

41

42

PERJANJIAN SEWA TANAH/BANGUNAN

Antara

PT PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA

Dan

UNIVERSITAS SAM RATULANGI

NOMOR : LGL-SUL-NSL-0011-T-B

Perjanjian Sewa Tanah/Bangunan ("Perjanjian") ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Selasa Tanggal 27 bulan September tahun Dua Ribu Sebelas (27-09-2011), oleh dan antara :

- I. **Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH. MH**, Rektor Universitas Sam Ratulangi, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 63/M/tahun 2008 jo Kepmendiknas Republik Indonesia Nomor 013/0/2003 tentang STATUTA UNSRAT, berwenang bertindak untuk dan atas nama Universitas Sam Ratulangi, berkedudukan di Manado, Kelurahan Kleak, Kecamatan Malalayang, kota Manado, untuk selanjutnya disebut -----
----- **PIHAK PERTAMA** -----
- II. **PT Profesional Telekomunikasi Indonesia**, beralamat di Jalan W.R. Supratman No.36, Bandung, dan bertindak melalui Kantor Cabangnya yang beralamat di Menara BCA, lantai 55 Jl. M.H. Thamrin No. 1 Jakarta 10310, Indonesia, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, dan dalam perbuatan hukum ini secara sah diwakili oleh **Arun Probowinoto**, dalam kapasitasnya sebagai Kuasa Direksi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 101/JKT-CEO/AG/PTI-JKT/VII/11, tertanggal 11 Juli 2011 ("**Protelindo**"), untuk selanjutnya disebut -----
----- **PIHAK KEDUA** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "**Para Pihak**".

Dengan mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa Pihak Pertama adalah pemegang hak yang sah dan benar atas lahan yang terletak di dalam wilayah kampus Universitas Sam Ratulangi di lingkungan Kelurahan Kleak, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara
- b. Pihak Kedua adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan, penyediaan dan pengoperasian menara untuk perusahaan-perusahaan telekomunikasi di Indonesia.
- c. Pihak Kedua bermaksud untuk memanfaatkan lahan milik Pihak Pertama yang berlokasi di lahan Fakultas MIPA milik Universitas Sam Ratulangi, untuk keperluan penempatan menara telekomunikasi termasuk perangkat telekomunikasi dan sarana pendukung lainnya, dan Pihak Pertama setuju untuk menyewakan lahan miliknya dan hak akses menuju lahan tersebut secara penuh tanpa terkecuali kepada Pihak Kedua selama masa berlakunya Perjanjian ini..

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak sepakat untuk mengadakan Perjanjian atas lahan di lingkungan Fakultas MIPA milik Universitas Sam Ratulangi, , dengan berdasarkan prinsip saling menguntungkan dan saling menghormati bidang usaha dan kegiatan masing-masing, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

6

PASAL 1 PENGERTIAN UMUM

- a. **Objek Sewa** adalah lahan milik Pihak Pertama berikut akses jalan yang untuk dipergunakan oleh Pihak Kedua selama jangka waktu sewa **Perjanjian** ini untuk keperluan pembangunan, penyediaan dan pengoperasian menara untuk perusahaan-perusahaan telekomunikasi di Indonesia sebagaimana diatur di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini.
- b. **Jangka Waktu Sewa** adalah masa tertentu yang ditetapkan sebagai batas waktu berlakunya Perjanjian dan sekaligus menjadi batas waktu sewa menyewa, sebagaimana didefinisikan di dalam Pasal 4 Perjanjian ini.
- c. **Biaya Sewa** adalah pembayaran sewa atas Obyek Sewa yang harus diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atas pemanfaatan Objek Sewa selama Jangka Waktu Sewa, sebagaimana diatur di dalam Pasal 5 Perjanjian ini.
- d. **Infrastruktur Sarana Telekomunikasi** adalah menara-menara telekomunikasi, shelter, pondasi pendukung milik Pihak Kedua yang ditempatkan di dalam Objek Sewa.

PASAL 2 RUANG LINGKUP PERJANJIAN

1. Pihak Pertama bersedia menyewakan lahan milik Pihak Pertama yang terletak di lingkungan Universitas Sam Ratulangi, Jalan Kampus, Manado untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh Pihak Kedua sebagai tempat pengoperasian Infrastruktur Sarana Telekomunikasi milik Pihak Kedua untuk dipergunakan oleh perusahaan-perusahaan telekomunikasi ("**Pengguna Menara**") dengan kondisi sebagai berikut :
 - a. Lokasi : Lahan di lingkungan Fakultas MIPA Universitas Sam Ratulangi
Jalan Kampus, Kelurahan Kleak Kec. Malalayang Kota Manado
 - b. Luas Lahan : 8,5 m x 3 m = 25,5 m²
 - c. Akses Jalan : 3 m x 3 m = 9 m²
 - d. Dokumen Tanah: [Sertifikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/AJB/Girik/
SKT/Letter C/Kikitir], No.17/HP/BPN.17/2011, tanggal 08 Juli 2011 tercatat dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Pendidikan Nasioanl.
 - e. Untuk menghindari keraguan dan untuk memudahkan Para Pihak dalam melakukan identifikasi lokasi dan bentuk Objek Sewa beserta dengan aksesnya, Para Pihak dengan ini melampirkan Denah lokasi Objek Sewa dengan mengesampingkan skala atau perbandingan dengan ukuran yang sebenarnya (Lampiran 1).
2. Penggunaan Objek Sewa milik Pihak Pertama sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini kepada Pihak Kedua akan digunakan/dimanfaatkan oleh Pihak Kedua untuk membangun dan mengoperasikan menara-menara telekomunikasi, pondasi pendukung termasuk fasilitas dan peralatan terkait lainnya untuk dipergunakan oleh perusahaan-perusahaan telekomunikasi dalam rangka menunjang usahanya sebagai salah satu perusahaan yang bergerak dalam usaha pembangunan, penyediaan dan pengoperasian menara untuk perusahaan-perusahaan telekomunikasi di Indonesia dan untuk akses masuk Objek Sewa yang dapat dilalui kendaraan roda 2 (dua) dan/atau lebih, terutama termasuk dan tidak terbatas untuk pemasangan/pembangunan, pemeliharaan dan pengoperasian serta perbaikan sarana/peralatan komunikasi tersebut dan dilaksanakan pada Jangka Waktu Sewa dan dipungut Biaya Sewa.
3. Pihak Pertama menyetujui bahwa Pihak Kedua mempunyai hak terhadap Objek Sewa untuk membangun, memasang dan mengoperasikan menara, pondasi, fasilitas, shelters, sumber listrik dan segala peralatan terkait milik berapapun Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Objek Sewa, termasuk hak untuk mengizinkan penggunaan setiap bagian pada Objek Sewa kepada berapapun jumlah Pengguna Menara dan hak untuk menarik kabel atau membuat sambungan-sambungan lainnya dari menara-menara ke utilitas-utilitas Pihak Pertama, termasuk utilitas listrik, air, dan sebagainya, melalui **bidang tanah** yang berada diluar Tempat yang Dipakai, yang mana masing-masing tidak memerlukan persetujuan dari Pihak Pertama,

sebagaimana diperlukan oleh Pihak Kedua dan para Pengguna Menara dalam mengoperasikan menara-menara dan peralatan terkait, selama masa berlakunya Perjanjian ini dan seluruh perpanjangannya atau perubahan-perubahannya.

4. Pihak Pertama menyerahkan Objek Sewa dalam keadaan baik, kosong dan siap untuk ditempatkan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi milik Pihak Kedua berikut perlengkapan pendukungnya dengan penataan sesuai dengan standar spesifikasi yang berlaku pada perusahaan Pihak Kedua.
5. Pihak Kedua berhak untuk melakukan penataan Objek Sewa dan perubahan-perubahan tata letak (*lay out*) dari Objek Sewa pada saat kapanpun juga, termasuk tetapi tidak terbatas untuk pemasangan dan pengoperasian peralatan yang dipergunakan oleh para Pengguna Menara baik yang telah ada maupun yang akan ada di masa yang akan datang, masing-masing tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Pertama, menjadi beban biaya Pihak Kedua.
6. Penggunaan Objek Sewa tetap memperhatikan serta tetap menjaga kebersihan dan estetika lingkungan Fakultas MIPA Universitas Sam Ratulangi berikut lingkungan kantor milik Pihak Pertama.
7. Pihak Kedua hanya diperkenankan untuk menggunakan Objek Sewa untuk kegiatan yang berhubungan dengan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi, apabila Pihak Kedua hendak menggunakan Objek Sewa untuk maksud lain dari pada yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.

PASAL 3 SUMBER LISTRIK

1. Pihak Pertama akan menyediakan sumber tenaga listrik yang diperlukan di Objek Sewa dan alat pengukur pemakaian listrik atas biaya Pihak Kedua, sesuai dengan persyaratan yang diminta oleh Pihak Kedua. Namun demikian, Pihak Kedua dan Pengguna Menara memiliki kebebasan untuk menggunakan sumber tenaga listrik lainnya yang akan digunakan di Objek Sewa.
2. Jika Pihak Pertama tidak dapat menyediakan tenaga listrik dan alat pengukur pemakaian listrik, Pihak Kedua berhak untuk memasang tenaga listrik secara langsung misalnya dari Perusahaan Listrik Negara (“PLN”) atas biaya dari Pihak Kedua. Pihak Pertama akan membantu Pihak Kedua untuk mendapatkan dan memasang aliran tenaga listrik dari sumber manapun untuk dialirkan ke Objek Sewa, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyediakan seluruh dokumen dan segala hal yang diperlukan oleh Pihak Kedua sehubungan dengan penyediaan dan pemasangan tenaga listrik di Objek Sewa.

Pasal 4 JANGKA WAKTU SEWA

1. Perjanjian ini mempunyai jangka waktu awal selama 5 (lima) yaitu terhitung sejak tanggal 28 September 2011 sampai dengan tanggal 27 september 2016 (“**Jangka Waktu Awal**”), yang akan diperbaharui secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun (“**Jangka Waktu Pembaharuan Pertama**”), kemudian akan diperbaharui secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun (“**Jangka Waktu Pembaharuan Kedua**”), dan yang akan diperbaharui lagi secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun (“**Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga**”), masing-masing berdasarkan kehendak Pihak Kedua. Jangka Waktu Awal, Jangka Waktu Pembaharuan Pertama, Jangka Waktu Pembaharuan Kedua dan Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga selanjutnya secara bersama-sama disebut “**Jangka Waktu**”.
2. Sebelum berakhirnya Jangka Waktu Awal, Jangka Waktu Pembaharuan Pertama, Jangka Waktu Pembaharuan Kedua atau Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga, Pihak Kedua dapat, namun tidak

berkewajiban untuk mengirimkan surat pemberitahuan kepada Pihak Pertama bahwa Jangka Waktu yang sedang berjalan akan diperpanjang secara otomatis sesuai ketentuan Pasal 4.1 dari Perjanjian, dan selanjutnya Pihak Pertama berkewajiban untuk menyiapkan dokumen-dokumen dan informasi lainnya yang diperlukan untuk melakukan proses pemeriksaan dokumen kepemilikan lahan atau bangunan sebagaimana yang termuat dalam Perjanjian ini.

3. Pada saat Perjanjian ini diperbaharui untuk masing-masing Jangka Waktu Pembaharuan Pertama, Jangka Waktu Pembaharuan Kedua dan Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga sesuai Perjanjian ini, Pihak Kedua akan membayar biaya sewa untuk masing-masing Jangka Waktu Pembaharuan Pertama, Jangka Waktu Pembaharuan Kedua dan Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga dengan metode pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 5 dari Perjanjian ini. Biaya sewa yang akan dibayarkan oleh Pihak Kedua untuk masing-masing Jangka Waktu Pembaharuan Pertama, Jangka Waktu Pembaharuan Kedua dan Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga adalah kenaikan sebesar 10% (sepuluh persen) dari Biaya Sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua untuk jangka waktu sewa sebelumnya.
4. Pihak Kedua dapat memberitahukan Pihak Pertama secara tertulis setiap saat selama Jangka Waktu mengenai maksudnya untuk tidak menggunakan haknya untuk memperpanjang Perjanjian secara otomatis, dan Pihak Pertama dengan ini mengetahui, menyetujui dan terikat dengan pemberitahuan tersebut tanpa adanya keberatan, protes ataupun pertentangan dalam bentuk apapun juga.

PASAL 5

BIAYA SEWA DAN MEKANISME PEMBAYARAN

1. Para Pihak sepakat bahwa Pihak Kedua akan memberikan kompensasi Biaya sewa untuk Objek Sewa dan hak akses penuh dan hak kolokasi atas Objek Sewa untuk Jangka Waktu Awal kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 138,888,889,- (Seratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Rupiah) (“**Biaya Sewa**”), untuk berapapun jumlah Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Objek Sewa. dalam bentuk pengadaan barang-barang berupa alat-alat perkantoran untuk menunjang tugas-tugas administrasi Pihak Pertama, dengan jenis dan spesifikasi barang yang ditentukan oleh Pihak Pertama, dan besarnya Biaya Sewa sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 10% (sepuluh persen).
2. Pelaksanaan pembayaran Biaya Sewa kepada Pihak Pertama untuk Jangka Waktu Awal akan dilakukan oleh Pihak Kedua setelah (i) Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak, dan (ii) Pihak Kedua telah mendapatkan dokumen pendukung secara lengkap dan benar dari Pihak Pertama, dan (iii) Pihak Kedua telah selesai melakukan proses pemeriksaan atas hak eksklusif Pihak Pertama atas Objek Sewa. Para Pihak selanjutnya akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Barang.
3. Biaya Sewa untuk Jangka Waktu Pembaharuan Pertama akan dibayarkan oleh Pihak Kedua paling lambat pada saat dimulainya Jangka Waktu Pembaharuan Pertama namun setelah Pihak Kedua mendapatkan dokumen pendukung secara lengkap dan benar dari Pihak Pertama dan melakukan pemeriksaan atas hak eksklusif Pihak Pertama atas Objek Sewa. Para Pihak selanjutnya akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Barang.
4. Biaya Sewa untuk Jangka Waktu Pembaharuan Kedua akan dibayarkan oleh Pihak Kedua paling lambat pada saat dimulainya Jangka Waktu Pembaharuan Kedua namun setelah Pihak Kedua mendapatkan dokumen pendukung secara lengkap dan benar dari Pihak Pertama dan melakukan pemeriksaan atas hak eksklusif Pihak Pertama atas Objek Sewa. Para Pihak selanjutnya akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Barang.

5. Biaya Sewa untuk Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga akan dibayarkan oleh Pihak Kedua paling lambat pada saat dimulainya Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga namun setelah Pihak Kedua mendapatkan dokumen pendukung secara lengkap dan benar dari Pihak Pertama dan melakukan pemeriksaan atas hak eksklusif Pihak Pertama atas Objek Sewa. Para Pihak selanjutnya akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Barang.
6. Apabila Pihak Kedua belum menerima dokumen pendukung yang lengkap dan benar, maka Pihak Kedua tidak berkewajiban untuk membayar Biaya Sewa untuk masing-masing Jangka Waktu tersebut kepada Pihak Pertama sampai dengan Pihak Pertama telah memberikan dokumen-dokumen tersebut.
7. Untuk menghindari kesalahpahaman, Pihak Pertama dengan ini memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali kepada Pihak Kedua untuk menggunakan dan menempati Objek Sewa sesuai Perjanjian ini, meskipun Pihak Pertama belum menerima pembayaran Biaya Sewa yang dikarenakan belum diterimanya dokumen pendukung yang lengkap dan benar oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama sebagaimana diatur di dalam Pasal 5.1 di atas. Segala keterlambatan pembayaran Biaya Sewa tidak dapat diartikan bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan tidak dapat diartikan dalam bentuk apapun bahwa Perjanjian ini menjadi berakhir atau dapat diakhiri.

Pasal 6 PAJAK-PAJAK

1. Pihak Pertama akan bertanggung jawab atas segala pajak-pajak yang dikenakan pemerintah sehubungan dengan Objek Sewa sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (“PBB”).
2. Pihak Kedua akan bertanggung jawab untuk setiap pajak yang dikenakan terkait langsung dengan menara telekomunikasi milik Pihak Kedua. Pihak Pertama wajib memberikan bukti jelas dari pajak yang terkait dengan menara telekomunikasi dan memberikan kepada Pihak Kedua dokumen-dokumen terkait untuk reimbursement guna pembayaran Pajak bangunan terkait menara telekomunikasi milik Pihak Kedua tersebut (jika ada).
3. Jumlah yang disebutkan dalam Pasal 5 untuk Biaya Sewa termasuk Pajak Penghasilan (PPh 23) untuk sewa, yang harus dibayarkan oleh Pihak Pertama. Pihak Pertama setuju bahwa Pihak Kedua akan memotong Pajak Penghasilan (PPh 23) dari pembayaran Biaya Sewa yang diatur di dalam Pasal 5 dan menyetorkannya secara langsung ke instansi yang terkait di bidang perpajakan.

PASAL 7

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama meliputi :
 - a. Berhak menerima pembayaran Biaya Sewa atas penggunaan Objek Sewa selama Jangka Waktu Sewa;
 - b. Berhak memeriksa kondisi Objek Sewa dengan sepengetahuan Pihak Kedua; *lu*

- c. Berhak memberikan peringatan / teguran baik lisan dan/atau tertulis kepada Pihak Kedua apabila Pihak Kedua dianggap telah lalai dalam kewajibannya menjaga kebersihan, keselamatan dan keamanan Objek Sewa;
- d. Berkewajiban menyediakan Objek Sewa untuk digunakan oleh Pihak Kedua dan menjamin Pihak Kedua dan setiap Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya, secara bebas dan tanpa gangguan dari Pihak Manapun termasuk Pihak Pertama dan agen/karyawannya serta mengizinkan Pihak Kedua dan para Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya untuk melakukan pekerjaan pemasangan, pemeliharaan, perbaikan dan perubahan menara dan setiap peralatan yang berlokasi di dalam Objek Sewa, termasuk tetapi tidak terbatas pekerjaan penambahan tinggi menara, penguatan bangunan, penambahan (*up-grade*) peralatan, dan penambahan koneksi atau alternatif daya listrik (jika diperlukan);
- e. Berkewajiban membantu Pihak Kedua dalam pengamanan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi milik Pihak Kedua berikut perlengkapan pendukungnya dari gangguan tetapi tidak terbatas pada pengrusakan dan pencurian dari pihak – pihak lain yang bermaksud tidak baik;
- f. Pihak Pertama akan memberikan keleluasaan dan kemudahan selama 24 (duapuluh empat) jam dalam sehari dan 7 (tujuh) hari dalam seminggu dan 365 hari dalam satu tahun selama Jangka Waktu kepada Pihak Kedua dan setiap Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya yang dapat menunjukkan identitas yang sah dan Ijin Kerja yang resmi untuk memasang, memelihara dan mengoperasikan peralatan komunikasi radio, antena dan perlengkapan lainnya yang berada pada Objek Sewa tanpa gangguan dari pihak manapun juga. Kemudahan dan keleluasaan tersebut termasuk tetapi tidak terbatas pada: pemasangan tiang/pole PLN, penarikan kabel PLN, pemasangan dan penarikan kabel Grounding dan pekerjaan fisik lainnya yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua;
- g. Pihak Pertama akan membantu Pihak Kedua untuk memperoleh izin-izin yang diperlukan sesuai perundang-undangan yang berlaku dan atau kebiasaan setempat berhubungan dengan pemakaian/pemanfaatan Objek Sewa;
- h. Mengizinkan Pihak Kedua dan setiap Pengguna Menara untuk menggunakan secara penuh seluruh bagian dari Objek Sewa tanpa tambahan persetujuan apapun dari Pihak Pertama atau gangguan apapun dari karyawan Pihak Pertama atau pihak ketiga lainnya, serta tanpa tambahan biaya atau kompensasi apapun kepada Pihak Pertama atau pihak ketiga lainnya;
- i. Memberikan kerjasama dan bantuannya secara penuh kepada Pihak Kedua untuk menyediakan segala dokumen dan informasi yang diperlukan sehubungan dengan Pihak Pertama, termasuk dokumen kepemilikan tanah, sebagaimana diperlukan oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan proses pemeriksaan yang setiap saat dapat diminta oleh Pihak Pertama;
- j. Kepemilikan dari Objek Sewa tidak dalam sengketa antara Pihak Pertama dan pihak ketiga manapun juga dan tidak ada kewajiban hukum dan kontraktual yang dikenakan atau mengikat atas Pihak Pertama (atau setiap kemungkinan lainnya) yang menghalangi atau membatasi kemampuan Pihak Pertama untuk menandatangani dan melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini;
- k. Objek Sewa bebas dari segala pembebanan berupa Hak Tanggungan atau pembebanan dalam bentuk lainnya dan/atau penyitaan (*beslag*) pengadilan, sengketa dengan pihak lain atau gangguan-gangguan lainnya apapun juga terhadap Objek Sewa dan Pihak Pertama tidak akan melakukan atau tidak akan mengizinkan dilakukannya suatu pembebanan jaminan berupa Hak Tanggungan atau pembebanan dalam bentuk apapun lainnya terhadap Objek Sewa;

h
p

1. Jika suatu pernyataan, jaminan, kewajiban atau penjaminan dari Pihak Pertama ternyata tidak akurat, tidak benar atau menyesatkan maka Pihak Kedua berhak untuk: (i) mengakhiri Perjanjian ini dan Pihak Pertama setuju untuk segera mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh uang sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati dan menanggung biaya bongkar, (ii) mendapatkan penggantian dan kompensasi atas seluruh kerugian, kewajiban, biaya-biaya dan pengeluaran (termasuk, namun tidak terbatas pada biaya pengacara, biaya untuk memindahkan dan memasang kembali menara dan peralatan di lokasi yang lainnya sesuai pertimbangan Pihak Kedua), dan/atau (iii) mempertahankan dan melaksanakan seluruh haknya berdasarkan Perjanjian ini dan setiap upaya hukum lainnya yang pelaksanaannya dijamin berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - m. Apabila Objek Sewa oleh Pihak Pertama dijaminkan kepada bank atau pihak lainnya manapun juga dan Pihak Pertama melakukan cidera janji atas penjaminan tersebut maka Pihak Pertama harus memastikan bahwa hak-hak Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini dan dalam kedudukannya sebagai penyewa yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia diakui oleh pihak yang akan melakukan hak-haknya berdasarkan penjaminan tersebut.
2. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua meliputi :
- a. Berhak memanfaatkan Objek Sewa untuk memasang dan mengoperasikan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi milik Pihak Kedua berikut perlengkapan pendukungnya;
 - b. Berhak menempati Objek Sewa dengan nyaman tanpa ada klaim/gugatan/ tuntutan dari pihak – pihak yang bermaksud mengganggu Objek Sewa selama Jangka Waktu Sewa;
 - c. Berhak untuk menggunakan atau untuk mengakses, memasuki, melewati atau menggunakan Objek Sewa dan tempat/bangunan lainnya secara tidak terbatas selama 24 (duapuluh empat) jam dalam sehari dan 7 (tujuh) hari dalam seminggu dan 365 hari dalam satu tahun selama Jangka Waktu kepada Pihak Kedua dan setiap Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya dengan menggunakan moda transportasi apapun sebagaimana diminta oleh kontraktor, agen dan karyawan-karyawan dari Pihak Kedua atau para Pengguna Menara untuk memasang dan memelihara, mengubah, memperbaharui dan mengembangkan, menara dan peralatan dari Pihak Kedua dan para Pengguna Menara; dan untuk memberikan akses kepada pejalan kaki dan kendaraan setiap saat dari jalan raya umum menuju ke atau dari Objek Sewa untuk keperluan apapun juga sehubungan dengan peralatan dan properti milik Pihak Kedua maupun para Pengguna Menara;
 - d. Berkewajiban membayar Biaya Sewa dan dendanya (apabila ada) dan biaya lainnya yang menjadi kewajiban Pihak Kedua dengan benar dan tepat waktu;
 - e. Berkewajiban mempergunakan Objek Sewa hanya sesuai dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perjanjian ini;
 - f. Berkewajiban membayar pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan kewajiban Pihak Kedua terkait dengan pengadaan Menara Telekomunikasi berdasarkan Perjanjian ini;
 - g. Berkewajiban mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, jika Pihak Kedua hendak memakai Objek Sewa dengan maksud lain dari pada yang telah ditetapkan pada Pasal 2 Perjanjian ini;
 - h. Berkewajiban memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada Pihak Pertama apabila akan melakukan pembangunan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi, perbaikan dan pemeliharaan;

- i. Berkewajiban memperhatikan, mentaati peraturan perundang – undangan yang berlaku berhubungan dengan kegiatan usaha Pihak Kedua dan pemakaian Objek Sewa, semuanya atas biaya Pihak Kedua sendiri. Pelanggaran terhadap peraturan – peraturan dimaksud adalah sepenuhnya tanggung jawab Pihak Kedua sendiri;
- j. Berkewajiban memelihara Infrastruktur Sarana Telekomunikasi yang berada di dalam Objek Sewa;
- k. Berkewajiban memberitahukan Pihak Pertama apabila ada rencana pembongkaran Infrastruktur Sarana Telekomunikasi milik Pihak Kedua;
- l. Berkewajiban melakukan langkah – langkah/ tindakan – tindakan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya gangguan – gangguan dari pihak – pihak yang berkeinginan tidak baik dan meningkatkan keamanan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi baik secara fisik maupun non fisik (terutama dari segi perangkatnya);
- m. Berkewajiban untuk melakukan langkah – langkah/ tindakan – tindakan yang dianggap perlu terhadap pihak – pihak yang berkeinginan tidak baik yang dapat diduga akan melakukan tindakan – tindakan yang merugikan atau gangguan terhadap Objek Sewa;
- n. Berkewajiban mengosongkan Objek Sewa dari seluruh barang milik Pihak Kedua dalam waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender setelah Perjanjian ini berakhir/ diakhiri. Jangka waktu ini akan diperpanjang secara otomatis jika Pihak Kedua tidak diberikan akses untuk alasan apapun juga ke dalam Objek Sewa. Untuk pelaksanaan ketentuan pasal ini, Pihak Kedua tidak memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi atau pembayaran dalam bentuk apapun kepada Pihak Pertama dan pelaksanaan ketentuan ini tidak menimbulkan hak apapun kepada Pihak Pertama. Apabila dalam jangka waktu tersebut ternyata Objek Sewa belum dikosongkan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berhak untuk melakukan tindakan apapun atas Objek Sewa termasuk dan tidak terbatas pada tindakan menyewakan pada pihak lain, dan segala resiko dan tidak dipenuhinya jangka waktu pengosongan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab atas segala kerugian yang diderita Pihak Kedua.
- o. Pihak Kedua dilarang menyimpan atau membiarkan disimpan atau mengizinkan untuk disimpan pada Objek Sewa bahan – bahan yang berdasarkan ketentuan hukum perundangan dilarang untuk disimpan.

**PASAL 8
PERNYATAAN DAN JAMINAN**

1. Masing – masing Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak lainnya dalam Perjanjian sebagai berikut :
 - a. Para Pihak yang terdiri dari Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dan pihak menandatangani Perjanjian ini adalah pihak yang berwenang mewakili badan hukum/perseroan sesuai dengan anggaran dasar masing – masing;
 - b. Perjanjian ini tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar masing – masing Pihak serta tidak melanggar peraturan pemerintah yang wajib ditaati oleh masing – masing pihak di dalam menjalankan perusahaannya;
 - c. Masing – masing pihak telah mengambil semua tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar masing – masing pihak termasuk tetapi tidak terbatas pada izin – izin yang disyaratkan oleh Instansi yang berwenang;
2. Pihak Pertama tidak bertanggung jawab atas keselamatan orang atau barang milik Pihak Kedua dalam hal terjadi sesuatu atas Objek Sewa;

L
V

3. Pihak Pertama tidak memberikan kompensasi dalam bentuk apapun apabila dengan kehendaknya sendiri Pihak Kedua meninggalkan Objek Sewa sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir;
4. Pihak Pertama menyatakan dan menjamin bahwa penandatanganan Perjanjian ini telah sah dan Perjanjian ini menciptakan hak dan kewajiban yang sah dan mengikat sehubungan dengan Pihak Pertama dan Objek Sewa dan dapat dilaksanakan terhadap Pihak Pertama sesuai dengan ketentuannya;
5. Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya Pihak Pertama yang sah atas Objek Sewa dan mempunyai segala hak, titel dan ijin yang diperlukan untuk menyewakan Objek Sewa kepada Pihak Kedua;
6. Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama tuntutan ganti rugi atas kehilangan/ kerusakan barang milik Pihak Kedua yang terjadi karena peristiwa kebakaran, gempa bumi, angin topan, huru – hara, pencurian atau sebab – sebab lain karena keadaan kahar;
7. Pihak Kedua berjanji untuk tidak menyimpan, menimbun, mengizinkan atau membiarkan disimpan, bahan – bahan yang mudah terbakar, bahan peledak, senjata api, bensin, gas elpiji atau bahan bakar lainnya atau barang- barang berbahaya dalam ruangan;
8. Berdasarkan bukti yang sah dari masing – masing pihak bahwa kerugian Pihak Pertama disebabkan oleh Pihak Kedua, Pihak Kedua bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Pihak Pertama yang disebabkan karena kesalahan/ kelalaian Pihak Kedua, termasuk karyawan, kontraktor, serta tamu Pihak Kedua yang mengakibatkan kerusakan Objek Sewa termasuk dan tidak terbatas pada kebakaran dan atau kerusakan kecil lainnya;
9. Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua :
 - a. Atas tersedianya Objek Sewa kepada Pihak Kedua untuk penempatan Infrastruktur Sarana Telekomunikasi dengan spesifikasi seperti tersebut pada Pasal 2 Perjanjian ini sesuai dengan Jangka Waktu Sewa;
 - b. Melepaskan dan membebaskan Pihak Kedua dari segala keluhan, klaim, tuntutan dan atau kerugian daari Nasabah dan/ atau pihak ketiga lainnya sehubungan dengan dan sejauh yang menyangkut lahan yang disewakan, sehingga hal – hal demikian sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab Pihak Pertama;
 - c. Selama Jangka Waktu sewa, Pihak Pertama tidak akan meminta dan/ atau memerintahkan Pihak Kedua untuk mengembalikan Objek Sewa, oleh karena Objek Sewa akan digunakan oleh Pihak Pertama karena adanya kebijakan internal oleh Pihak Pertama;
 - d. Lokasi Infrastruktur Sarana Telekomunikasi yang akan digunakan bebas dari kerusakan struktur atau kerusakan berat lainnya;
10. Pihak Kedua menjamin kepada Pihak Pertama :
 - a. Mengurus semua perizinan yang diperlukan untuk pengoperasian Infrastruktur Sarana Telekomunikasi milik Pihak Kedua.

Pasal 9
PENGALIHAN HAK SEWA

1. Pihak Kedua dapat mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak manapun dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak pertama mengenai pengalihan tersebut.

2. Perjanjian ini tidak menjadi berakhir apabila Objek Sewa dijaminan oleh Pihak Pertama dengan cara apapun kepada pihak lain atau karena sebab apapun menjadi milik pihak lain.
3. Dalam kejadian sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dan (2) pasal ini maka pihak yang menerima peralihan tersebut menurut hukum wajib untuk memenuhi ketentuan – ketentuan atau melanjutkan Perjanjian ini sampai Jangka Waktu Sewa berakhir.

Pasal 10 ASURANSI

Pihak Kedua akan mengasuransikan barang – barang yang berada dalam Objek Sewa terhadap bahaya kebakaran, kehilangan atau rusak oleh sebab apapun juga, dengan biaya yang ditanggung oleh Pihak Kedua.

Pasal 11 BERAKHIRNYA PERJANJIAN

1. Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali berdasarkan ketentuan Pasal 11.5 Perjanjian ini.
2. Apabila Perjanjian ini berakhir oleh sebab ketentuan pada Pasal 11.5 Perjanjian ini maka Pihak Kedua harus segera mengembalikan Objek Sewa dalam keadaan baik sesuai dengan ketentuan Pasal 7.2.n Perjanjian.
3. Apabila Objek Sewa atau setiap bagian daripadanya atau akses ke Objek Sewa hancur, rusak sehingga menjadikan Objek Sewa secara substansial tidak layak untuk penggunaan sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini, maka Pihak Kedua dapat mengakhiri Perjanjian ini dan Pihak Pertama, dalam waktu selambatnya 14 (empat belas) hari setelah tanggal efektif pengakhiran Perjanjian, harus mengembalikan Biaya sewa untuk Jangka Waktu sewa yang belum digunakan oleh Pihak Kedua.
4. Para Pihak setuju untuk mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, terhadap segala sesuatu yang bertalian dengan pengakhiran perjanjian sehingga pengakhiran Perjanjian ini cukup dilakukan oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya tanpa perlu keputusan dari pengadilan.
5. Perjanjian ini akan berakhir atau batal dengan sendirinya apabila ada ketentuan perundang – undangan dan atau kebijakan pemerintah yang tidak memungkinkan berlangsungnya Perjanjian ini, tanpa terikat ketentuan waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini. Dan untuk itu, kepada Pihak Kedua akan diberikan kompensasi sebesar sisa bulan yang belum dijalani (dari Biaya Sewa tidak termasuk pajak) yang dihitung secara proporsional.

Pasal 12 PILIHAN HUKUM DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Perjanjian ini dibuat dan dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Setiap perselisihan dan/ atau perbedaan pendapat diantara Para Pihak yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
3. Apabila musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak akan menyelesaikan perselisihan dimaksud melalui Pengadilan Negeri Manado.

Pasal 13
PEMBERITAHUAN DAN KORESPONDENSI

1. Seluruh pemberitahuan permintaan, tuntutan dan semua komunikasi lainnya berdasarkan Perjanjian ini diberikan secara tertulis dan dianggap telah diberikan dengan semestinya apabila :
 - a. Dikirim melalui faksimili ke nomor yang sesuai dengan tertera di bawah ini dan terdapat answer back yang sesuai;
 - b. Dikirim melalui surat ke alamat yang tertera di bawah ini, 3 (tiga) hari setelah tanggal stempel pos dengan alamat yang tepat dan prangko dibayar dimuka, yang dibuktikan atau;
 - c. Dengan cara lain disampaikan secara langsung pada alamat dibawah ini, pada tanggal diserahkan, yang tanda terimanya harus diketahui dari Pihak Pertama oleh salah seorang karyawannya dan dari Pihak Kedua oleh salah seorang karyawannya ;
 - d. Pemberitahuan dialamatkan kepada :

Pihak Pertama :

Universitas Samratulangi

Jalan Kampus, Manado

Phone : +62-0431-863886

Fax : +62-0431-822568

Penerima : Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH. MH, Rektor Universitas Sam Ratulangi

Pihak Kedua

PT Profesional Telekomunikasi Indonesia

Menara BCA, 55th Floor

Jl. M.H. Thamrin No. 1

Jakarta 10310, Indonesia

Phone : +62-21-235 85 500

Fax : +62-21-235 86 444

Penerima : Direktur Utama dengan tembusan kepada Project Manager

2. Pembatalan/ perubahan alamat yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini berlaku jika pemberitahuan pembatalan/ perubahan secara tertulis telah diterima oleh pihak lainnya, sehingga segala akibat keterlambatan pemberitahuan menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan perubahan tersebut.

PASAL 14
KEADAAN KAHAR (FORCE MAJEURE)

1. Keadaan Kahar (*Force Majeure*) yang terbatas: (i) bencana alam, yang terbatas pada banjir, gempa bumi, letusan gunung berapi, tsunami atau Bencana Alam lainnya yang mempengaruhi dan merugikan, (ii) kebakaran, dan (iii) perang, dalam setiap hal diluar kontrol dari atau tidak dapat dicegah oleh salah satu Pihak berdasarkan upaya terbaiknya.
2. Apabila terjadi Keadaan Kahar yang menyebabkan Objek Sewa tidak dapat dipergunakan Pihak Kedua selama lebih dari 30 (tiga puluh) hari ("**Masa Keadaan Kahar**"), maka Pihak Kedua berhak untuk: (1) mengakhiri Perjanjian ini secara seketika, atau (2) melanjutkan Jangka Waktu Perjanjian ini dengan memperpanjang secara otomatis Jangka Waktu Perjanjian dengan suatu masa yang sama dengan Masa Keadaan Kahar.
3. Apabila Objek Sewa menjadi tidak dapat digunakan oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua terpaksa mengosongkan Objek Sewa sebagai akibat dari kerusakan tersebut sebelum berakhirnya Jangka Waktu, maka Pihak Kedua mempunyai hak untuk mengakhiri Perjanjian ini secepatnya, dalam hal mana Pihak Kedua tidak berkewajiban untuk memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama atas pengakhiran Perjanjian ini dalam bentuk apapun juga.

Pasal 15
KETENTUAN LAIN-LAIN

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua wajib menandatangani Berita Acara Serah Terima Objek Sewa apabila Pihak Kedua telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Perjanjian ini dan dokumen telah ditandatangani sebagaimana mestinya;
 - b. Telah dilakukan pembayaran Biaya Sewa maupun biaya-biaya lainnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagaimana mestinya.
2. Pihak Pertama tidak terikat monopoli usaha, sehingga Pihak Pertama tetap bebas untuk menyewakan sisa lokasi yang tidak disewa oleh Pihak Kedua kepada pihak ketiga, baik yang sejenis dengan Pihak Kedua maupun yang tidak sejenis.
3. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena pergantian pejabat dari salah satu pihak melainkan diteruskan/ dilanjutkan oleh pejabat pengganti dari masing-masing pihak atau yang mendapat hak daripadanya.
4. Apabila sebagian dari ketentuan - ketentuan dalam Perjanjian ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak dapat dilaksanakan karena ketentuan hukum, maka hal ini tidak mempengaruhi keabsahan dan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian.
5. Setiap perubahan yang akan dilakukan serta hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian secara musyawarah oleh Para Pihak serta akan dituangkan dalam Addendum Perjanjian yang merupakan bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua pada tanggal tersebut di awal Perjanjian ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup, semuanya asli dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi Para Pihak.

PIHAK PERTAMA
UNIVERSITAS SAM RATULANGI



Donald
Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH. MH
NIP 195608281982031003

PIHAK KEDUA
PT PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI
INDONESIA



Arun
Arun Probowinoto
Kuasa Direksi