SETELAH BERAKHIRNYA HAK ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN

Pasal 15

- (1) Dengan memperhatikan Pasal 6 Surat Perjanjian ini, pada waktu berakhirnya hak atas tanah dimaksud baik karena jangka waktunya telah habis dan PIHAK KEDUA tidak bermaksud melanjutkan maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Pasal 14 Surat Perjanjian ini, maka : _____
- a. semua tanaman yang ada diatas bidang tanah yang dialokasikan menjadi milik PIHAK PERTAMA, _____
- b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan tanah yang dialokasikan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian ini dalam keadaan baik kepada PIHAK PERTAMA dengan pengertian : _____
- dikosongkan dari bangunan-bangunan milik PIHAK KEDUA, _____
 - PIHAK KEDUA menjamin bahwa pada saat penyerahan tanah dimaksud, tidak dalam ikatan hak tanggungan / jaminan dan macam-macam sitaan, hingga berarti melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut. _____
- c. pengosongan bidang tanah tersebut diatas, harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya dan/atau dibatakannya hak atas tanah yang dialokasikan ; _____
- d. Jika PIHAK KEDUA lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf (b), maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah tersebut dibongkar oleh PIHAK PERTAMA atas biaya PIHAK KEDUA. _____
- (2) Disamping hal-hal tersebut diatas ayat (1) huruf (a,b,c dan d) Pasal ini, kepada PIHAK KEDUA yang jangka waktu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Surat Perjanjian ini berakhir, sepenuhnya dapat pula diberikan kesempatan utama (Hak Utama) untuk mengajukan pembaharuan hak atas tanah dimaksud, apabila ketentuan-ketentuan / persyaratan-persyaratan dalam Surat Perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan yang berlaku ; _____

Perjanjian

AKIBAT PEMBATALAN
Pasal 16

- (1) Akibat dari pembatalan sebagaimana dimaksud Pasal 14 Surat Perjanjian ini :-----
- a. Dibatahkannya ljin Prinsip (IP), Surat Perjanjian (SPJ), Surat Keputusan (SKEP) Pengalokasian dan Penggunaan Tanah dan/atau dokumen lainnya yang telah diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA yang berarti membatalkan pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA,-----
- b. Apabila terdapat selisih waktu yang belum terpakai terhadap UWTO yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA, maka akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah dikenakan biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari besarnya nilai UWTO yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA, secara langsung dengan mentransfer ke rekening PIHAK KEDUA.-----
- (2) Apabila PIHAK KEDUA karena sesuatu hal atau dengan alasan apapun membatalkan alokasi tanah yang telah diberikan oleh PIHAK PERTAMA, maka jumlah pembayaran UWTO yang telah dilaksanakan PIHAK KEDUA, apabila masih terdapat selisih waktu yang belum terpakai, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan selisih UWTO tersebut kepada PIHAK KEDUA setelah dikenakan biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari besarnya nilai UWTO yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA ; -----
- (3) PIHAK KEDUA tidak akan menuntut PIHAK PERTAMA dan Pihak lain yang terafiliasi atas biaya-biaya apapun yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA dalam penyediaan dan pembangunan diatas tanah tersebut.-----

KOMUNIKASI
Pasal 17

- (1) PIHAK PERTAMA : Badan Perusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam,-----
: Alamat : Kotak Pos 151, Gedung BIDA, Batam Centre,-----
: No. Rekening : 109.0091001362, Bank Mandiri KK Batam Centre, Batam ----
: No. Telepon : (0778) 462047, 462048 ; Faksimile (0778) 462240, 462456 --
- (2) PIHAK KEDUA : Lembaga Penyiaran Publik Radio RRI Batam ;-----
: Alamat : Gedung Politehnik Negeri Batam Jln Park Way Batam Centre
: No. Rekening :-----
: No. Telepon : 0078-461877 ;-----

Perjanjian

11

Apabila terjadi perubahan domisili perusahaan / alamat tempat tinggal, No. Rekening dan No. Telepon, maka PIHAK KEDUA wajib segera memberitahukan secara tertulis tentang alamat baru yang jelas dan ditujukan kepada Direktorat Pengelolaan Lahan dan Direktorat terkait lainnya di Gedung BIDA Batam Centre. Apabila tidak ada pemberitahuan tertulis, maka PIHAK PERTAMA tetap menganggap PIHAK KEDUA menggunakan alamat yang telah terdaftar sebelumnya.

LAIN - LAIN
Pasal 18

- (1) Segala jenis dan bentuk pajak atas tanah dan bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah merupakan beban dan kewajiban PIHAK KEDUA ;
- (2) PIHAK KEDUA wajib memenuhi dan mengikuti segala Peraturan Perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan Pemerintah Republik Indonesia serta peraturan-peraturan / ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, termasuk antara lain lokasi tanah dimaksud apabila untuk kepentingan Negara / Umum, dan kepada PIHAK KEDUA akan diberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

FORCE MAJEURE
Pasal 19

- (1) Peninjauan kembali terhadap Surat Perjanjian ini akan diadakan, apabila terjadi hal-hal force majeure (bencana alam, perubahan ketentuan / peraturan Pemerintah dalam keadaan perang atau kekacauan wilayah yang sama sekali diluar kekuasaan Kedua Belah Pihak) ;
- (2) Dalam hal timbul force majeure, masing-masing Pihak memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 x 24 Jam.

PERSELISIHAN
Pasal 20

- (1) Setiap perselisihan yang timbul dari dan/atau ada hubungannya dengan Surat Perjanjian ini akan diusahakan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat terlebih dahulu. Apabila secara musyawarah mufakat tidak tercapai, maka Kedua Belah Pihak memilih untuk diselesaikan dihadapan Pengadilan Negeri Batam di Batam.
- (2) Mengensi Surat Perjanjian ini dan segala akibatnya Kedua Belah Pihak memilih tempat kedudukan yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam di Batam.

Perjanjian

11

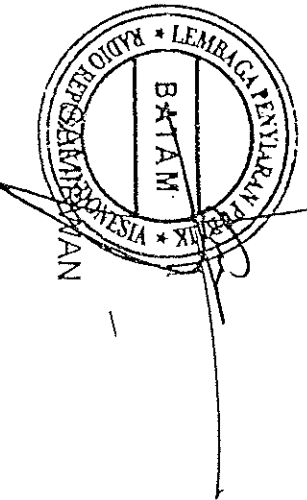
P E N U T U P

Pasal 21

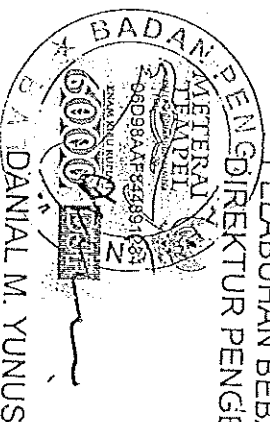
- (1) Ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat yang mengikat Kedua Belah Pihak sebelum Surat perjanjian ini ditandatangani tetap berlaku, sepanjang isinya tidak bertentangan dan/atau tidak menyimpang dari Surat Perjanjian ini ; _____
- (2) Apabila salah satu Pasal atau kalimat didalam Surat Perjanjian ini ternyata isinya bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, maka Pasal atau kalimat yang dimaksud dinyatakan tidak berlaku dan bagian Pasal lainnya tetap berlaku ; _____
- (3) Naskah asli Surat Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia, karena itu hanya naskah yang berbahasa Indonesia yang berlaku dan mengikat Kedua Belah Pihak sebagai penafsiran tanpa menghiraukan terjemahan-terjemahan yang dibuat dalam Bahasa Asing lainnya ; _____
- (4) Hal-hal yang mungkin timbul dan belum diatur dalam Surat Perjanjian ini akan diatur dan/atau ditetapkan kemudian berdasarkan musyawarah dan mufakat diantara Kedua Belah Pihak (PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA) ; _____
- (5) Bilamana dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dan/atau kekurangan dalam Surat Perjanjian ini, maka akan diadakan perubahan dan/atau penyempurnaan sebagaimana mestinya. _____

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) diatas kertas yang bermeterai cukup, dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut diatas. _____

PIHAK KEDUA
LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK
RADIO REPUBLIK INDONESIA BATAM



PIHAK PERTAMA
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN
PERDAGANGAN BEBAS DAN
PELABUHAN BEBAS BATAM
PELAKSANA/PENGELOLAAN LAHAN



DANIAL M. YUNUS