**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN**

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

Antara

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# 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:

1. **(Nama Individu)**, tempat & tanggal lahir: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, beralamat di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dalam melakukan tindakan hukum ini turut ditandatangani oleh **(istri/suami\*)**, yaitu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tempat & tanggal lahir: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, selanjutnya disebut “**Pemilik Lahan**”,dan

**(jika badan hukum, Nama Perusahaan)**,berkedudukan di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dan berkantor di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dalam perbuatan hukum ini secara sah diwakili oleh \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,dalam kedudukannya selaku **(Direktur Utama/Presiden Direktur/ Direktur\*)** berdasarkan Surat Kuasa tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (jika ditandatangani bukan oleh Direksi), selanjutnya disebut “**Pemilik Lahan**”, dan

1. **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 perbuatan hukum ini secara sah diwakili oleh Estu Widodo, dalam kedudukannya selaku **PM SACME** berdasarkan Surat Kuasa No.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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:

1. bahwa **Penyewa** adalah perusahaan yang bergerak dalam penyediaan sarana dan prasarana telekomunikasi dan **Pemilik Lahan** adalah satu-satunya pemilik yang berhak atas Lahan yang dimaksudkan dalam Perjanjian ini berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. bahwa **Penyewa** bermaksud menyewa Lahan untuk keperluan pembangunan, penempatan dan/atau pengoperasian Menara Telekomunikasi beserta Perangkat Telekomunikasi secara Multi Operator;
3. bahwa **Pemilik Lahan** bersedia menyewakan Lahan kepada **Penyewa** dan **Penyewa** bersedia menyewa Lahan dari **Pemilik Lahan**; dan
4. bahwa Para Pihak telah mengadakan kesepakatan awal yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sebagaimana terdapat pada Perjanjian ini sebagai **Lampiran I**.

Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam Perjanjianinidengan 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. “**Colocation**”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 surat 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 Telekomunikasimiliknya masing-masing pada Menara dan/atau Obyek Sewa.
  9. “**Obyek Sewa**”adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian.
  10. “**Operator Tambahan**” adalahOperatorkedua, ketiga dan seterusnya yang menempatkan serta mengoperasikan Perangkat Telekomunikasimiliknya 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 Telekomunikasimiliknya 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*); jaringan fiber optik beserta sarana dan prasarana penunjangnya (antara lain tiang dan peralatan lainnya), *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, pendirian dan penempatan tiang dan/atau kabel *fiber optic* di sepanjang jalur akses jalan, 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:

1. ukuran : (Luas Tergantung Kesepakatan), untuk penempatan Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi
2. ukuran akses jalan : (Luas Tergantung Kesepakatan)
3. jenis : (Jenis Tergantung Lokasi Menara: *Green Field/ Roof Top*)
4. letak dan lokasi : Desa/Kelurahan: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kecamatan: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kabupaten/Kotamadya: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Provinsi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Setempat dikenal sebagai : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. status tanah : (Tergantung bukti kepemilikan)
2. dokumen tanah :
3. sertifikat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ surat ukur nomor \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ atas nama \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
4. surat pernyataan tidak sengketa dan tidak dalam jaminan tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
5. surat persetujuan lahan dan jalan tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
6. surat persetujuan suami/istri/keluarga tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (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.

Apabila sambungan PLN tidak tersedia, **Pemilik Lahan** dengan ini memberikan izin 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 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sampai dengan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Jangka Waktu Sewa**”), yang dibagi dalam 4 (empat) periode sebagai berikut :

1. Periode Pertama selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sampai dengan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut **“Periode Pertama”**);
2. Periode Kedua selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sampai dengan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut **“Periode Kedua”**);
3. Periode Ketiga selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sampai dengan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut **“Periode Ketiga”**);
4. Periode Keempat selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sampai dengan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut **“Periode Keempat”**);

Sesudah Jangka Waktu Sewa berakhir, Perjanjian dapat diperpanjang lagi dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama Para Pihak.

* 1. Pihak yang menghendaki perpanjangan Jangka Waktu Sewa, harus menyampaikan maksudnya tersebut secara tertulis kepada Pihak lainnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa, dan Pihak yang menerima pemberitahuan tertulis tersebut wajib untuk memberikan jawaban tertulis paling lambat 1 (satu) bulan setelah diterimanya pemberitahuan tersebut.
  2. Dalam hal **Pemilik Lahan** tidak bersedia memperpanjang Jangka Waktu Sewa, maka **Penyewa** diberikan waktu 3 (tiga) bulan, dihitung dari tanggal akhir Jangka Waktu Sewa untuk memindahkan Menara dan Perangkat Telekomunikasi pada Obyek Sewa atas beban dan biaya **Penyewa**.

## PASAL 5

**HARGA SEWA**

* 1. Harga Sewa Lahan adalah sebesar Rp. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah).
  2. Harga Sewa Lahan adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa.
  3. Harga Sewa Lahan sudah mencakup harga sewa atas Obyek Sewa maupun biaya-biaya lainnya untuk membangun, menempatkan dan/atau mengoperasikan Menara beserta Perangkat Telekomunikasi secara Multi Operator dan untuk setiap *Colocation*yang ada selama Jangka Waktu Sewa dan karenanya tidak ada tambahan biaya apapun selama Jangka Waktu Sewa.
  4. Para Pihak saling memahami bahwa dalam hal Jangka Waktu Sewa disepakati untuk diperpanjang oleh Para Pihak maka **Penyewa** wajib untuk melakukan pembayaran harga sewa kepada **Pemilik Lahan** pada saat perpanjangan Jangka Waktu Sewa dan karenanya **Pemilik Lahan** menerima kenaikan harga sewa untuk perpanjangan Jangka Waktu Sewa sebesar 10% (sepuluh persen) dari Harga Sewa Lahan.

**PASAL 6**

**CARA PEMBAYARAN**

* 1. Pembayaran Harga Sewa Lahan dilakukan dalam 4 (empat) periode, yaitu :

1. Harga sewa lahan untuk Periode Pertama adalah sebesar Rp\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah) (Selanjutnya disebut **“Harga Sewa Periode Pertama”**), yang akan dibayarkan dalam 2 (dua) tahap :
2. Tahap I, sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa Lahan atau sebesar Rp.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah) dibayarkan 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian ini; dan
3. Tahap II, 70% (tujuh puluh persen) dari Harga Sewa Lahan atau sebesar Rp.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah) dibayarkan 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah pekerjaan tower, shelter, dan pagar selesai dilakukan.
4. Harga sewa lahan untuk Periode Kedua adalah sebesar Rp\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah) (Selanjutnya disebut **“Harga Sewa Periode Kedua”**)
5. Harga sewa lahan untuk Periode Ketiga adalah sebesar Rp\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah) (Selanjutnya disebut **“Harga Sewa Periode Ketiga”**),
6. Harga sewa lahan untuk Periode Keempat adalah sebesar Rp\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rupiah) (Selanjutnya disebut **“Harga Sewa Periode Keempat”**),
   1. Pembayaran Harga Sewa Lahan dilakukan dengan cara transfer ke rekening **Pemilik Lahan** sebagai berikut:

Bank :

Nomor Rekening : .

Atas Nama :

**PASAL 7**

**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 8**

**HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK**

* 1. Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Pemilik Lahan** memiliki hak-hak sebagai berikut:

1. menerima pembayaran Harga Sewa Lahan;
2. 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.
   1. Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Penyewa** memiliki hak-hak sebagai berikut:
3. menggunakan Obyek Sewa termasuk menggunakan akses jalan ke Obyek Sewa, sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
4. **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 diluar Harga Sewa Lahan dan tanpa ada gangguan apapun dari pihak manapun juga;
5. 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 lembaga keuangan atau pihak manapun juga.
   1. Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Pemilik Lahan** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
6. menyerahkan Obyek Sewa kepada **Penyewa** selama Jangka Waktu Sewa, bebas dari segala bentuk gangguan maupun hambatan yang dapat menyebabkan **Penyewa** tidak dapat menikmati haknya;
7. 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 kerusakan terhadap Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi, **Pemilik Lahan** wajib memberikan ijin 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;
8. mengijinkan **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**;
9. membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Lahan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) setiap tahunnya. Namun apabila terdapat kenaikan PBB dikarenakan adanya Menara dan Perangkat Telekomunikasi pada Obyek Sewa, maka selisih kenaikan PBB akan ditanggung oleh **Penyewa**;
10. 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;
11. 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);
12. 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 Telekomunikasidipindahkan, maka **Pemilik Lahan** wajib mengusahakan tempat atau lokasi lain di sekitar Lahan sebagai pengganti dan biaya pemindahan tersebut wajib ditanggung **Pemilik Lahan**;
13. 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 bertanggung jawab dan menanggung seluruh biaya atas kerusakan tersebut;
14. memberikan izin *Colocation*, 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; dan
15. **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, subkontraktor, agen dan/atau pihak lainnya yang terkait dengan **Penyewa**.
    1. Selain diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **Penyewa** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut :
16. membayar Harga Sewa Lahan berdasarkan Perjanjian ini;
17. memperbaiki kerusakan Lahan yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian **Penyewa**, termasuk melakukan perbaikan terhadap gangguan konstruksi dan/atau *waterproofing*;
18. kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini, **Penyewa** tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya;
19. mengembalikan Obyek Sewa dalam keadaan baik pada saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa, dengan ketentuan **Penyewa** tidak wajib merestorasi Obyek Sewa seperti keadaan semula sebelum dilaksanakannya Perjanjian ini;
20. menjamin keamanan konstruksi Menara dan Perangkat Telekomunikasiyang 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;
21. 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**; dan
22. selama Jangka Waktu Sewa, segala sesuatu yang ditanam, didirikan dan/atau dibangun diatas Obyek Sewa merupakan milik dan/atau dalam penguasaan penuh **Penyewa**.

**PASAL 9**

**JAMINAN HUKUM**

* 1. **Pemilik Lahan** dengan ini menjamin bahwa **Pemilik Lahan** adalah pemilik dan 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:

1. tidak dijaminkan dengan bentuk dan nama apapun juga kepada pihak manapun;
2. tidak dikenakan suatu sitaan berupa apapun juga; dan
3. tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga.
   1. **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 atau sebagian, dan karenanya **Pemilik Lahan** pada saat diterimanya pemberitahuan dari **Penyewa** mengenai hal tersebut wajib:
4. dalam waktu 14 (empat belas) hari mengembalikan Harga Sewa Lahan secara proporsional atas Jangka Waktu Sewa 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
5. 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.
   1. **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 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.
   2. Dalam hal **Penyewa** menjaminkan Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi kepada lembaga keuangan atau pihak manapun juga, maka **Penyewa** dengan ini menjamin **Pemilik Lahan** bahwa bagian-bagian lain selain Menara dan/atau Perangkat Telekomunikasi tidak merupakan bagian yang dijaminkan. 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 10**

**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 *Colocation* pada Obyek Sewa, termasuk melakukan penambahan instalasi, penempatan dan/atau pengoperasian Perangkat Telekomunikasiatau 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 11**

**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; bencana nasional; epidemic; pandemi; 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 12**

**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**:

(\_\_Alamat\_\_)

(\_\_Alamat\_\_)

(\_\_Alamat\_\_)

Telepon:

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 13**

**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 14**

**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 sepanjang putusan pengadilan diperlukan untuk pengakhiran Perjanjian, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak yang terikat dalam Perjanjian ini.

**PASAL 15**

**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 16**

**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 :

1. Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan;
2. Lampiran II : Bukti Kepemilikan Lahan;
3. Lampiran III : Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Tidak Dalam Jaminan;
4. Lampiran IV : Surat Persetujuan Lahan dan Jalan; dan
5. Lampiran V : Surat Persetujuan Suami/Istri/Keluarga.

5. Pemilik Lahan berjanji dan menjamin bahwa ia ataupun grup perusahaannya ataupun pasangannya akan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai anti korupsi dan anti suap dan tidak akan secara langsung atau tidak langsung memberikan, menawarkan, menjanjikan, membayarkan atau menyebabkan terjadinya pembayaran yang termasuk sebagai suap dan korupsi kepada pegawai negeri sipil ataupun keluarga dari pegawai negeri sipil tersebut sehubungan dengan Perjanjian ini.

(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, Pemilik Lahan,

**PT TOWER BERSAMA**

Materai

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nama: Nama:

Jabatan: PM SACME

**[Mengetahui Istri/Suami]**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nama: