

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN  
UNTUK PEMBANGUNAN, PENEMPATAN DAN/ATAU PENGOPERASIAN MENARA  
TELEKOMUNIKASI BESERTA PERANGKAT TELEKOMUNIKASI SECARA MULTI OPERATOR**

Antara  
**NASIH**  
Dengan  
**PT TOWER BERSAMA**

Nomor : \_\_\_\_\_

Pada hari ini, \_\_\_\_\_, tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ ( - - ), dibuat dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan, Penempatan Dan/Atau Pengoperasian Menara Telekomunikasi Beserta Perangkat Telekomunikasi Secara Multi Operator (selanjutnya disebut "**Perjanjian**"), oleh dan antara :

- I. **NASIH** lahir di Bekasi, pada tanggal lima agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (05-08-1975), beralamat di Kp. Cijambe RT 005 RW 003 Desa Sukadamai, Kecamatan Cikarang Selatan, Kab Bekasi, Jawa Barat., Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3216194508750006, dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini telah mendapat persetujuan dan turut ditandatangani oleh suami, yaitu UDIN, lahir di Bekasi, pada tanggal dua puluh tiga maret seribu Sembilan ratus enam puluh sembilan (23-03-1969), beralamat sama dengan suami/istrinya tersebut, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3216192303690005 selanjutnya disebut "**Pemilik Lahan**", dan
- II. **PT. TOWER BERSAMA** berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di The Convergence Indonesia, Lantai 11, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jl. HR. Rasuna Said, Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan 12940, dalam hal ini diwakili oleh \_\_\_\_\_, dalam kedudukannya selaku [**Direktur Utama/ Presiden Direktur/ Direktur\***], dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan, selanjutnya disebut "**Penyewa**".

**Pemilik Lahan** dan **Penyewa** masing-masing disebut sebagai "**Pihak**", dan bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

Para Pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa **Penyewa** adalah perusahaan yang bergerak dalam penyediaan sarana dan prasarana telekomunikasi dan **Pemilik Lahan** adalah pemilik dan/atau penguasa yang berhak atas Lahan yang dimaksudkan dalam Perjanjian ini;
- b. bahwa **Penyewa** bermaksud menyewa Lahan untuk keperluan pembangunan, penempatan dan/atau pengoperasian Menara Telekomunikasi beserta Perangkat Telekomunikasi secara Multi Operator;
- c. bahwa **Pemilik Lahan** bersedia menyewakan Lahan kepada **Penyewa** dan **Penyewa** bersedia menyewa Lahan dari **Pemilik Lahan**; dan
- d. bahwa Para Pihak telah mengadakan kesepakatan awal yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor 00595/0030794520031/T01/TB/13/10/2022 tanggal tigapuluh satu oktober duaribu duapuluh dua ( 31-10-2011 ) sebagaimana terdapat pada Perjanjian ini sebagai **Lampiran I**.

Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam Perjanjian ini dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :



## PASAL 1 DEFINISI-DEFINISI

1. **"Berita Acara Kesepakatan"** adalah kesepakatan awal antara **Penyewa** dan **Pemilik Lahan** yang telah dibuat dan ditandatangani secara tertulis untuk kemudian dilanjutkan secara detail dalam Perjanjian ini.
2. **"Co-location"** adalah penambahan setiap Operator yang menempatkan serta mengoperasikan Perangkat Telekomunikasi atau penambahan Perangkat Telekomunikasi baik pada Menara maupun pada Obyek Sewa, dimana untuk tujuan itu diperlukan adanya suatu pekerjaan instalasi pemasangan Perangkat Telekomunikasi dan/atau peralatan/perangkat penunjang lain apapun yang diperlukan.
3. **"Harga Sewa Lahan"** adalah jumlah nominal yang harus dibayarkan oleh **Penyewa** kepada **Pemilik Lahan** atas penyewaan Obyek Sewa oleh **Penyewa** untuk periode Jangka Waktu Sewa dan untuk tujuan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
4. **"Jangka Waktu Sewa"** adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian.
5. **"Lahan"** adalah tanah, bangunan dan/atau lahan yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh **Pemilik Lahan** dimana Obyek Sewa berada berdasarkan bukti kepemilikan atau penguasaan yang sah, yang disewa oleh **Penyewa** untuk keperluan pembangunan, penempatan dan pengoperasian Menara serta Perangkat Telekomunikasi untuk Multi Operator.
6. **"Lampiran"** adalah berkas-berkas yang terlampir yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
7. **"Menara Telekomunikasi"** atau **"Menara"** adalah bangunan tower/menara dengan ketinggian tertentu berupa struktur konstruksi tower/menara permanen berkaki tiga atau empat, tiang tunggal (*monopole*), tiang mini (*minipole*), ataupun jenis tower/menara lainnya yang dibangun di atas Obyek Sewa.
8. **"Multi Operator"** adalah gabungan dari Operator dengan Operator Tambahan yang menempatkan serta mengoperasikan Perangkat Telekomunikasi miliknya masing-masing pada Menara dan/atau Obyek Sewa.
9. **"Obyek Sewa"** adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian.
10. **"Operator Tambahan"** adalah Operator kedua, ketiga dan seterusnya yang menempatkan serta mengoperasikan Perangkat Telekomunikasi miliknya pada Menara dan/atau Obyek Sewa.
11. **"Operator Telekomunikasi"** atau **"Operator"** adalah penyelenggara jasa dan/atau jaringan telekomunikasi yang memiliki izin untuk melakukan kegiatan usahanya dan menempatkan serta mengoperasikan Perangkat Telekomunikasi miliknya pada Menara dan/atau Obyek Sewa.
12. **"Pajak"** adalah kewajiban setiap warga negara atau subyek hukum Indonesia untuk membayar kepada Negara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. **"Perangkat Telekomunikasi"** adalah peralatan telekomunikasi yang terdiri dari, termasuk namun tidak terbatas pada instalasi listrik; sambungan listrik yang bersumber dari PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) ("**PLN**"), genset maupun sumber listrik alternatif lainnya; *grounding*; *shelter-shelter indoor* maupun *outdoor*; *air conditioner* (AC); konstruksi jalur kabel (*cable tray*); *Base Transceiver Station* (BTS); antena-antena yang dipasang pada ketinggian tertentu pada Menara; kabel-kabel *feeder* untuk antena; peralatan telekomunikasi lainnya yang ditempatkan didalam *shelter*, beserta seluruh perlengkapan penunjang lainnya (apapun bentuk maupun jenisnya) yang digunakan dan ditempatkan pada Menara dan/atau Obyek Sewa, baik itu milik **Penyewa**, Operator, Operator Tambahan (Multi Operator), maupun milik pihak ketiga yang bekerjasama dengan **Penyewa**.



## PASAL 2 LINGKUP PERJANJIAN

1. **Pemilik Lahan** dengan ini setuju untuk menyewakan Lahan kepada **Penyewa** sebagaimana **Penyewa** sepakat untuk menyewa Lahan dari **Pemilik Lahan**, dengan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, untuk keperluan pembangunan, penempatan dan/atau pengoperasian Menara Telekomunikasi beserta Perangkat Telekomunikasi secara Multi Operator, termasuk akses jalan dari dan menuju Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi, serta menerima seluruh hasil dan/atau hak apapun yang diperoleh oleh **Penyewa** dari pengoperasian Menara Telekomunikasi beserta Perangkat Telekomunikasi tersebut tanpa terkecuali (selanjutnya disebut "**Obyek Sewa**").
2. Keterangan Lahan yang digunakan untuk Obyek Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah sebagai berikut:
  - a. ukuran Lahan : 9,5 m x 14 m = 133 M<sup>2</sup>.
  - b. ukuran akses jalan : 37 m x 2,5 m = 92,5 M<sup>2</sup>
  - c. jenis : GREEN FIELD
  - d. letak dan lokasi : Desa/Kelurahan : Sukadami  
Kecamatan : Cikarang Selatan  
Kabupaten/Kota : Bekasi  
Propinsi : Jawa Barat  
Setempat dikenal sebagai Jalan Kp Cijambe RT 10 RW 05
  - e. status tanah : Milik Sendiri
  - f. dokumen tanah :
    - (i) Sertipikat Hak Milik nomor 3160, Surat Ukur Nomor 382/2006 tanggal 13-04-2006, seluas 300 m<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi), atas nama NY NASIH binti NASIR;
    - (ii) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Tidak Dalam Jaminan tanggal 17 – 10 - 2022;
    - (iii) Surat Pernyataan Persetujuan Lahan dan Jalan tanggal 17 – 10 -2022;
    - (iv) Surat Persetujuan Suami tanggal 17 – 10 - 2022. [apabila individu]
    - (v) Surat Persetujuan Keluarga tanggal 17 – 10 -2022. [apabila individu]

## PASAL 3 PENYEDIAAN LISTRIK

1. **Pemilik Lahan** setuju dan dengan ini mengizinkan **Penyewa** untuk mendapatkan sambungan-sambungan pasokan tenaga listrik yang bersumber langsung dari PLN. Masing-masing sambungan pasokan tenaga listrik akan dilengkapi dengan kWh Meter tersendiri dan dengan daya spesifikasi yang dibutuhkan oleh **Penyewa**, dengan ketentuan seluruh biaya yang timbul, baik sebagai akibat dari pemasangan tiap-tiap sambungan pasokan tenaga listrik maupun atas pemakaian tenaga listrik, menjadi tanggungan **Penyewa** atau masing-masing Operator sepenuhnya.
2. Apabila sambungan PLN tidak tersedia, **Pemilik Lahan** dengan ini memberikan ijin kepada **Penyewa** untuk melakukan pemasangan dan pengoperasian genset maupun sumber listrik alternatif lainnya untuk keperluan pasokan tenaga listrik bagi operasional Perangkat Telekomunikasi yang diperlukan. Sehubungan dengan penggunaan genset atau sumber listrik alternatif lainnya tersebut, **Pemilik Lahan** dengan ini mengetahui, menerima dan mengizinkan **Penyewa** untuk melakukan penyimpanan bahan bakar pada Obyek Sewa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, baik berupa bahan bakar minyak maupun jenis bahan bakar lainnya, yang akan digunakan oleh **Penyewa** sebagai salah satu sumber energi dalam penyediaan pasokan tenaga listrik tersebut.



#### PASAL 4 JANGKA WAKTU SEWA

1. Jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini adalah selama 11 (sebelas) tahun, terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_ 2022 (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_ 2033 (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) (selanjutnya disebut "**Jangka Waktu Sewa**"), yang dibagi dalam 4 (empat) periode sebagai berikut:
  - a. Periode pertama selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) (selanjutnya disebut "**Periode Pertama**");
  - b. Periode kedua selama 6 (enam) tahun, terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_), (selanjutnya disebut "**Periode Kedua**");

- selanjutnya Periode Pertama dan Periode Kedua, secara bersama-sama disebut "**Periode Sewa**".
2. Periode Sewa sebagaimana tertuang dalam ayat (1) di atas berlaku secara otomatis, sepanjang tidak diakhiri secara tertulis oleh **Penyewa** berdasarkan pertimbangan **Penyewa** sendiri dan karenanya atas pengakhiran sepihak dari **Penyewa** maka **Pemilik Lahan** tidak akan melakukan klaim, gugatan, tuntutan dan/atau permintaan ganti kerugian apapun kepada **Penyewa**.
3. **Penyewa** wajib memberitahukan kepada **Pemilik Lahan** paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masing-masing Periode Sewa, dalam hal **Penyewa** akan melanjutkan Periode Sewa maupun tidak memperpanjang Periode Sewa. Apabila **Penyewa** tidak memperpanjang Periode Sewa, **Penyewa** diberikan waktu 3 (tiga) bulan, dihitung dari tanggal berakhirnya masing-masing Periode Sewa untuk membongkar Menara dan Perangkat Telekomunikasi serta mengosongkan Obyek Sewa atas beban dan biaya **Penyewa**.

#### PASAL 5 HARGA SEWA LAHAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. Harga Sewa Lahan dan Cara Pembayaran berdasarkan Perjanjian ini adalah dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Harga Sewa untuk Periode Pertama adalah sebesar Rp 247.500.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) (selanjutnya disebut "**Harga Sewa Periode Pertama**"), yang akan dibayarkan dalam 2 (dua) tahap :
    - Tahap I (Pertama) sebesar 30% (tigapuluh persen) dari Harga Sewa Periode Pertama atau sebesar Rp 74.250.000,- (tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) akan dibayarkan pada saat dokumen pendukung dinyatakan lengkap.
    - Tahap II (Kedua) sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari Harga Sewa Periode Pertama atau sebesar Rp 173.250.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) akan dibayarkan paling lambat 21 (duapuluh satu) hari kerja setelah pembangunan tower selesai).
2. Harga Sewa Lahan bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa.
3. **Pemilik Lahan** menjamin kepada **Penyewa** bahwa tidak ada biaya lainnya selain Harga Sewa Lahan, baik pada saat pelaksanaan pembangunan, penempatan dan/atau pengoperasian serta perawatan Menara beserta Perangkat Telekomunikasi secara Multi Operator maupun pada setiap *Co-location* yang ada selama Jangka Waktu Sewa dan karenanya tidak ada tambahan biaya apapun selama Jangka Waktu Sewa.





4. Pembayaran Harga Sewa Periode Pertama akan dilakukan dengan cara transfer ke nomor rekening sebagai berikut:

Bank : BJB  
Nomor Rekening : 0129743735100  
Atas nama : NASIH

Pembayaran Harga Sewa Periode Kedua, Harga Sewa Periode Ketiga dan Harga Sewa Periode Keempat dilakukan dengan cara transfer ke rekening **Pemilik Lahan** yang akan diberitahukan dan/atau dikonfirmasi kepada **Penyewa** melalui surat pemberitahuan tertulis yang mengacu pada ketentuan Pasal 4 ayat (3) Perjanjian ini.

## **PASAL 6 PAJAK DAN RETRIBUSI**

Masing-masing Pihak akan menanggung sendiri segala Pajak, retribusi dan/atau biaya lainnya sehubungan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang timbul akibat pelaksanaan Perjanjian ini.

## **PASAL 7 HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK**

1. Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Pemilik Lahan** memiliki hak-hak sebagai berikut:
  - a. menerima pembayaran Harga Sewa Lahan sebagaimana diatur pada Pasal 5 ayat (1);
  - b. menerima pengembalian Obyek Sewa pada saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa berdasarkan Perjanjian ini dalam keadaan kosong, tidak berpenghuni dan tidak terdapat Menara ataupun Perangkat Telekomunikasi.
2. Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Penyewa** memiliki hak-hak sebagai berikut:
  - a. menggunakan Obyek Sewa, sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
  - b. **Penyewa**, Operator, Operator Tambahan dan/atau pihak ketiga yang bekerjasama dengan **Penyewa** berhak untuk memasuki Obyek Sewa untuk melakukan pemeriksaan rutin dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) jam sehari, 7 (tujuh) hari seminggu tanpa dikenakan biaya tambahan di luar Harga Sewa Lahan dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
  - c. menjaminkan Menara dan Perangkat Telekomunikasi milik **Penyewa** yang terletak pada Obyek Sewa kepada lembaga keuangan atau pihak manapun juga sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan atau fasilitas lainnya dari perbankan maupun lembaga keuangan lainnya.
3. Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Pemilik Lahan** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
  - a. menyerahkan Obyek Sewa kepada **Penyewa** selama Jangka Waktu Sewa, bebas dari segala bentuk gangguan maupun hambatan yang dapat menyebabkan **Penyewa** tidak dapat menikmati haknya;
  - b. menjamin **Penyewa** mendapatkan keleluasaan dan kemudahan selama 24 (dua puluh empat) jam dalam sehari dan 7 (tujuh) hari dalam seminggu untuk membangun, memasang, menambah, memelihara, memperbaiki dan/atau mengoperasikan Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi pada Obyek Sewa secara Multi Operator dan





karenanya apabila terjadi gangguan atau kerusakan terhadap Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi, **Pemilik Lahan** wajib memberikan izin kepada **Penyewa**, Operator, Operator Tambahan atau pihak ketiga yang bekerjasama dengan **Penyewa** untuk melakukan perbaikan dan/atau pekerjaan-pekerjaan lain yang dibutuhkan, termasuk pekerjaan di luar jam kerja;

- c. mengizinkan **Penyewa**, Operator, Operator Tambahan atau pihak ketiga yang bekerjasama dengan **Penyewa** untuk memasuki Obyek Sewa dan melaksanakan pekerjaannya dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku di lingkungan **Pemilik Lahan**;
  - d. membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Lahan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) setiap tahunnya, dan **Penyewa** dapat dibebankan kewajiban PBB secara proporsional sesuai dengan luas Obyek Sewa;
  - e. menjaga seluruh fasilitas Lahan dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum atas Lahan, menjaga keamanan Lahan, menjamin kelancaran atas pekerjaan dan/atau kegiatan yang dilakukan pada Obyek Sewa dari pihak manapun serta menjamin tersedianya akses jalan masuk pada Lahan menuju Obyek Sewa selama Jangka Waktu Sewa;
  - f. apabila oleh karena suatu hal **Penyewa** tidak memperoleh izin yang diperlukan dengan alasan apapun, termasuk namun tidak terbatas kepada izin warga sekitar Lahan dan/atau izin dari instansi/Pemerintah yang berwenang, untuk pembangunan Menara, maka **Pemilik Lahan** akan mengembalikan Harga Sewa Lahan yang besarnya proporsional dengan jangka waktu yang belum dinikmati oleh **Penyewa** selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak pemberitahuan dari **Penyewa**, namun demikian **Penyewa** tetap wajib memberikan ganti rugi atas biaya-biaya wajar terkait Lahan yang telah dikeluarkan terlebih dahulu oleh **Pemilik Lahan** (apabila ada);
  - g. memberitahukan kepada **Penyewa** selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelumnya apabila **Pemilik Lahan** akan melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap Lahan dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi Obyek Sewa, Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi. Apabila perbaikan, renovasi atau pembongkaran tersebut menyebabkan Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi dipindahkan, maka **Pemilik Lahan** wajib mengusahakan tempat atau lokasi lain di sekitar Lahan sebagai pengganti dan biaya pemindahan tersebut wajib ditanggung **Pemilik Lahan**;
  - h. selama dapat dibuktikan bahwa telah terjadi kerusakan atas Obyek Sewa, Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian **Pemilik Lahan** dan dengan tidak mengesampingkan proses hukum yang berlaku, maka **Pemilik Lahan** wajib bertanggungjawab dan menanggung seluruh biaya atas kerusakan tersebut;
  - i. memberikan izin *Co-location*, termasuk namun tidak terbatas pada penempatan *shelter-shelter* tambahan, panel listrik tambahan, antena-antena tambahan dan/atau penambahan lainnya dalam bentuk apapun dikemudian hari tanpa penambahan biaya apapun;
  - j. **Pemilik Lahan** dilarang menawarkan, menjanjikan, memberi atau setuju untuk memberi hadiah, komisi, diskon, atau bentuk-bentuk lainnya kepada atau menerima apapun bentuknya kepada **Penyewa**, termasuk pegawai, *sub-kontraktor*, agen dan/atau pihak lainnya yang terkait dengan **Penyewa**.
4. Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Penyewa** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
- a. membayar Harga Sewa Lahan sebagaimana diatur pada Pasal 5 ayat (1) Perjanjian ini;
  - b. memperbaiki kerusakan Lahan yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian **Penyewa**, termasuk melakukan perbaikan terhadap gangguan konstruksi dan/atau *waterproofing*;



- c. kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini, **Penyewa** tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan sejenisnya;
- d. mengembalikan Obyek Sewa dalam keadaan baik pada saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa, dengan ketentuan **Penyewa** tidak wajib melakukan restorasi terhadap Obyek Sewa seperti keadaan semula sebelum dilaksanakannya Perjanjian ini;
- e. menjamin keamanan konstruksi Menara dan Perangkat Telekomunikasi yang dipasang pada Obyek Sewa, dengan demikian **Penyewa** bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan dan/atau kerugian yang diakibatkan oleh konstruksi Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi tersebut;
- f. mengasuransikan Menara dan Perangkat Telekomunikasi dengan Asuransi Jaminan Penuh dan Jaminan Pihak Ketiga selama Jangka Waktu Sewa sehingga apabila dikemudian hari terjadi kecelakaan (seperti Menara roboh) yang mengakibatkan suatu kerugian, maka perusahaan asuransi yang telah ditunjuk **Penyewa** akan mengganti kerugian yang diderita sesuai nilai pertanggungan asuransi namun selama dapat dibuktikan bahwa kecelakaan tersebut sebagai akibat dari kesalahan/kelalaian **Penyewa**;
- g. selama Jangka Waktu Sewa, segala sesuatu yang ditanam, didirikan dan/atau dibangun di atas Obyek Sewa merupakan milik dan/atau dalam penguasaan penuh **Penyewa**.

## PASAL 8 JAMINAN HUKUM

1. **Pemilik Lahan** dengan ini menjamin bahwa **Pemilik Lahan** adalah pemilik dan/atau penguasa yang sah dan satu-satunya yang berhak atas Lahan dan telah mendapatkan seluruh perizinan yang diperlukan termasuk untuk menyewakan Lahan berdasarkan Perjanjian ini dan dengan demikian tindakan hukum **Pemilik Lahan** berdasarkan Perjanjian ini adalah sah menurut hukum dan ketentuan peraturan yang berlaku.
2. **Pemilik Lahan** menjamin bahwa Lahan yang menjadi Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian ini:
  - a. tidak sedang dijaminkan dengan bentuk dan nama apapun juga kepada pihak manapun;
  - b. tidak dikenakan suatu sitaan berupa apapun juga; dan
  - c. tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga.
3. **Penyewa** berhak untuk membatalkan Perjanjian ini apabila diketahui bahwa ada pernyataan dan/atau jaminan yang tidak benar dari **Pemilik Lahan** sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, baik seluruhnya maupun sebagian, dan karenanya **Pemilik Lahan** pada saat diterimanya pemberitahuan dari **Penyewa** mengenai hal tersebut wajib:
  - a. dalam waktu 14 (empat belas) hari mengembalikan Harga Sewa Lahan secara proporsional atas Jangka Waktu Sewa yang belum dinikmati oleh **Penyewa** ditambah denda sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun dari seluruh Harga Sewa Lahan yang dihitung sejak dilakukannya masing-masing pembayaran oleh **Penyewa** berdasarkan Perjanjian ini; dan
  - b. memberikan ganti rugi, baik terhadap kerugian langsung atau tidak langsung, biaya penempatan kembali atau pemindahan Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi ke tempat lain yang ditunjuk oleh **Penyewa** serta biaya pengacara dan biaya-biaya lainnya (apabila diperlukan) dalam mengusahakan pembayaran ganti rugi akibat ketidakbenaran pernyataan dan/atau jaminan **Pemilik Lahan** tersebut.
4. **Pemilik Lahan** wajib terlebih dahulu menawarkan kepada **Penyewa** untuk membeli Lahan ("Penawaran") apabila **Pemilik Lahan** bermaksud untuk mengalihkan penguasaan dan/atau kepemilikan Lahan kepada pihak manapun dan dengan cara apapun dengan ketentuan bahwa Penawaran dari **Pemilik Lahan** tersebut berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah



tanggal Penawaran diterima. Dalam hal **Penyewa** tidak menerima Penawaran dari **Pemilik Lahan**, maka **Pemilik Lahan** dapat mengalihkan Lahan kepada pihak lain dengan tetap melakukan proses novasi/pengalihan terlebih dahulu. **Pemilik Lahan** wajib memastikan dan memberitahukan kepada pihak yang akan menerima pengalihan penguasaan dan/atau kepemilikan Lahan untuk menghormati hak-hak **Penyewa** dan dengan demikian mengikatkan diri terhadap seluruh ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

5. Dalam hal **Penyewa** menjaminkan Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi kepada lembaga keuangan atau pihak manapun juga, maka **Penyewa** dengan ini memberikan jaminan kepada **Pemilik Lahan** bahwa bagian-bagian lain selain Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi bukan merupakan bagian yang dijamin. Apabila diperlukan suatu pemberitahuan dan/atau permintaan persetujuan dalam hal sedemikian, maka pemberitahuan, penerimaan pemberitahuan serta persetujuan yang dimaksud dianggap telah termuat kata demi-kata dalam Perjanjian ini, sehingga persetujuan dari dan/atau pemberitahuan kepada **Pemilik Lahan** dikemudian hari tidak diperlukan lagi.

## **PASAL 9**

### **JAMINAN ATAS PENGGUNAAN OBYEK SEWA**

**Pemilik Lahan** menjamin dan menegaskan kembali seluruhnya bahwa **Penyewa** berhak untuk mempergunakan dan/atau memanfaatkan seluruh Obyek Sewa, sesuai dengan maksud dari Perjanjian ini, yaitu untuk membangun, menempatkan dan/atau mengoperasikan Menara beserta Perangkat Telekomunikasi secara Multi Operator dan/atau melakukan *Co-location* pada Obyek Sewa, termasuk melakukan penambahan instalasi, penempatan dan/atau pengoperasian Perangkat Telekomunikasi atau hal lain yang diperlukan, tanpa dikenakan tambahan biaya apapun sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan tanpa gangguan dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai hak atas Obyek Sewa.

## **PASAL 10**

### **FORCE MAJEURE**

1. Tiada satu Pihak pun dalam Perjanjian yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya dalam hal terjadinya kelalaian, kesalahan serta tidak terpenuhinya ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini, bilamana kelalaian, kesalahan serta tidak terpenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut disebabkan oleh keadaan *Force Majeure*, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang tidak dapat dihindari atau diatasi dengan upaya-upaya yang sungguh-sungguh yang lazim dilakukan oleh manusia atau kejadian yang terjadi karena diluar kehendak, kemampuan dan/atau kekuasaan Para Pihak, antara lain bencana alam, termasuk namun tidak terbatas pada gempa bumi, taufan dan/atau banjir; kebakaran; epidemic; pemogokan umum (skala nasional); huru-hara; perang; pemberontakan; sabotase; serta perubahan kondisi dan situasi hukum yang berakibat langsung pada Perjanjian ini ("*Force Majeure*").
2. Dalam hal terjadi *Force Majeure* maka Pihak yang mengalami *Force Majeure* wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah *Force Majeure* terjadi dan demikian pula pada saat berakhirnya keadaan tersebut. Para Pihak sepakat untuk secepatnya bertemu guna membicarakan rencana pelaksanaan kewajiban yang tertunda tersebut. Kelalaian atau kelambatan Pihak yang terkena *Force Majeure* untuk memenuhi kewajibannya untuk memberitahukan kepada Pihak lainnya dapat berakibat tidak diakuinya *Force Majeure* tersebut oleh Pihak lainnya.
3. Apabila terjadinya *Force Majeure* yang mengakibatkan Menara rubuh, rusak atau tidak dapat dioperasikan kembali untuk seterusnya dan/atau Lahan tempat dioperasikannya Menara dan Perangkat Telekomunikasi rusak atau tidak dapat digunakan, maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling mengadakan tuntutan terhadap kondisi kerusakan tersebut dan perbaikannya, serta hanya akan mengadakan perhitungan hak dan kewajiban yang ada sebelum *Force Majeure*.
4. Apabila ketentuan sebagaimana tersebut dalam ayat (2) Pasal ini telah dipenuhi, maka kejadian *Force Majeure* dapat diperhitungkan sebagai perpanjangan waktu pelaksanaan kewajiban Para Pihak menurut Perjanjian.



5. Apabila kondisi *Force Majeure* berlangsung terus menerus terhadap seluruh atau sebagian Menara atau sehingga menghentikan seluruh kegiatan dalam Perjanjian ini yang melebihi atau diduga oleh Para Pihak akan melebihi jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari, maka Para Pihak sepakat untuk meninjau eksistensi dan/atau kelangsungan Perjanjian ini dan dapat mengakhiri Perjanjian setelah mengadakan perhitungan hak dan kewajiban masing-masing Pihak sebelum tanggal terjadinya kondisi *Force Majeure*.

## **PASAL 11 KORESPONDENSI, DAN PEMBERITAHUAN**

Setiap korespondensi dan pemberitahuan dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dan dialamatkan kepada alamat di bawah ini.

Untuk **Pemilik Lahan** :

NASIH

KP CIJAMBE RT 005 RW 003

DESA SUKADAMI, KEC CIKARANG SELATAN, KAB BEKASI, JAWA BARAT.

Telepon: 0812 1065 2618

Untuk **Penyewa**:

PT. Tower Bersama

The Convergence Indonesia, Lantai 11

Kawasan Rasuna Epicentrum, Jl. HR. Rasuna Said

Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan 12940

Telepon: 021 - 29248900

U.p.: *Asset Sustainability Division*

## **PASAL 12 AMANDEMEN**

1. Selama masa berlakunya Perjanjian, Perjanjian ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa persetujuan tertulis dari Pihak lainnya.
2. Apabila masih terdapat hal-hal yang diperlukan sebagai pelaksanaan Perjanjian ini tetapi belum diatur dalam Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menuangkannya ke dalam suatu amandemen terhadap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

## **PASAL 13 PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu Pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini.
2. Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, Para Pihak sepakat mengesampingkan keberlakuan pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak yang terikat dalam Perjanjian ini.

## **PASAL 14 PENYELESAIAN SENGKETA**

Apabila di kemudian hari terjadi ketidaksepakatan terhadap penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk melakukan musyawarah. Apabila musyawarah dimaksud tidak mencapai kata sepakat, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui kedudukan Pengadilan Negeri dimana Obyek Sewa berada.



**PASAL 15  
LAIN-LAIN**

1. Perjanjian ini diatur oleh, ditafsirkan berdasarkan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia.
2. Apabila selama berlakunya Perjanjian ini terdapat ketentuan yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh Para Pihak bahwa ketentuan yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya, menjadi tidak sah, batal atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian ini. Ketentuan yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan perundangan tersebut selanjutnya akan digantikan, berdasarkan kesepakatan Para Pihak, dengan ketentuan lain yang sah dan dapat dilaksanakan yang secara komersial mempunyai pengertian dan akibat yang paling dekat dengan ketentuan yang digantikan.
3. Perjanjian ini mencakup seluruh persetujuan dan kesepakatan Para Pihak mengenai isi Perjanjian ini, dan dengan demikian menggantikan semua persetujuan, baik lisan maupun tertulis, yang pernah dicapai oleh Para Pihak mengenai hal yang sama sebelum tanggal Perjanjian ini.
4. Perjanjian ini memiliki lampiran-lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, yang terdiri atas :
  - a. Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan;
  - b. Lampiran II : Bukti Kepemilikan Lahan;
  - c. Lampiran III : Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Tidak Dalam Jaminan;
  - d. Lampiran IV : Surat Pernyataan Persetujuan Lahan dan Jalan;
  - e. Lampiran V : [Surat persetujuan Suami/Istri-apabila individu].
  - f. Lampiran VI : [Surat Persetujuan Keluarga-apabila individu].

*[sisa halaman ini sengaja dikosongkan]*





Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) ASLI, masing-masing untuk **Penyewa** dan **Pemilik Lahan**, keduanya mempunyai bunyi yang sama dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta mengikat Para Pihak, setelah ditandatangani oleh wakil-wakil sah dari masing-masing Pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada bagian awal Perjanjian ini.

**Penyewa,**  
**PT** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nama:  
Jabatan:

**Pemilik Lahan,**



\_\_\_\_\_  
Nama: NASIH

**Persetujuan Istri/Suami**



\_\_\_\_\_  
Nama: UDIN