

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN
PERANGKAT SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULER DAN
PERANGKAT PENDUKUNG
ANTARA
PT. GHARA PENA JAWA POS
DENGAN
PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR

NOMOR : 233/LG.05/AR.003/VIII/2023

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pemasangan dan Penempatan Perangkat Telekomunikasi Seluler dan Perangkat Pendukung (selanjutnya disebut "Perjanjian") ini dibuat dan ditandatangani pada hari Selasa, tanggal Dua Puluh Dua, bulan Agustus, tahun Dua ribu dua puluh tiga, (22/08/2023) oleh dan antara:

- I. PT. GRAHA PENA JAWA POS, sebuah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan A. Yani No. 88, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam perbuatan hukum ini diwakili oleh Yushe Marleyna, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3515075905700004, selaku Direktur berdasarkan Akta Nomor 08 tertanggal 03 Agustus 2020 untuk selanjutnya disebut "Pihak Yang Menyewakan";
- II. PT. Telekomunikasi Selular, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah dan berwenang oleh R. Didi Djumardi, jabatan GM Network Deployment Support Jawa Bali, yang berkantor di Gedung Telkom Landmark Tower, Jl. Dr. Ir. Soekarno No. 175 selanjutnya disebut "Penyewa".

Pihak Yang Menyewakan dan Penyewa secara bersama-sama selanjutnya disebut "Para Pihak".

Para Pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam rangka penyelenggaraan jaringan telekomunikasi bergerak seluler dan pemerataan akses telekomunikasi ke seluruh wilayah Republik Indonesia, Penyewa bermaksud untuk menempatkan perangkat telekomunikasi miliknya di wilayah Kelurahan Ketintang, Kec. Gayungan, Surabaya;
- b. Bahwa Pihak Yang Menyewakan bersedia untuk menyewakan tanah miliknya yang terletak di Gedung Graha Pena, Jalan A. Yani No. 88, Ketintang, Gayungan, Surabaya untuk penempatan perangkat telekomunikasi milik Penyewa sebagaimana dimaksud pada butir a di atas;
- c. Bahwa Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem Telekomunikasi seluler dan perangkat pendukung antara PT. Graha Pena Jawa Pos dengan PT. Telekomunikasi Selular tertanggal 16 Juni 2021 dengan Nomor PKS. 131/LG.05/AR.003/VI/2021 yang berlaku selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 02 Desember 2021 sampai dengan tanggal 01 Desember 2022, (selanjutnya disebut "Perjanjian Induk")

- d. Bahwa Para Pihak telah mengadakan kesepakatan awal yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan No. BAK.300/BAK.37/YJ-03/VIII/2023 tanggal 04 Agustus 2023 (selanjutnya disebut "Berita Acara") sebagaimana direkatkan pada Perjanjian ini sebagai Lampiran I.

Oleh karena itu, Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan satu terhadap lainnya ke dalam Perjanjian ini untuk penyewaan Tanah di Gedung Graha Pena, Jalan A. Yani No. 88, Ketintang, Gayungan, Surabaya, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1 LINGKUP PERJANJIAN

- (1) Pihak Yang Menyewakan dengan ini sepakat untuk menyewakan Tanah kepada Penyewa sebagaimana Penyewa sepakat untuk menyewa Tanah dari Pihak Yang Menyewakan, termasuk jalur akses yang wajar dari dan menuju Tanah, untuk pemasangan dan penempatan perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukungnya.
- (2) Penyewa berhak dan Pihak Yang Menyewakan wajib mengizinkan Penyewa untuk melakukan penambahan dan/atau penggantian perangkat telekomunikasi dan perangkat pendukungnya yang ditempatkan pada Tanah yang disewa tanpa dikenakan biaya tambahan apapun dengan ketentuan penambahan tersebut tidak melebihi dari ukuran luas Tanah yang disewa.
- (3) Kondisi Tanah:
 - Lokasi : Gedung Graha Pena, Jalan A Yani No. 88 Ketintang, Gayungan, Surabaya
 - Ukuran : Sesuai Kondisi Eksisting
 - Status : Milik Perusahaan
 - Dokumen : - SHGB No. 815
- IMB No. 188/814.91/402.5.09/1997
- SPPT PBB No. 35.78.032.004.013-0082.0

PASAL 2 PENYEDIAAN LISTRIK

Dalam hal Pihak Yang Menyewakan tidak dapat menyediakan pasokan listrik yang cukup sesuai dengan kebutuhan Penyewa, Penyewa berhak untuk meminta pasokan listrik langsung kepada PLN dan Pihak Yang Menyewakan wajib mengizinkan hal tersebut dengan ketentuan bahwa Penyewa wajib bertanggung jawab atas seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pemasangan dan penggunaan pasokan listrik tersebut. Atas penggunaan listrik, Penyewa wajib membayar biaya penggunaan listrik setiap bulan langsung kepada PLN. Penyewa berhak memasang/menggunakan *back up* pasokan listrik dari *Generating Set* ("Genset") untuk kebutuhan catu daya listrik pada perangkat Penyewa, termasuk untuk membangun rumah Genset pada lokasi Tempat.

PASAL 3 PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN

- (1) Penyewa berkewajiban untuk menjaga dan memelihara serta melakukan perawatan terhadap perangkat dan peralatan yang ditempatkan pada Tanah obyek sewa berdasarkan Perjanjian ini.

- (2) Penyewa bertanggung jawab terhadap keamanan konstruksi perangkat telekomunikasi dan perangkat pendukungnya yang ditempatkan pada Tanah berdasarkan Perjanjian ini. Dengan demikian Penyewa bertanggung jawab atas kerusakan dan/atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi perangkat telekomunikasi tersebut, baik terhadap Pihak Yang Menyewakan maupun pihak ketiga lainnya.
- (3) Apabila selama jangka waktu Perjanjian ini, Penyewa akan melakukan pemeliharaan rutin dan atau melakukan kegiatan operasional terkait perangkat telekomunikasi dan/atau terjadi kerusakan terhadap perangkat telekomunikasi serta perangkat pendukungnya, maka Pihak Yang Menyewakan harus memberikan ijin khusus selama 24 jam sehari 7 (tujuh) hari seminggu kepada Penyewa atau pihak yang berhubungan dengan Penyewa untuk melakukan perbaikan dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Yang Menyewakan.
- (4) Pihak Yang Menyewakan membebaskan Penyewa dari segala biaya dan/atau pungutan apapun juga sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyewa atau Pihak yang berhubungan dengan Penyewa sebagaimana dimaksud ayat (1) sampai dengan ayat (3) Pasal ini.

PASAL 4 JANGKA WAKTU SEWA

- (1) Jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini adalah selama 1 (Satu) tahun terhitung sejak tanggal 2 Desember 2022 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023, Perjanjian ini dapat diperpanjang kembali atas persetujuan secara tertulis oleh Para Pihak.
- (2) Dalam hal Penyewa bermaksud memperpanjang jangka waktu sewa, maka selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini, Penyewa harus memberitahukan keinginannya secara tertulis untuk memperpanjang Perjanjian ini kepada Pihak Yang Menyewakan dan atas diterimanya pemberitahuan dimaksud, Pihak Yang Menyewakan harus memberikan jawaban tertulis paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari Penyewa.
- (3) Apabila sampai batas waktu yang ditentukan, Pihak Yang Menyewakan tidak memberikan jawaban secara tertulis sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, maka Pihak Yang Menyewakan dengan ini menyatakan sepakat untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian ini dengan jangka waktu sewa yang ditentukan Penyewa mengikuti syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku pada Perjanjian ini.
- (4) Dalam hal Para Pihak telah melakukan negosiasi mengenai perpanjangan sewa namun sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Para Pihak tidak juga mencapai kesepakatan dan Para Pihak, baik atas keputusannya sendiri masing-masing atau berdasarkan kesepakatan bersama, memutuskan untuk tidak memperpanjang jangka waktu sewa, maka Penyewa diberikan waktu sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak berakhirnya jangka waktu sewa untuk membongkar perangkat telekomunikasi milik Penyewa tanpa dikenakan biaya dalam bentuk apapun oleh Pihak Yang Menyewakan.
- (5) Tiap-tiap tahun dimaksud Perjanjian ini adalah selama 12 bulan, dan setiap 1 (satu) bulan terdiri atas jumlah penuh hari kalender dari bulan yang bersangkutan. Selanjutnya yang dimaksud dengan 1 (satu) hari adalah 24 (dua puluh empat) jam.

PASAL 5 HARGA SEWA

- (1) Harga sewa Tanah berdasarkan Perjanjian ini adalah sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk masa sewa selama 1 (satu) tahun.
- (2) Harga tersebut adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian dan tidak dimungkinkan adanya perubahan dan atau biaya tambahan dalam bentuk apapun.
- (3) Pihak Yang Menyewakan sepakat bahwa harga Sewa dimaksud ayat (1) ini adalah harga atas Tanah yang disewa sesuai dengan luas Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3). Penyewa selama jangka waktu sewa berhak untuk mempergunakannya sebagai tempat untuk menempatkan semua perangkat sistem telekomunikasi selular dan perangkat pendukung lainnya, termasuk apabila di kemudian hari terdapat penambahan perangkat telekomunikasi lainnya karena perkembangan teknologi telekomunikasi, sepanjang penempatan penambahan perangkat tersebut masih berada di dalam luas Tanah yang disewa. Oleh karena itu Pihak Yang Menyewa sepakat tidak akan mengenakan harga sewa tambahan di luar Harga Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Harga sewa dimaksud ayat (1) termasuk kenyamanan dan keamanan untuk mengakses menara telekomunikasi tanpa adanya gangguan dari pihak manapun.
- (5) Harga sewa dimaksud ayat (1) sudah termasuk Pajak Penghasilan ("PPh"), namun belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai ("PPN").

PASAL 6 CARA PEMBAYARAN

- (1) Terhadap harga sewa sebagaimana dimaksud Pasal 5, Penyewa harus membayar harga sewa dengan cara sebagai berikut:
 - a. Terhadap Harga Sewa dimaksud Pasal 5 ayat (1), Penyewa wajib membayar Harga Sewa Bersih sebesar sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh Juta Rupiah) setelah dikurangi PPh untuk masa sewa selama 1 (satu) tahun;
 - b. Apabila terdapat pemakaian listrik berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1), maka Penyewa harus membayar biaya pemakaian listrik setiap bulannya kepada Pihak Yang Menyewakan. Apabila terdapat pemakaian listrik berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3), maka pembayaran dapat dilakukan Penyewa langsung ke PT. Perusahaan Listrik Negara (PLN).
- (2) Untuk pelaksanaan pembayaran harga sewa, Pihak Yang Menyewakan mengirimkan dokumen penagihan sebagaimana berikut ini dalam kurun waktu paling awal pada 30 (tiga puluh) hari sebelum jangka waktu sewa pada Pasal 4 ayat (1) dimulai:
 - a. Invoice dan/atau kuitansi asli bermaterai cukup, dengan mencantumkan nomor rekening pembayaran secara jelas dan benar.
 - b. Faktur Pajak standar (apabila Mitra PKP)
 - c. Copy Perjanjian ini.kepada Penyewa di alamat: PT. Telkomsel Area Jawa Bali c/q Manager Treasury Jawa Bali. Atas pengajuan tagihan tersebut, Penyewa melakukan pembayaran secara transfer telegrafis melalui Bank Central Asia (BCA) dengan nomor rekening 6100070004 atas nama Graha Pena Jawa Pos PT paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah dokumen penagihan diterima oleh Penyewa dan klarifikasi dokumen penagihan dinyatakan lengkap dan benar oleh Penyewa.

PASAL 7 PERPAJAKAN

- (1) *Keberpatuhan terhadap Undang-Undang Perpajakan.* Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari Harga Sewa, maka Penyewa dan Pihak Yang Menyewakan akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. Para Pihak harus bertanggung jawab dan harus membayar semua jenis pajak sesuai dengan batas waktu yang ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus mematuhi undang-undang perpajakan yang berlaku.
- (2) Oleh karena Penyewa berstatus sebagai WAPU (Wajib Pungut Pajak), maka Penyewa bertanggung jawab untuk melakukan pemotongan dan pembayaran segala PPN yang timbul akibat Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan Perpajakan yang berlaku.
- (3) *Pajak Penghasilan (PPh).* Jika dipersyaratkan oleh Undang-Undang Pajak, Penyewa akan memotong dan memungut pajak penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh Penyewa kepada Pihak Yang Menyewakan. Telkomsel akan menerapkan tarif Pemotongan PPh sesuai dengan UU pajak, saran Konsultan Pajak Penyewa dan arahan atau instruksi tertulis dari Kantor Pajak Indonesia. Jika tarif pemotongan PPh yang benar tidak disepakati, Pihak Yang Menyewakan harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada Penyewa tentang tarif pajak yang diberlakukan, bersama dengan lampiran dokumen sebagai berikut (a) Surat Penegasan berkekuatan hukum dari Kantor Pajak Pemerintah untuk transaksi terkait; atau (b) Surat Pengecualian Pajak berkekuatan hukum dari Kantor Pajak Pemerintah.
- (4) Pihak Yang Menyewakan bertanggung jawab terhadap pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") yang dibebankan oleh pemerintah atas tanah tersebut, sementara terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) perangkat telekomunikasi menjadi tanggung jawab Penyewa.

PASAL 8 KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, Pihak Yang Menyewakan mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
 - a. Menyerahkan Tanah dalam kondisi baik kepada Penyewa;
 - b. Menyediakan pintu dan/atau jalur akses yang wajar dan memenuhi kebutuhan Penyewa untuk masuk dan keluar dari Tanah;
 - c. menjaga seluruh Area sekitar Tanah dalam kondisi yang baik, menjaga kebersihan seluruh area umum sekitar Tanah termasuk serta menjamin keamanan area sekitar Tanah;
 - d. menjamin lancar dan amannya pekerjaan dan pemanfaatan Tanah oleh pihak Penyewa.
- (2) Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, Penyewa mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
 - a. tidak menggunakan Tanah untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini;
 - b. tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya;
 - c. mengembalikan Tanah dengan baik kepada Pihak Yang Menyewakan pada saat berakhirnya Perjanjian ini, dengan ketentuan Penyewa tidak harus merestorasi Tanah seperti keadaan semula sebelum di laksanakannya perjanjian ini.

PASAL 9 JAMINAN HUKUM

- (1) Pihak Yang Menyewakan dengan ini menjamin bahwa pihaknya adalah satu-satunya pihak yang berhak atas Tanah termasuk akses jalan dimaksud Perjanjian ini dan telah mendapatkan seluruh perijinan yang diperlukan untuk menyewakannya berdasarkan Perjanjian ini, dan dengan demikian tindakan hukum Pihak Yang Menyewakan berdasarkan Perjanjian ini adalah sah menurut hukum.
- (2) Pihak Yang Menyewakan juga menjamin bahwa Tanah dan akses jalan yang disewa berdasarkan Perjanjian ini :
 - a. tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga;
 - b. tidak dikenakan suatu sita atau jaminan apapun;
 - c. tidak dibebani hak tanggungan atau pembebanan lainnya;
 - d. apabila dalam keadaan sedang dibebani hak tanggungan, Pihak Yang Menyewakan menjamin obyek sewa menyewa tidak akan dalam keadaan wanprestasi terhadap kewajiban agunan sehingga obyek dapat dipergunakan sampai masa sewa berakhir;
 - e. telah mendapatkan seluruh ijin dan atau persetujuan dari pihak manapun yang diperlukan untuk menyewakan Tanah berdasarkan Perjanjian, sehingga Perjanjian ini adalah sah dan mengikat;
 - f. tidak sedang dalam keadaan disewakan atau proses diperjualbelikan kepada pihak lain.
- (3) Pihak Yang Menyewakan menjamin bahwa Tanah yang sewa dapat digunakan sampai masa sewa berakhir sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 ayat (1) di atas.
- (4) Apabila seluruh pernyataan dan atau jaminan dimaksud ayat (1) dan (2) tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka Penyewa berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dan Pihak Yang Menyewakan dengan ini bersedia untuk mengembalikan harga sewa yang telah dibayarkan oleh Penyewa yang besarnya sebanding dengan jangka waktu sewa yang belum dijalankan.
- (5) Apabila dikemudian hari terdapat tuntutan dari Pihak Ketiga termasuk diantaranya dari ahli waris lainnya, terhadap Telkomsel terkait status kepemilikan atas Tanah, maka Pihak Yang Menyewakan bersedia bertanggung jawab dan membebaskan Telkomsel dari segala tuntutan tersebut, serta menanggung seluruh biaya yang timbul akibatnya.

PASAL 10 JAMINAN PENGGUNAAN OBYEK SEWA

- (1) Pihak Yang Menyewakan menjamin bahwa Penyewa dapat mempergunakan Tanah objek Perjanjian ini, sesuai dengan maksud dari Perjanjian ini.
- (2) Pihak Yang Menyewakan juga menjamin bahwa :
 - a. akses jalan tanah yang disewakan dapat dipergunakan oleh Penyewa selama 24 jam sehari 7 hari seminggu selama jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini;
 - b. tidak akan mendirikan bangunan atau sesuatu apapun di lokasi yang akan dipergunakan untuk jalan tersebut selama jangka waktu sewa;
 - c. mengizinkan tanah yang dipergunakan untuk jalan tersebut untuk pemasangan/penanaman tiang listrik untuk kepentingan Penyewa;
 - d. apabila akan menjual atau menyewakan sebagian tanah kepada pihak lain maka tidak termasuk tanah yang dipergunakan untuk akses jalan oleh Penyewa.

- (3) Apabila setelah diadakannya Perjanjian ini terdapat pernyataan keberatan dari warga sekitar Tanah, atau terjadinya penggusuran terhadap Tanah dan akses jalan berdasarkan Perjanjian ini oleh pihak ketiga yang mengakibatkan Penyewa tidak dapat mempergunakannya sebagaimana yang disebutkan dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini, maka Penyewa berhak untuk memutuskan Perjanjian ini dan, apabila masih ada pembayaran Harga Sewa yang belum dipenuhi, Penyewa tidak memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pembayaran Harga Sewa tersebut.
- (4) Apabila Pihak Yang Menyewakan bermaksud melakukan pembangunan di lokasi Tanah dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi perangkat Penyewa, maka Pihak Yang Menyewakan wajib memberitahukan kepada Penyewa selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sebelumnya. Apabila pembangunan tersebut mengharuskan dan menyebabkan perangkat Penyewa dipindahkan, maka Pihak Yang Menyewakan wajib menyiapkan Tanah dalam lingkungan sekitar lokasi Tanah sebagai pengganti dan biaya pemindahan tersebut ditanggung Pihak Yang Menyewakan.

PASAL 11 PENGALIHAN

- (1) Apabila setiap saat selama Perjanjian ini penguasaan dan/atau kepemilikan Tanah yang menjadi obyek Perjanjian ini beralih ke pihak manapun dan dengan cara apapun, maka sebelum dilaksanakannya transaksi pengalihan hak tersebut, Pihak Yang Menyewakan harus memberitahukan kepada Penyewa dan pihak yang akan menerima alih penguasaan dan/atau pemilikan tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") harus menghormati hak-hak Penyewa dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini.
- (2) Setiap saat selama masa Perjanjian ini, Penyewa berhak untuk mengalihkan perangkat telekomunikasi yang ditempatkan di atas Tanah, termasuk hak sewa yang ada berdasarkan Perjanjian ini, kepada pihak lainnya ("selanjutnya disebut "Penyewa Baru") dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Yang Menyewakan. Atas pengalihan tersebut, Pihak Yang Menyewakan tidak akan mengenakan biaya apa pun baik kepada Penyewa maupun Penyewa Baru dan Penyewa akan memberitahukan kepada Penyewa Baru untuk tetap menghormati hak-hak dari Pihak Yang Menyewakan dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

PASAL 12 FORCE MAJEURE

- (1) Salah satu atau kedua pihak dalam Perjanjian ini tidak dapat dianggap sebagai melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini, apabila pihak atau pihak-pihak tersebut mengalami hambatan yang disebabkan karena Force Majeure, sehingga pihak yang mengalami hambatan Force Majeure harus dibebaskan dari pemenuhan keharusan yang bertalian dan risiko yang terjadi menjadi risiko masing-masing pihak.
- (2) Yang dimaksudkan dengan Force Majeure dalam ayat (1) adalah keadaan atau peristiwa yang meliputi tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, tanah longsor, angin topan, banjir besar, wabah penyakit, pemogokan massal, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, perang, sabotase, huru-hara, kebakaran dan sejenisnya.

- (3) Kerugian yang diderita oleh salah satu pihak karena Force Majeure bukan merupakan risiko dan atau tanggung jawab pihak lainnya dan Para Pihak dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap risiko atau akibat Force Majeure demikian.
- (4) Perjanjian ini dapat diakhiri oleh salah satu pihak dari Perjanjian ini apabila Force Majeure terjadi atau berlangsung lebih dari 6 (enam) bulan.

PASAL 13 KORESPONDENSI

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

Pihak Yang Menyewakan

PT. Graha Pena Jawa Pos
Jalan A. Yani No. 88
Kelurahan Ketintangm Kecamatan Gayungan
Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur
Telp. 085100947597/031-8202082

Penyewa

PT Telekomunikasi Selular Jawa Bali
Gedung Telkom Landmark Tower Lt.6-8
Jl. Dr. Ir. Soekarno No. 175
Surabaya, Jawa Timur
Telp. 031-59178845/59178788
Attn. Infrastructure Management Jawa Bali

- (2) Setiap perubahan alamat korespondensi pihak-pihak harus di sampaikan kepada pihak lainnya paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak efektif perubahan tersebut berlaku.

PASAL 14 AMANDEMEN

- (1) Selama masa berlakunya masa Perjanjian, Perjanjian ini tidak dapat diubah oleh salah satu pihak tanpa persetujuan tertulis dari pihak lainnya.
- (2) Apabila masih terdapat perubahan, penambahan atau hal-hal lain yang belum diatur dalam pasal-pasal Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menuangkannya ke dalam suatu amandemen terhadap Perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PASAL 15 PENGAKHIRAN

- (1) Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap ketentuan Perjanjian ini.
- (2) Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1), Para Pihak sepakat mengesampingkan keberlakuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif

paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari Para Pihak yang terikat dalam Perjanjian ini

PASAL 16 KETERPISAHAN

Apabila selama berlakunya Perjanjian ini terdapat pasal yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan karena hukum atau bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh para pihak bahwa pasal yang tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan karena hukum atau pasal yang bertentangan dengan ketentuan perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Perjanjian ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan mengikat para pihak.

PASAL 17 PENYELESAIAN SENGKETA

Apabila di kemudian hari terjadi ketidaksepakatan terhadap penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah. Apabila musyawarah dimaksud tidak mencapai kata sepakat, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui tempat kedudukan Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan acara perdata.

PASAL 18 PERTENTANGAN KEPENTINGAN

- (1) Pihak Yang Menyewakan menjamin bahwa yang melakukan penandatanganan Perjanjian atau Pihak Yang Menyewakan bukan: (i) anggota Dewan Direksi atau anggota Dewan Komisaris Penyewa (ii) karyawan/karyawati Penyewa (iii) saudara, suami, istri, ipar dari karyawan/karyawati, Direktur, Komisaris Penyewa atau keadaan lain yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.
- (2) Jika dikemudian hari diketahui bahwa Pihak Yang Menyewakan memiliki pertentangan kepentingan, maka Pihak Yang Menyewakan diharuskan untuk mengungkapkannya kepada Penyewa dan apabila hal tersebut dipandang tidak wajar oleh Penyewa maka Penyewa mempunyai hak sepenuhnya untuk memutuskan Perjanjian secara sepihak tanpa adanya gugatan dan atau tuntutan apapun dan dalam bentuk apapun dari Pihak Yang Menyewakan.
- (3) Apabila terjadi pengakhiran dimaksud ayat (2) Pasal ini, maka Pihak Yang Menyewakan harus mengembalikan seluruh harga sewa yang telah dibayarkan oleh Penyewa.

PASAL 19 LARANGAN PEMBERIAN HADIAH DAN KOMISI

- (1) Pihak Yang Menyewakan atau Perwakilan atau Kuasa atau orang yang bekerja untuk Pihak Yang Menyewakan tidak diperkenankan mengikatkan atau mencoba melakukan pemberian hadiah atau komisi, rabat atau bentuk apapun lainnya kepada pegawai Penyewa atau orang yang bekerja untuk Penyewa berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
- (2) Pihak Yang Menyewakan atau Perwakilan atau Kuasa atau orang yang bekerja untuk Pihak Yang Menyewakan dilarang untuk menawarkan, memberikan atau setuju untuk memberikan hadiah,

komisi, rabat atau bentuk apapun lainnya kepada pegawai Penyewa atau orang yang bekerja untuk Penyewa berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.

- (3) Penyewa dapat mengakhiri Perjanjian, baik seluruhnya maupun sebagian, apabila Penyewa berdasarkan alasan yang jelas menemukan bahwa Pihak Yang Menyewakan atau Perwakilan atau Kuasa atau orang yang bekerja untuk Pihak Yang Menyewakan, telah bekerjasama atau mencoba untuk bekerjasama dalam rangka pemberian hadiah atau komisi.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal ini oleh Pihak Yang Menyewakan atau Perwakilan atau Kuasa atau orang yang bekerja untuk Pihak Yang Menyewakan dapat mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian ini oleh Penyewa. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan Pihak Yang Menyewakan atau Perwakilan atau Kuasa atau orang yang bekerja untuk Pihak Yang Menyewakan dikenakan tuntutan pidana.
- (5) Apabila terjadi pengakhiran dimaksud ayat (2) Pasal ini, maka Pihak Yang Menyewakan harus mengembalikan seluruh harga sewa yang telah dibayarkan oleh Penyewa.

PASAL 20

PERSYARATAN KEAMANAN DAN PELINDUNGAN TERHADAP DATA

- (1) Keamanan
Pihak Yang Menyewakan dengan ini memahami dan menyetujui bahwa perangkat sistem telekomunikasi seluler dan perangkat pendukungnya yang ada di lokasi tempat sewa merupakan objek vital yang telah memenuhi standar keamanan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan maupun standar industri secara nasional dan/atau internasional, sehingga segala tindakan ataupun kegiatan yang dilakukan di lokasi tempat sewa harus memenuhi standar keamanan tersebut. Dengan demikian Penyewa dapat menyampaikan peraturan, ketentuan, dan kebijakan yang diterapkan/diberlakukan oleh Penyewa di lokasi tempat sewa yang memuat perangkat Telekomunikasi dan Pihak Yang Menyewakan wajib mematuhi hal tersebut.
- (2) Pelindungan Data
 - a) Para Pihak menyepakati bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian ini terdapat tukar-menukar atau perpindahan data-data, dokumen, atau informasi yang bersifat rahasia dan/atau dapat dikategorikan sebagai data pribadi, seperti namun tidak terbatas pada Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Sertifikat, Ijin Mendirikan Bangunan, NPWP, Rekening Bank, NIB, peraturan internal perusahaan, surat pengangkatan pejabat, akta notariil/PPAT dan lain-lain (selanjutnya disebut "Data"). Oleh karenanya Para Pihak wajib mematuhi semua hukum yang berlaku, aturan dan peraturan di Republik Indonesia, termasuk namun tidak terbatas pada (i) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi; (ii) Undang-Undang Indonesia No. 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 19 tahun 2016; (iii) Peraturan Pemerintah Indonesia No. 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik; (iv) Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Indonesia No. 20 tahun 2016 tentang Perlindungan Data dalam Sistem Elektronik dan (v) peraturan perundang-undangan lainnya yang diterbitkan dari waktu ke waktu;
 - b) Pihak Yang Menyewakan wajib untuk mematuhi ketentuan pelindungan terhadap Data Telkomsel baik yang diketahui secara langsung maupun tidak langsung berdasarkan Perjanjian ini;
 - c) Pihak Yang Menyewakan tidak diperbolehkan menggunakan, mengungkapkan, memberikan, memindahkan, mengalihkan termasuk melakukan pemrosesan Data atau informasi apapun yang diperoleh dari Telkomsel selain untuk keperluan pelaksanaan

- Perjanjian ini;
- d) Pihak Yang Menyewakan bersedia untuk bekerja sama atas setiap permintaan yang wajar terkait penegakkan hukum dari Penyewa terkait hukum yang berlaku tentang keamanan dan perlindungan data (termasuk data pribadi) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pihak Yang Menyewakan sepakat dan memberikan persetujuan kepada Penyewa dan/atau pihak ketiga dari Pihak Penyewa untuk melakukan pemrosesan atas setiap Data yang diberikan kepada dan/atau diketahui oleh Penyewa dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini dengan menerapkan prinsip-prinsip perlindungan data sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 21
LAIN-LAIN

Perjanjian ini memiliki lampiran-lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, yang terdiri atas :

Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan No. BAK.300/BAK.37/YJ-03/VIII/2023 tanggal 04 Agustus 2023

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) Asli, masing-masing untuk Penyewa dan Pihak Yang Menyewakan, keduanya mempunyai bunyi yang sama serta mempunyai kekuatan hukum yang sama, setelah ditandatangani oleh wakil-wakil sah Para Pihak.

Penyewa,
PT. Telekomunikasi Selular,

Pihak Yang Menyewakan,

Nama : R. Didi Djumardi
Jabatan : GM Network Deployment
Support Jawa Bali

Nama : Yushe Marleya
Jabatan : Direktur PT. Graha
Pena Jawa Pos