

## LAMPIRAN

(Contoh Perjanjian BOT Dalam Format Akta Notaris)

### **PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENGELOLAAN DAN PENYERAHAN KEMBALI TANAH, BANGUNAN DAN FASILITAS PENUNJANG**

Nomor :

- Pada hari ini,

.

- Pukul

.

.-Hadir dihadapan saya,

.

Notaris di Jakarta, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris, dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :

1. Tuan

.

-Untuk selanjutnya disebut Pemegang hak atas tanah.

2. Tuan

.

-Untuk selanjutnya disebut sebagai Perseroan.

-Perseroan dan Pemegang hak atas tanah untuk selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut Pihak atau secara bersama-sama disebut Para Pihak.

-Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.

-Para Penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan :

A. Bahwa Pemegang hak atas tanah adalah pemegang dan pemilik atas sebidang tanah, sebagaimana ternyata dalam

.

Terdaftar atas nama Pemegang hak atas tanah dan terletak di:

-Propinsi :

-Kotamadya :

-Kecamatan :

-Kelurahan :

setempat dikenal sebagai

-Untuk selanjutnya disebut Tanah.

B. Bahwa Perseroan bermaksud mendirikan bangunan-bangunan di atas Tanah (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) yang kemudian diperuntukkan sebagai

E. Bahwa Pemegang hak atas tanah bersedia memberikan Hak BOT (sebagaimana didefinisikan di bawah) atas Tanah kepada Perseroan yang dengan ini bersedia serta sanggup menerima Hak BOT tersebut

F. Bahwa Pemegang hak atas tanah menghendaki agar Perseroan selaku Penerima Hak BOT memanfaatkan Tanah dengan mendirikan bangunan antara lain

.

.

di atas Tanah (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dengan dana yang diatur oleh Penerima Hak BOT, yang selanjutnya bangunan dan fasilitas tersebut akan dikelola secara komersial oleh Perseroan berdasarkan BOT (sebagaimana didefinisikan di bawah ini).

Berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan di atas, Para Pihak dalam kedudukan mereka sebagaimana tersebut di atas, dengan ini menyatakan setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Bangunan & Fasilitas Penunjang dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal tersebut di bawah ini.

## **PASAL 1 PENGERTIAN**

- 1.1 “BOT” adalah cara pemanfaatan Tanah dengan penyerahan penggunaan Tanah oleh Pemegang hak atas tanah kepada Perseroan dan untuk selanjutnya memberikan ijin dan wewenang kepada Perseroan mendirikan bangunan dan pengelolaan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang secara komersial oleh Perseroan dengan kompensasi sebagaimana dimaksud Pasal 10 Perjanjian ini kepada Pemegang hak atas tanah, untuk kemudian menyerahkan kembali Tanah, Bangunan Dan Fasilitas Penunjang kepada Pemegang hak atas tanah setelah lewatnya jangka waktu tertentu sesuai Perjanjian ini.
- 1.2 “Bangunan Dan Fasilitas Penunjang” adalah bangunan dan segala fasilitas pendukung yang wajib dibangun oleh Perseroan di atas Tanah yaitu antara lain  
. .  
sebagaimana diuraikan dalam Daftar Terlampir.
- 1.3 “Hak Untuk Melakukan Pengelolaan” atau “HMP” adalah hak Perseroan sebagaimana layaknya hak yang dimiliki oleh pihak yang memiliki Tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menguasai, mengelola, menempati, menyewakan serta menggunakan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang lainnya, baik sebagian maupun seluruhnya.
- 1.4 “Jangka Waktu Pengelolaan” adalah jangka waktu yang diberikan oleh Pemegang hak atas tanah kepada Perseroan untuk melaksanakan HMP yaitu selama  
. .  
tahun berturut-turut terhitung sejak Tanggal Efektif.
- 1.5 “Kesanggupan Terbaik” adalah kesanggupan terbaik suatu Pihak untuk melaksanakan suatu kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini sepanjang kesanggupan tersebut secara komersial dan/atau teknis dapat dilakukan oleh Pihak dimaksud dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- 1.6 “Masa Konstruksi” adalah masa yang dihitung sejak Tanggal Penyerahan Tanah untuk selanjutnya dimulai pembangunan sampai dengan seluruh Bangunan Dan Fasilitas Penunjang siap digunakan untuk kegiatan operasional, yang berakhir pada saat diterimanya Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan Pembangunan dengan baik.
- 1.7 “Obyek BOT” adalah Tanah berikut segala Bangunan Dan Fasilitas Penunjang.
- 1.8 “Perjanjian” adalah Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Bangunan Dan Fasilitas Penunjang sebagaimana termaktub dalam akta ini termasuk semua lampiran-lampiran dan perubahan-

perubahannya/penambahan-penambahannya

- 1.9 “Para Pihak” adalah Perseroan dan Pemegang hak atas tanah.
- 1.10 “Penerima Hak BOT” adalah Perseroan dan/atau pihak(-pihak) yang ditunjuk secara tertulis oleh Perseroan dan/atau penerusnya, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, untuk melaksanakan segala hak yang diberikan berdasarkan Perjanjian ini sehubungan dengan pengembangan Obyek BOT.
- 1.11 “Tanah” adalah bidang tanah milik Pemegang hak atas tanah sebagaimana diuraikan pada premis dalam Perjanjian ini, yang merupakan obyek Perjanjian yang pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini.
- 1.12 “Tanggal Penyerahan Tanah” adalah tanggal penyerahan Objek BOT secara fisik dari Pemegang hak atas tanah kepada Penerima Hak BOT dalam keadaan kosong dan bebas dari segala klaim dan/atau tuntutan, yaitu pada tanggal
- 1.13. “Tanggal Efektif” adalah tanggal pada saat penyerahan tanah tersebut.
- 1.14 “Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah” adalah tanggal selambat-lambatnya Penerima Hak BOT menyerahkan kembali Tanah dan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang dalam keadaan siap ditempati kepada Pemegang hak atas tanah setelah selesainya Jangka Waktu Pengelolaan yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah selesainya Jangka Waktu Pengelolaan, kecuali (a) bila terjadi Force Majeure seperti disebut pada Pasal 15 Perjanjian ini, atau (b) disepakati lain oleh Pemegang hak atas tanah dan Penerima Hak BOT

## **PASAL 2**

### **POKOK-POKOK KESEPAKATAN PARA PIHAK**

- 2.1 Para Pihak sepakat, bahwa Pemegang hak atas tanah telah menunjuk Penerima Hak BOT untuk memanfaatkan Tanah dengan cara mendirikan bangunan antara lain  
. di atas Tanah.
- 2.2 Para Pihak sepakat bahwa Perseroan bertindak selaku Penerima Hak BOT dalam melaksanakan BOT terhadap Obyek BOT.
- 2.3 Sehubungan dengan Pasal 2.2 Perjanjian ini, Pemegang hak atas tanah dengan ini memberikan hak dan wewenang kepada Penerima Hak BOT sebagai satu-satunya pihak yang akan menguasai, membangun, memanfaatkan dan menyewakan Tanah dan Bangunan tersebut selama Jangka Waktu Pengelolaan. Penerima Hak BOT dengan ini menerima pemberian hak dan wewenang yang diberikan oleh Pemegang hak atas tanah tersebut.
- 2.4. Pemegang hak atas tanah dengan ini memberikan HMP kepada Penerima Hak BOT untuk, menggunakan Tanah mendirikan bangunan antara lain :  
. di atas Tanah, menguasai, mengelola, menempati, menggunakan serta menyewakan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang, baik sebagian maupun seluruhnya, menerima dan memiliki seluruh penghasilan apapun sepenuhnya dari penguasaan/pengelolaan Tanah, Bangunan Dan Fasilitas Penunjang tersebut sepanjang hal tersebut dilakukan dalam Jangka Waktu Pengelolaan dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku.
- 2.5 Sehubungan dengan dipenuhinya pemberian hak dan wewenang oleh Pemegang hak atas tanah kepada Penerima Hak BOT sebagaimana diatur dalam Pasal 2.3 dan

Pasal 2.4 Perjanjian ini, Pemegang hak atas tanah berhak untuk mendapatkan kompensasi sebagaimana dimaksud Pasal 10 Perjanjian ini.

### **PASAL 3 INVESTASI**

Penerima Hak BOT dengan Kesanggupan Terbaik merencanakan jumlah investasi yang akan ditanamkan dalam Obyek BOT untuk membangun Bangunan dan Fasilitas Penunjang adalah sebesar kurang lebih

### **PASAL 4 JANGKA WAKTU PENGELOLAAN**

Para Pihak dengan ini menyatakan setuju dan sepakat bahwa hak HMP yang diberikan oleh Pemegang hak atas tanah kepada Penerima Hak BOT adalah selama

tahun yang dimulai sejak Tanggal Efektif.

### **PASAL 5 PENGGUNAAN TANAH**

Terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini sampai dengan Tanggal Penyerahan Kembali Tanah dan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang Penerima Hak BOT dilarang untuk mengalihkan HMP dalam bentuk dan cara apapun kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Pemegang hak atas tanah. Apabila ternyata mengalihkan HMP kepada pihak ketiga maka :

1. pengalihan tersebut batal dengan sendirinya dan karenanya tidak berlaku dan tidak dapat diberlakukan kepada Pemegang hak atas tanah; atau
2. Perjanjian ini batal dengan sendirinya dengan melepaskan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan berlaku pasal 14 Perjanjian ini.

### **PASAL 6 TAHAPAN PELAKSANAAN**

6.1 Masa Konstruksi.

6.1.1 Dalam penyusunan dokumen-dokumen rencana pelaksanaan pekerjaan pembangunan atas Obyek BOT, Penerima Hak BOT wajib memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. semua peraturan dan syarat-syarat pendirian bangunan yang berlaku di Indonesia pada umumnya dan pemerintah daerah setempat pada khususnya;
- b. pelaksanaan pembangunan atas Obyek BOT tersebut harus mempertimbangkan prasarana kota dan fasilitas lingkungan pendukung lainnya sebagaimana ditentukan oleh pemerintah daerah setempat; dan
- c. Segera setelah bangunan hasil pekerjaan pembangunan yang senilai dengan nilai investasi telah selesai dibangun, maka Penerima Hak BOT akan mengeluarkan Certificate of Completion yang wajib ditandatangani oleh Para Pihak sebagai tanda bukti penyelesaian pekerjaan pembangunan.

6.2 Masa Pengelolaan.

Selama masa pengelolaan, Penerima Hak BOT wajib melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- 6.2.1 Dengan Kesanggupan Terbaik selama masa pengelolaan, Penerima Hak BOT wajib membuat perencanaan dan melakukan pemeliharaan serta penggantian sarana dan prasarana dari Obyek BOT secara berkala untuk menjaga kelayakan Obyek BOT pada saat penyerahan kembali kepada Pemegang hak atas tanah.
  - 6.2.2 Pemeliharaan, perbaikan, dan penggantian terhadap sarana dan prasarana Obyek BOT sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penerima Hak BOT.
  - 6.2.3 Menyewakan Obyek BOT kepada pihak ketiga termasuk Expatriate, dengan ketentuan apabila masa sewa antara Penerima Hak BOT dengan penyewa dan/atau Expatriate melebihi Jangka Waktu Pengelolaan, maka Penerima Hak BOT hanya berhak atas uang sewa selama Jangka Waktu Pengelolaan, sedangkan sisanya menjadi hak dan milik Pemegang hak atas tanah.
- 6.3 Penyerahan Kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang. Selambat-selambatnya pada Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah, Penerima Hak BOT dengan Kesanggupan Terbaik wajib melakukan langkah-langkah guna pelaksanaan penyerahan Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang kepada Pemegang hak atas tanah berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:
  - 6.3.1 Penerima Hak BOT wajib menyerahkan kepada Pemegang hak atas tanah setiap dan semua gambar “as built” yang memuat setiap perubahan, tambahan dan perbaikan terakhir atas Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang serta manual dan buku panduan untuk kelengkapan tersebut selambat-lambatnya pada saat penyerahan kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang.
  - 6.3.2 Pelaksanaan penyerahan kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang dari Penerima Hak BOT kepada Pemegang hak atas tanah tersebut akan diatur secara lebih terperinci dalam suatu dokumen Berita Acara tersendiri yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 6.4 Dengan mengindahkan ketentuan mengenai penyerahan kembali Tanah berikut Bangunan Dan Fasilitas Penunjang sebagaimana diatur dalam pasal-pasal lain dalam Perjanjian ini, Penerima Hak BOT wajib melaksanakan pengalihan dan penyerahan kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang sesuai dengan Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah dan tidak berhak untuk menuntut biaya pindah maupun kompensasi dalam bentuk apapun juga kepada Pemegang hak atas tanah.
- 6.5 Apabila pengalihan dan penyerahan kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang tidak dapat dilakukan pada Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah karena terjadinya hal-hal di luar kesalahan Pemegang hak atas tanah, maka Pemegang hak atas tanah atas kewenangannya sendiri berhak untuk meminta Penerima Hak BOT untuk mengosongkan seluruh Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang serta isinya dan menyelesaikan secara tuntas masalah-masalah yang berkaitan dengan para karyawan, para penghuni dan lain sebagainya dengan biaya serta resiko yang ditanggung sepenuhnya oleh

- Penerima Hak BOT, sehingga Pemegang hak atas tanah tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan berupa apapun atau bagaimanapun dari pihak manapun.
- 6.6 Dengan tidak mengesampingkan ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini dan guna menjamin pelaksanaan pengalihan dan penyerahan kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang sesuai dengan Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah, Penerima Hak BOT dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri dari sekarang untuk nantinya memberikan kuasa penuh kepada Pemegang hak atas tanah untuk dan atas nama Penerima Hak BOT mengambil Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang dengan cara apapun dari Penerima Hak BOT ataupun pihak-pihak lain yang menguasainya.
- 6.7 Dalam hal untuk pelaksanaan ketentuan Pasal 6.6. diperlukan kuasa khusus yang terpisah maka selambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterimanya permintaan kuasa khusus terpisah dari Pemegang hak atas tanah, maka Penerima Hak BOT wajib memberikan kuasa khusus terpisah tersebut kepada Pemegang hak atas tanah.

## **PASAL 7**

### **HAK UNTUK MELAKUKAN PENGELOLAAN**

Dengan tidak mengesampingkan hak yang dimiliki oleh Pemegang hak atas tanah berdasarkan Perjanjian ini, selama Jangka Waktu Pengelolaan, Penerima Hak BOT dapat melaksanakan ruang lingkup HMP yang diberikan oleh Pemegang hak atas tanah kepada Penerima Hak BOT adalah termasuk dan tidak terbatas pada:

- 7.1. perencanaan ("Perencanaan") yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:
- a. penentuan design prasarana dan lingkungannya;
  - b. penentuan design restoran; dan
  - c. penunjukan konsultan.
- 7.2. perijinan ("Perijinan"), yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:
- a. pengurusan Ijin Untuk Mendirikan Bangunan (IMB), Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) dan Ijin Membangun Prasarana (IMP); dan
  - b. pengurusan surat-surat, dokumen-dokumen dan/atau akta-akta yang berkaitan dengan perijinan.
- Adapun Perijinan tersebut semua tercatat atas nama Pemilik Tanah.
- 7.3. pelaksanaan ("Pelaksanaan"), yang meliputi antara lain mengkoordinir pelaksanaan dan pengawasan seluruh kegiatan proyek;
- 7.4. keuangan ("Keuangan"), yang meliputi antara lain hal-hal yang disebutkan di bawah ini:
- a. pendanaan dari pihak ketiga termasuk bank;
  - b. penerimaan dan pengeluaran uang;
  - c. administrasi keuangan; dan
  - d. pengaturan penyimpanan uang.

## **PASAL 8**

### **HAK DAN KEWAJIBAN PENERIMA HAK BOT**

- 8.1 Penerima Hak BOT wajib membangun Bangunan Dan Fasilitas Penunjang.
- 8.2 Penerima Hak BOT berhak menentukan pihak lain, termasuk dan terbatas pada

- perencana dan pemborong, baik melalui tender maupun penunjukan langsung sehubungan dengan pembangunan dan pengelolaan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang.
- 8.3 Penerima Hak BOT bertanggung jawab, berhak serta berkewajiban mengusahakan seluruh pendanaan, izin-izin dan persetujuan-persetujuan yang diperlukan untuk pekerjaan pembangunan dan pengelolaan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang. Segala kewajiban dan tanggung jawab serta segala kewenangan/kekuasaan dan hak istimewa yang timbul dari atau melekat pada pendanaan, izin-izin dan persetujuan-persetujuan dimaksud di atas adalah menjadi hak dan kewajiban Penerima Hak BOT.
  - 8.4 Selama Jangka Waktu Pengelolaan, Penerima Hak BOT wajib mengelola, mengurus, memelihara dan merawat Bangunan Dan Fasilitas Penunjang atas biaya sendiri agar pada akhir Jangka Waktu Pengelolaan:
    - a. Bangunan Dan Fasilitas Penunjang diserahkan kepada PEMEGANG HAK ATAS TANAH dalam keadaan terawat baik, lengkap dan layak pakai; dan
    - b. Fasilitas-fasilitas umum yang ada dalam keadaan berjalan dan berfungsi.
  - 8.5 Seluruh pendapatan yang diperoleh dari penguasaan dan pengelolaan Tanah, Bangunan Dan Fasilitas Penunjang menjadi milik Penerima Hak BOT seluruhnya.
  - 8.6 Penerima Hak BOT bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan, cacad-cacad, kekurangan-kekurangan, ketidaklancaran-ketidaklancaran selama Masa Konstruksi.
  - 8.7 Penerima Hak BOT wajib menutup asuransi terhadap Obyek BOT yang dalam standard operasi wajib untuk diasuransikan atas beban ongkos dan biaya Penerima Hak BOT sendiri dengan jumlah pertanggungan menurut harga wajar.
  - 8.8 Pada Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah, Penerima Hak BOT wajib melaksanakan pengalihan dan penyerahan kembali Tanah berikut dengan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang, sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perjanjian ini.

## **PASAL 9**

### **HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

- 9.1 Terhitung sejak Tanggal Penyerahan Tanah, Pemegang hak atas tanah wajib untuk mengosongkan Tanah. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilaksanakan pada Tanggal penyerahan Tanah, maka Penerima Hak BOT atas kewenangannya sendiri berhak untuk melakukan pengosongan sendiri atas nama Pemegang hak atas tanah dengan biaya serta resiko yang ditanggung sepenuhnya oleh Pemegang hak atas tanah.

Sehubungan dengan pelaksanaan Pasal 9.1 Perjanjian ini, maka Pemegang hak atas tanah dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri dari sekarang untuk nantinya memberikan kuasa penuh kepada Penerima Hak BOT untuk dan atas nama Pemegang hak atas tanah melakukan pengosongan tanah dengan cara yang dianggap baik oleh Penerima Hak BOT, sepanjang pelaksanaannya tidak melanggar ketentuan perundangan yang berlaku.
- 9.2 Selambat-lambatnya pada Tanggal Penyerahan Tanah, Pemegang hak atas tanah wajib untuk menyelesaikan secara tuntas masalah-masalah yang berkaitan dengan para penghuni, dan lain sebagainya sedemikian rupa sehingga Penerima Hak BOT tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan berupa apapun atau bagaimanapun dari

- pihak manapun.
- 9.3 Apabila diperlukan suatu surat persetujuan khusus untuk kelancaran pelaksanaan pembangunan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang serta pengelolaannya atau untuk menikmati manfaat berdasarkan Perjanjian, maka Pemegang hak atas tanah wajib memberikan kepada Penerima Hak BOT surat persetujuan yang dibuat secara notaril dan merupakan bagian tidak dapat terpisahkan dari Perjanjian.
- Dengan tidak mengesampingkan hal diatas, apabila dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal surat pernyataan dari Penerima Hak BOT dan/atau pihak lainnya yang memperoleh hak dari Penerima Hak BOT yang mengandung permintaan secara tegas keharusan Pemegang hak atas tanah untuk memberikan persetujuan dan Pemegang hak atas tanah tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk memberikan persetujuan, maka dengan lewatnya waktu tersebut Pemegang hak atas tanah dan Penerima Hak BOT sepakat bahwa Perjanjian ini berlaku sebagai pernyataan persetujuan Pemegang hak atas tanah dan dengan demikian Penerima Hak BOT dan/atau pihak lainnya yang memperoleh hak dari Penerima Hak BOT berhak untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu sehubungan dengan persetujuan untuk kelancaran pembangunan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang.
- 9.4 Pemegang hak atas tanah berhak untuk mendapatkan kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian ini.
- 9.5 Terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini sampai dengan Tanggal Penyerahan Kembali Tanah dan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang, Pemegang hak atas tanah berhak untuk menjual kepada pihak lain dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Penerima Hak BOT, dengan ketentuan pemilik baru tetap terikat dan tunduk pada Perjanjian ini.

#### **PASAL 10 KOMPENSASI**

Sebagai kompensasi dari diberikan hak yang diatur dalam Perjanjian ini oleh Pemegang hak atas tanah kepada Penerima Hak BOT, maka Penerima Hak BOT berkewajiban mengalihkan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang pada Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah tanpa kewajiban Pemegang hak atas tanah memberikan ganti rugi kepada Penerima Hak BOT.

#### **PASAL 11 ASURANSI**

- 11.1 Penerima Hak BOT diwajibkan dan mengikatkan diri untuk mengasuransikan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang dalam Masa Konstruksi (Construction all risk) tidak terbatas pada bahaya kebakaran, gempa bumi, bencana alam lainnya atau tuntutan-tuntutan pihak ketiga dan selanjutnya jika Bangunan Dan Fasilitas Penunjang sudah selesai dibangun, selama Jangka Waktu Pengelolaan, Penerima Hak BOT diwajibkan dan mengikatkan diri untuk menutup asuransi untuk jumlah senilai Bangunan Dan Fasilitas Penunjang atas biaya Penerima Hak BOT, satu dan lain dengan Penerima Hak BOT sebagai bertanggung.
- 11.2 Penerima Hak BOT adalah satu-satunya pemegang polis dari setiap atau semua polis-polis asuransi yang ditutup atas Bangunan Dan Fasilitas Penunjang dalam Masa Konstruksi dan dalam Jangka Waktu Pengelolaan dan satu-satunya yang berhak menerima klaim asuransi.

- 11.3 Jika kerugian yang disebabkan oleh Force Majeure terjadi dalam Jangka Waktu Pengelolaan dan timbul kerusakan-kerusakan sedemikian rupa sehingga Bangunan Dan Fasilitas Penunjang tidak layak lagi untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal, maka kepada Penerima Hak BOT wajib memperbaiki lagi Bangunan Dan Fasilitas Penunjang atas biaya Penerima Hak BOT sendiri termasuk tetapi tidak terbatas dari hasil pembayaran klaim asuransi yang diterima oleh Penerima Hak BOT.
- 11.4 Tenggang waktu mulai terjadinya peristiwa kerusakan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang yang disebabkan oleh Force Majeure karena kebakaran, gempa bumi atau bencana alam lainnya sampai dengan selesainya perbaikan/pembangunan kembali Bangunan akan diperhitungkan sebagai penundaan Jangka Waktu Pengelolaan.
- 11.5 Dalam hal terjadi kerusakan pada sebagian dari Bangunan Dan Fasilitas Penunjang Dan Fasilitas Penunjang karena Force Majeure, maka Penerima Hak BOT wajib memperbaiki bagian yang rusak dan jangka waktu perbaikan tersebut akan diperhitungkan sebagai penundaan Jangka Waktu Pengelolaan dengan perhitungan berdasarkan rumus sebagai berikut:  
-luas ruangan yang tidak dapat dipergunakan secara komersial dibagi dengan total luas ruangan yang dapat dipergunakan secara komersial sebelum terjadinya kerusakan dikali jangka waktu perbaikan.

## **PASAL 12**

### **PERNYATAAN & JAMINAN**

- 12.1. Pemegang hak atas tanah menyatakan dan menjamin bahwa terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dan selama Jangka Waktu Pengelolaan :
- 12.1.1 Tanah adalah milik dan dikuasai oleh Pemegang hak atas tanah, tidak dijamin kepada pihak lain.
- 12.1.2 Selama Perjanjian berlaku Pemegang hak atas tanah akan tetap terikat secara penuh untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian ;
- 12.1.3 Pelaksanaan Perjanjian dan pemenuhan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian, termasuk tetapi tidak terbatas pada pemberian dan pelaksanaan kuasa-kuasa tidak bertentangan atau melanggar peraturan perundang-undangan apapun yang berlaku, penetapan, eksekusi, instruksi, pengarahan atau keputusan suatu badan peradilan atau pihak Pemerintah;
- 12.2. Penerima Hak BOT menyatakan dan menjamin bahwa terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dan selama Jangka Waktu Pengelolaan:
- 12.2.1 semua persetujuan yang disyaratkan untuk menandatangani dan melaksanakan Perjanjian ini telah diperoleh seluruhnya oleh Penerima Hak BOT;
- 12.2.2 selama Perjanjian berlaku Penerima Hak BOT akan tetap terikat secara penuh untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian, meskipun (termasuk dan tidak terbatas) telah terjadi penggantian Dewan Komisaris dan Direksi, perubahan anggaran dasar atas struktur pemilikan saham;

## **PASAL 13**

### **PERISTIWA CIDERA JANJI**

- 13.1 Peristiwa Cidera Janji Penerima Hak BOT.  
Peristiwa-peristiwa sebagaimana diuraikan di bawah ini, secara bersama-sama maupun masing-masing, merupakan peristiwa cidera janji Penerima Hak BOT berdasarkan ketentuan Perjanjian ini:
- 13.1.1 Kelalaian Penerima Hak BOT untuk menyerahkan kembali Obyek BOT kepada Pemegang hak atas tanah pada Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan Kembali Tanah.
  - 13.1.2 Penerima Hak BOT mengalihkan HMP kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang hak atas tanah.
  - 13.1.3 Dalam hal satu atau lebih pernyataan, jaminan, keterangan atau dokumen yang diberikan oleh Penerima Hak BOT sehubungan dengan Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau penambahannya dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya yang wajib dibuat dan ditandatangani berdasarkan perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagaimana dirinci dalam Pasal 12.2 perjanjian ini, ternyata tidak benar dan/atau tidak sesuai dengan kenyataan dan/atau menimbulkan pengertian yang berbeda.
  - 13.1.4 Kelalaian Penerima Hak BOT untuk melaksanakan setiap dan seluruh kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 8 dan pasal 10 Perjanjian ini.
  - 13.1.5 Kelalaian Penerima Hak BOT untuk membayar segala biaya dan pengeluaran yang masih tertunggak sehubungan dengan persiapan dan penandatanganan Perjanjian ini dan/atau dokumen perjanjian lainnya berdasarkan Perjanjian ini, termasuk jasa hukum, akuntan, notaris dan profesional lain yang merupakan tanggungan Penerima Hak BOT.
- 13.2 Peristiwa Cidera Janji Pemegang hak atas tanah.  
Peristiwa-peristiwa sebagaimana diuraikan di bawah ini, secara bersama-sama maupun masing-masing, merupakan peristiwa cidera janji Pemegang hak atas tanah berdasarkan ketentuan Perjanjian ini.
- 13.3 Kelalaian Pemegang hak atas tanah untuk menyerahkan Obyek BOT kepada Penerima Hak BOT pada Tanggal Penyerahan Tanah.
- 13.4 Dalam hal satu atau lebih pernyataan, jaminan, keterangan atau dokumen yang diberikan oleh Pemegang hak atas tanah sehubungan dengan Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau penambahannya dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya yang wajib dibuat dan ditandatangani berdasarkan perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagaimana dirinci dalam Pasal 12.1 perjanjian ini, ternyata tidak benar dan/atau tidak sesuai dengan kenyataan dan/atau menimbulkan pengertian yang berbeda.
- 13.4 Kelalaian Pemegang hak atas tanah untuk melaksanakan setiap dan seluruh kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 9 Perjanjian ini.
- 13.5 Kelalaian Pemegang hak atas tanah untuk membayar segala biaya dan pengeluaran yang masih tertunggak sehubungan dengan persiapan dan penandatanganan Perjanjian ini dan/atau dokumen perjanjian lainnya berdasarkan Perjanjian ini, termasuk jasa hukum, akuntan, notaris dan profesional lain yang merupakan tanggungan Pemegang hak atas tanah.

#### **PASAL 14**

#### **AKIBAT HUKUM PERISTIWA CIDERA JANJI**

- 14.1 Dalam hal terjadinya satu atau lebih Peristiwa Cidera Janji Penerima Hak BOT dan/atau Peristiwa Cidera Janji Pemegang hak atas tanah secara relevan sebagaimana dimaksud Pasal 13 Perjanjian ini yang menyebabkan dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini tidak dapat terlaksana secara penuh, maka pihak yang tidak melakukan cidera janji atas pertimbangannya sendiri berhak untuk memberikan peringatan secara tertulis kepada pihak yang melakukan cidera janji untuk memperbaiki atau memulihkan peristiwa cidera janji dimaksud dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat peringatan tertulis tersebut (“Waktu Pemulihan”).
- 14.2 Apabila hingga hari terakhir Waktu Pemulihan dalam Pasal 14.1 Perjanjian ini pihak yang melakukan cidera janji belum dapat memperbaiki atau memulihkan peristiwa cidera janji tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk mengadakan musyawarah untuk mufakat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari terakhir Waktu Pemulihan (“Waktu Musyawarah”) guna mencari cara dan kesepakatan bentuk penyelesaian dari peristiwa cidera janji tersebut.
- 14.3 Apabila Para Pihak belum bermufakat dalam Waktu Musyawarah untuk menyelesaikan peristiwa cidera janji dimaksud, maka pihak yang melakukan cidera janji berdasarkan Perjanjian ini wajib memberikan ganti kerugian kepada pihak yang tidak melakukan cidera janji atas seluruh kerugian yang diderita oleh pihak yang tidak melakukan cidera janji tersebut, dengan tidak mengurangi hak dari pihak yang tidak melakukan cidera janji untuk melakukan pemutusan sepihak atas Perjanjian ini.
- 14.4 Pembayaran ganti kerugian wajib dibayarkan oleh pihak yang melakukan cidera janji selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari terhitung sejak hari terakhir Waktu Musyawarah ke dalam rekening yang ditunjuk oleh pihak yang dirugikan.

#### **PASAL 15**

#### **FORCE MAJEURE**

- 15.1 Yang dimaksud dengan Force Majeure dalam Perjanjian ini adalah setiap peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan/kemampuan Pemegang hak atas tanah maupun Penerima Hak BOT dan dapat mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini, tetapi tidak termasuk kejadian untuk mengakhiri Perjanjian ini. Yang dapat digolongkan sebagai force majeure adalah terorisme, pemogokan, huru-hara, peperangan, kebakaran, embargo, sabotase, gempa bumi, banjir dan bencana alam lainnya serta perbuatan Tuhan (act of God) dan peraturan pemerintah di bidang moneter yang dapat secara berarti mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian.
- 15.2 Dalam hal terjadi Force Majeure maka Pihak yang mengalami Force Majeure wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya dalam Perjanjian selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah terjadinya Force Majeure, dan Pihak yang mengalami Force Majeure tersebut tidak dapat dituntut untuk mempertanggungjawabkan keterlambatan atau kegagalan apapun dalam pemenuhan kewajibannya apabila Pihak ini telah benar-benar berusaha untuk mengambil tindakan yang diperlukan untuk mengurangi atau meniadakan akibatnya.
- 15.3 Dalam hal Penerima Hak BOT memperbaiki atau membangun kembali Bangunan Dan Fasilitas Penunjang akibat Force Majeure, maka jangka waktu perbaikan akan

diperhitungkan sebagai perpanjangan Jangka Waktu Pengelolaan.

#### **PASAL 16**

##### **PERSETUJUAN DAN KUASA**

- 16.1 Semua kuasa-kuasa yang diberikan dalam pasal-pasal dari Perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini, yang tidak dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut dan karenanya kuasa-kuasa tersebut tidak dapat dicabut atau berakhir karena hal apa pun juga, termasuk hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta diberikan dengan hak substitusi baik sebagian maupun seluruhnya.
- 16.2 Apabila Pemegang hak atas tanah tidak dapat memberikan persetujuan-persetujuan dan kuasa-kuasa dengan akta tersendiri secara notariil, maka Pemegang hak atas tanah dengan ini memberikan kuasa sepenuhnya yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang mengakibatkan berakhirnya suatu kuasa kepada Penerima Hak BOT untuk menuangkan persetujuan-persetujuan dan kuasa-kuasa dalam pasal-pasal Perjanjian ini baik secara sebagian-sebagian atau secara keseluruhan dalam suatu akta yang dibuat secara notariil dihadapan notaris yang berwenang, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

#### **PASAL 17**

##### **KERAHASIAAN**

Pemegang hak atas tanah dan Penerima Hak BOT setuju dan berjanji bahwa setiap dan semua informasi yang diterima suatu Pihak sehubungan dengan Perjanjian yang berasal dari Pihak yang lain (yang diperoleh dengan cara dan bentuk apapun) akan dirahasiakan olehnya dan tidak akan diungkapkan atau diberitahukan baik seluruhnya maupun sebagian kepada pihak-pihak ketiga atau dengan cara-cara lain mencoba memanfaatkan semua atau sebagian daripadanya untuk keuntungannya sendiri tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pihak lainnya, dengan ketentuan bahwa:

- 17.1 Penerima Hak BOT dapat memberikan copy Perjanjian dengan akta-akta atau dokumen pendukung/terkait lainnya kepada penasehat-penasehat hukum dan keuangannya, bank, lembaga-lembaga keuangan atau pihak-pihak lain yang turut membiayai atau mendanai pembangunan dan pengelolaan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang, namun dengan ketentuan bahwa para pihak ketiga tersebut wajib dimintakan janjinya untuk terikat pada syarat-syarat kerahasiaan yang ditetapkan dalam Pasal 17 ini; dan/atau
- 17.2 Pasal ini tidak berlaku bagi informasi yang mungkin pada saat yang bersangkutan diketahui umum bukan karena kesalahan Pihak yang bersangkutan, atau diminta atau wajib diberitahukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau Keputusan Pengadilan yang berlaku terhadap salah satu Pihak.

#### **PASAL 18**

##### **JANGKA WAKTU & PENGAKHIRAN**

- 18.1 Perjanjian ini mulai berlaku sejak Tanggal Efektif sampai dengan tanggal terakhir dari Jangka Waktu Pengelolaan atau tanggal lain yang disepakati oleh Para Pihak secara tertulis sebelum tanggal terakhir dari Jangka Waktu Pengelolaan. Pengakhiran mana berlaku efektif dihitung sejak telah diserahkannya Tanah dan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang kepada Pemegang hak atas tanah pada akhir

Jangka Waktu Pengelolaan yang disertai dengan surat keterangan pembebasan dan pelunasan atas pelaksanaan kewajiban masing-masing Pihak atas pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini yang ditandatangani oleh Pemegang hak atas tanah dan Penerima Hak BOT.

- 18.2 Dalam hal Perjanjian ini berakhir oleh karena adanya persetujuan tertulis tentang pengakhiran kerja sama diantara Para Pihak sebelum tanggal terakhir dari Jangka Waktu Pengelolaan, maka kewajiban-kewajiban dan hak-hak yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak berdasarkan Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian oleh Para Pihak dalam suatu kesepakatan tertulis dengan tidak menutup kemungkinan untuk diadakannya perhitungan-perhitungan guna penyesuaian terhadap masing-masing kewajiban pembayaran diantara Para Pihak.
- 18.3 Sebagai akibat dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.1 Perjanjian ini maka segala kuasa untuk melakukan pengelolaan Bangunan Dan Fasilitas Penunjang menjadi tidak berlaku lagi.
- 18.4 Terhadap pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.1 Perjanjian ini, maka Para Pihak dengan ini menyatakan tidak akan saling mengajukan tuntutan hukum baik secara pidana maupun perdata, kecuali untuk melakukan perhitungan guna penyesuaian terhadap masing-masing kewajiban pembayaran diantara Para Pihak dan sepakat untuk mengabaikan keberlakuan kalimat 2 dan 3 Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 18.5 Perjanjian ini dapat diperpanjang lagi dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang akan ditentukan kemudian oleh Para Pihak dan perpanjangan hanya dapat dilakukan setelah Penerima Hak BOT menyatakan keinginannya itu secara tertulis dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sebelum Perjanjian ini berakhir.

#### **PASAL 19**

##### **PERSELISIHAN & DOMISILI HUKUM**

- 19.1 Segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berdasarkan Perjanjian akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- 19.2. Bilamana selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum tentang segala hal yang mungkin timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

#### **PASAL 20**

##### **KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

- 20.1 Perjanjian ini tunduk pada hukum Republik Indonesia.
- 20.2 Judul dari pasal-pasal dalam Perjanjian ini hanya dimaksudkan untuk referensi saja dan tidak dimaksudkan untuk dijadikan acuan dalam penafsiran ketentuan-ketentuan pasal-pasal bersangkutan atau untuk mengubah isi pasal-pasal tersebut.
- 20.3 Hal-hal yang tidak/belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah dan mufakat dalam suatu akta secara notariil maupun di bawah tangan, yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 20.4 Setiap pemberitahuan, penawaran, permohonan, pembayaran, permintaan atau komunikasi yang diperlukan atau diijinkan untuk diberikan, dilakukan atau disampaikan berdasarkan Perjanjian harus dilakukan secara tertulis dan dianggap disampaikan dengan baik bila disampaikan secara pribadi atau dikirim melalui

telex (dengan konfirmasi answerbacknya) atau melalui telefax atau dikirim dengan surat tercatat (dengan pembuktian tanda terima) dengan ongkos kirim dibayar pengirim, dialamatkan kepada pihak yang bersangkutan masing-masing sebagai berikut:

PEMEGANG HAK ATAS TANAH :

Alamat :

Penerima Hak BOT :

Alamat :

-Segala pemberitahuan melalui pos akan dianggap disampaikan 7 (tujuh) hari setelah tanggal pos dan bila telex, telefax akan dianggap disampaikan pada hari kerja berikutnya ditempat penerimaan setelah hari pengiriman.

-Masing-masing Pihak dapat sewaktu-waktu merubah alamatnya dengan pemberitahuan tertulis kepada Pihak lainnya 7 (tujuh) hari sebelumnya.

- 20.5 Jika salah satu ketentuan dalam Perjanjian ini menjadi atau dinyatakan oleh suatu keputusan badan peradilan sebagai tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan, maka ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini tidak akan terpengaruh karenanya, dan karenanya tetap akan berlaku secara sah dan mengikat Para Pihak. Segera setelah mengetahui adanya suatu ketentuan dari Perjanjian ini yang tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan, maka Para Pihak wajib untuk menggantikan ketentuan tersebut dengan ketentuan lain yang sah yang secara komersial paling mendekati maksud dari ketentuan yang digantikan.
- 20.6 Kecuali diperjanjikan secara tegas dan tertulis oleh Para Pihak dalam suatu dokumen terpisah, maka Perjanjian ini merupakan satu-satunya dokumen yang memuat perjanjian dan persetujuan diantara Para Pihak mengenai hal-hal yang diatur di dalamnya, dan karenanya Perjanjian ini menggantikan semua perjanjian dan persetujuan, baik tertulis maupun lisan, yang dibuat oleh Para Pihak mengenai hal-hal yang diatur di dalamnya.
- 20.7 Biaya pembuatan Perjanjian ini ditanggung dan karenanya dibayar oleh Penerima Hak BOT.

**DEMIKIAN AKTA INI**