

## **PERJANJIAN KERJASAMA**

**ANTARA**

**PT. PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA**

**DENGAN**

**UNIVERSITAS JAMBI**

**TENTANG**

### **SEWA-MENYEWA TANAH LOKASI MENARA TELEKOMUNIKASI DI KAMPUS UNJA MENDALO**

Nomor : LGL-SUM-JMB-0089-T-B

Nomor : 17/UN21/DN/2014

Pada hari ini Jumat, tanggal Enam Belas bulan Mei tahun Dua Ribu Empat Belas (16-05-2014), bertempat di Jambi, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. ARUN PROBOWINOTO, Kuasa Direksi PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia yang diangkat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 106/JKT-CEO/AG/PTI-JKT/IV/12, tertanggal 17 April 2012, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Jl. W.R. Supratman No. 36, Bandung, dan bertindak melalui Kantor Cabangnya yang beralamat di Menara BCA, lantai 55, Jl. M.H. Thamrin No. 1 Jakarta 10310, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. Prof. Dr. Drs. H. AULIA TASMAN, M.Sc., Rektor Universitas Jambi yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 84/MPK.A4/KP/2012 tanggal 27 Januari 2012, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Universitas Jambi (UNJA), perguruan tinggi yang diselenggarakan oleh pemerintah, berkedudukan di Jalan Raya Jambi - Muara Bulian, Desa Mendalo Indah, Jambi 36361, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Untuk selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, secara bersama-sama disebut PARA PIHAK dan secara sendiri-sendiri disebut Pihak, terlebih dahulu menerangkan hal-hal berikut:

1. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan, penyediaan dan pengoperasian menara untuk perusahaan-perusahaan telekomunikasi di Indonesia, dan berkehendak menggunakan lokasi sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi di Kampus PIHAK KEDUA.
2. Bahwa PIHAK KEDUA secara hukum memiliki dan menguasai sebidang tanah yang berlokasi di Kampus PIHAK KEDUA dan setuju untuk menyediakan sebagian bidang tanah dan hak akses menuju sebagian bidang tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 1 ayat (3) dan Lampiran 1 Perjanjian ini (Tempat yang Disewakan) kepada PIHAK PERTAMA dengan dikenakan biaya sewa selama masa berlakunya Perjanjian ini dan seluruh perpanjangan atau perubahan-perubahannya.
3. Bahwa lokasi yang disewa oleh PIHAK PERTAMA selanjutnya dipergunakan sebagai tempat membangun menara telekomunikasi berikut pemasangan perangkat pendukungnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini PARA PIHAK menyatakan sepakat dan setuju untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama tentang Sewa-Menyewa Tanah Lokasi Menara Telekomunikasi di Kampus Unja Mendalo (selanjutnya disebut Perjanjian), dengan ketentuan sebagai berikut:

## **Pasal 1**

### **Ruang Lingkup Perjanjian**

- 1) PIHAK KEDUA dengan ini menyewakan Tempat yang Disewakan kepada PIHAK PERTAMA yang akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan menara telekomunikasi, pondasi pendukung termasuk fasilitas dan peralatan terkait lainnya untuk dipergunakan oleh perusahaan-perusahaan telekomunikasi atau Pengguna Menara;
- 2) PIHAK PERTAMA dengan ini bertindak sebagai penyewa yang sah berdasarkan Persetujuan dari PIHAK KEDUA, dan PIHAK PERTAMA memiliki hak untuk sepenuhnya memanfaatkan dan menguasai Tempat yang Disewakan untuk melaksanakan kegiatan usahanya;
- 3) Deskripsi Tempat yang Disewakan:
  - a. Dimensi:  $12\text{ m} \times 12\text{ m} = 144\text{ m}^2$ ;
  - b. Termasuk juga dianggap sebagai Hak Sewa untuk Tempat yang Disewakan adalah akses jalan bersama dari jalan umum menuju Tempat yang Disewakan, demikian sebaliknya dan akses jalan sebesar  $35\text{ m} \times 3\text{ m} = 105\text{ m}^2$ ;
  - c. Status dari Tempat yang Disewakan: dimiliki sendiri oleh PIHAK PERTAMA;
  - d. Dokumen Tanah: [Sertifikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/AJB/Girik/SKT/Letter C/Kikitir], No. 2 , tanggal 4 Maret 1982 tercatat dimiliki oleh Universitas Jambi.
  - e. Untuk menghindari keraguan dan untuk memudahkan PIHAK PERTAMA dalam melakukan identifikasi lokasi dan bentuk Tempat yang Disewakan beserta dengan aksesnya, PIHAK KEDUA dengan ini melampirkan Denah lokasi Tempat yang Disewakan dengan mengesampingkan skala atau perbandingan dengan ukuran yang sebenarnya (Lampiran 1);
- 4) PIHAK KEDUA menyetujui bahwa PIHAK PERTAMA mempunyai hak untuk membangun, memasang dan mengoperasikan menara, pondasi, fasilitas, shelters, sumber listrik dan segala peralatan terkait milik berapapun Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Tempat yang Disewakan, termasuk hak untuk mengizinkan penggunaan setiap bagian pada Tempat yang Disewakan kepada berapapun jumlah Pengguna Menara dan hak untuk menarik kabel atau membuat sambungan-sambungan lainnya dari menara-menara ke utilitas-utilitas PIHAK KEDUA, termasuk utilitas listrik, air, dan sebagainya, melalui bidang tanah yang berada di luar Tempat yang Disewakan dengan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA, sebagaimana diperlukan oleh PIHAK PERTAMA dan para Pengguna Menara dalam mengoperasikan menara dan peralatan terkait, selama masa berlakunya Perjanjian ini dan seluruh perpanjangannya atau perubahan-perubahannya;
- 5) Seluruh peralatan dan properti yang ditempatkan pada Tempat yang Disewakan setiap saat akan tetap menjadi hak milik PIHAK PERTAMA atau para Pengguna Menara;
- 6) PIHAK PERTAMA mempunyai hak untuk mengubah tata letak (*lay out*) di dalam Tempat yang Disewakan pada saat kapanpun juga, termasuk tetapi tidak terbatas untuk pemasangan dan pengoperasian peralatan yang dipergunakan oleh para Pengguna Menara baik yang telah ada maupun yang akan ada di masa yang akan datang tanpa memerlukan persetujuan dari PIHAK KEDUA.

## **Pasal 2**

### **Sumber Listrik**

- 1) PIHAK KEDUA akan menyediakan sumber tenaga listrik yang diperlukan di Tempat yang Disewakan dan alat pengukur pemakaian listrik atas biaya PIHAK PERTAMA, sesuai dengan persyaratan yang diminta oleh PIHAK PERTAMA. Namun demikian, PIHAK PERTAMA dan Pengguna Menara memiliki kebebasan untuk menggunakan sumber tenaga listrik lainnya yang akan digunakan di tempat yang Disewakan;

- 2) Jika PIHAK KEDUA tidak dapat menyediakan tenaga listrik dan alat pengukur pemakaian listrik, PIHAK PERTAMA berhak untuk memasang tenaga listrik secara langsung dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) atas biaya dari PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA akan membantu PIHAK PERTAMA untuk mendapatkan dan memasang aliran tenaga listrik dari sumber manapun untuk dialirkan ke Tempat yang Disewakan, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyediakan seluruh dokumen dan segala hal yang diperlukan oleh PIHAK PERTAMA sehubungan dengan penyediaan dan pemasangan tenaga listrik di Tempat yang Disewakan.

### **Pasal 3** **Jangka Waktu Sewa**

- 1) Jangka Waktu Sewa adalah selama 5 (lima) tahun, dimulai pada tanggal 01 Februari 2014 dan berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 (Jangka Waktu Awal), dan dapat diperpanjang untuk Jangka Waktu Sewa selanjutnya setiap 5 (lima) tahun (Jangka Waktu Perpanjangan) atas kesepakatan PARA PIHAK;
- 2) Pengajuan permohonan perpanjangan Jangka Waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa yang sedang berjalan;
- 3) Pada saat Jangka Waktu Sewa diperpanjang untuk masing-masing Jangka Waktu Perpanjangan sesuai ayat (1) pasal ini, PIHAK PERTAMA akan membayar harga sewa untuk masing-masing Jangka Waktu Perpanjangan dengan metode pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian ini. Harga sewa yang akan dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA untuk masing-masing Jangka Waktu Perpanjangan adalah kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga sewa yang telah dibayarkan untuk Jangka Waktu Sewa sebelumnya.

### **Pasal 4** **Harga Sewa**

- 1) Harga sewa untuk Tempat yang Disewakan dan hak akses penuh atas Tempat yang Disewakan untuk Jangka Waktu Awal (Harga Sewa Jangka Waktu Awal) adalah Rp27.777.778,00 (dua puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan rupiah) per tahun atau Rp138.888.888,00 (seratus tiga puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) sudah termasuk PPh (10%), namun belum termasuk PPN (10%) untuk Jangka Waktu Sewa selama 5 (lima) tahun untuk berapapun jumlah Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Tempat yang Disewakan;
- 2) Harga sewa per tahun untuk Jangka Waktu Perpanjangan untuk Tempat yang Disewakan dan hak akses penuh atas Tempat yang Disewakan serta hak untuk menambah pengguna menara untuk setiap Jangka Waktu Perpanjangan adalah sebesar harga sewa per tahun yang sedang berjalan ditambah 30% dari harga sewa per tahun yang sedang berjalan untuk berapapun jumlah Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Tempat yang Disewakan;
- 3) Perhitungan harga sewa untuk masing-masing Jangka Waktu Perpanjangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah tetap, tidak berubah atau diganti sampai dengan tanggal berakhirnya Jangka Waktu Perpanjangan.

### **Pasal 5** **Metode Pembayaran**

- 1) PIHAK PERTAMA akan membayar harga sewa dengan ketentuan sebagai berikut:

- (a) 20% (dua puluh persen) dari Harga Sewa Jangka Waktu Awal sebesar Rp27.777.778,00 (dua puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan rupiah) akan dibayarkan setelah: (i) Perjanjian ini ditandatangani oleh PARA PIHAK, dan (ii) PIHAK PERTAMA telah mendapatkan dokumen pendukung secara lengkap dan benar dari PIHAK KEDUA, dan (iii) PIHAK PERTAMA telah selesai melakukan proses pemeriksaan atas hak PIHAK KEDUA atas Tempat yang Disewakan, yang dilakukan dalam waktu paling lambat 1 (satu) hari sebelum penggalan pondasi atau pekerjaan konstruksi dimulai. Sedangkan 80% (delapan puluh persen) dari pembayaran Harga Sewa Jangka Waktu Awal sebesar Rp111.111.110,00 (seratus sebelas juta seratus sebelas ribu seratus sepuluh rupiah) akan dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA setelah menara dan shelter telah selesai didirikan;
  - (b) Harga Sewa untuk Jangka Waktu Perpanjangan akan dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA paling lambat pada saat dimulainya Jangka Waktu Perpanjangan, namun setelah PIHAK PERTAMA mendapatkan dokumen pendukung secara lengkap dan benar dari PIHAK KEDUA dan melakukan pemeriksaan atas hak PIHAK KEDUA atas Tempat yang Disewakan;
- 2) Apabila PIHAK PERTAMA belum menerima dokumen pendukung yang lengkap dan benar, maka PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban untuk membayar harga sewa untuk masing-masing Jangka Waktu kepada PIHAK KEDUA sampai dengan PIHAK KEDUA telah memberikan dokumen-dokumen tersebut;
  - 3) Untuk menghindari kesalahpahaman, PIHAK KEDUA dengan ini memberikan hak kepada PIHAK PERTAMA untuk menggunakan dan menempati Tempat yang Disewakan sesuai Perjanjian ini, meskipun PIHAK KEDUA belum menerima pembayaran harga sewa yang dikarenakan belum diterimanya dokumen pendukung yang lengkap dan benar oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA. Segala keterlambatan pembayaran harga sewa tidak dapat diartikan bahwa PIHAK PERTAMA telah melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dan tidak dapat diartikan dalam bentuk apapun bahwa Perjanjian ini menjadi berakhir atau dapat diakhiri;
  - 4) Pembayaran harga sewa sebagaimana dinyatakan dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan cara ditransfer ke rekening PIHAK KEDUA di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jambi dengan Nomor Rekening 0069881091 atas nama Universitas Jambi.

## **Pasal 6**

### **Pajak-Pajak**

- 1) Segala pungutan atau retribusi yang dikenakan pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehubungan dengan berdiri dan beroperasinya menara menjadi beban PIHAK PERTAMA dan/atau perusahaan-perusahaan telekomunikasi Pengguna Menara;
- 2) Segala pajak yang dikenakan pemerintah sehubungan dengan Tempat yang Disewakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi beban PIHAK KEDUA;
- 3) Pajak Penghasilan (PPh sebesar 10%) sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) menjadi beban PIHAK KEDUA, dan disetorkan langsung oleh PIHAK PERTAMA ke Kantor Pajak dan kepada PIHAK KEDUA diberikan bukti penyeteroran PPh (10%) tersebut;
- 4) Pajak Pertambahan Nilai (PPN sebesar 10%) sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) menjadi beban PIHAK PERTAMA dan disetorkan langsung oleh PIHAK PERTAMA ke Kantor Pajak dan kepada PIHAK KEDUA diberikan bukti penyeteroran PPN (10%) tersebut.

**Pasal 7**  
**Tanggung Jawab**

- 1) Tanggung jawab PIHAK PERTAMA selama Jangka Waktu Sewa meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - (a) Menjamin bahwa PIHAK PERTAMA telah memperoleh segala ijin yang diperlukan dari pihak yang berwenang sehubungan dengan pendirian dan operasionalisasi menara telekomunikasi,
  - (b) Menjaga Tempat yang Disewakan dalam kondisi yang baik dan memperbaiki setiap kerusakan atas Tempat yang Disewakan yang timbul sebagai akibat dari kelalaian PIHAK PERTAMA,
  - (c) Tidak menggunakan Tempat yang Disewakan untuk tujuan melanggar hukum, termasuk namun tidak terbatas pada penyimpanan narkoba, senjata api, amunisi, bahan peledak atau hal-hal lainnya yang tidak terkait dengan operasionalisasi menara telekomunikasi,
  - (d) Mengganti segala kerugian atas rusaknya atau tidak berfungsinya fasilitas PIHAK KEDUA dan fasilitas mitra PIHAK KEDUA termasuk namun tidak terbatas pada ruang kuliah, ruang kantor, asrama mahasiswa, tempat ibadah dan kendaraan dalam radius ketinggian menara akibat kecelakaan yang timbul terhadap menara milik PIHAK PERTAMA beserta perangkat pendukungnya, seperti robohnya menara, timbulnya arus pendek dari peralatan yang terkait dengan menara, jatuhnya perangkat milik Pengguna Menara ataupun sebab-sebab lain yang terkait dengan peralatan yang berada dalam penguasaan PIHAK PERTAMA dan/atau Pengguna Menara yang dapat dibuktikan secara teknis adalah kelalaian PIHAK PERTAMA,
  - (e) Bekerjasama dan memberikan bantuan secara penuh kepada PIHAK KEDUA untuk menyediakan segala dokumen dan informasi yang diperlukan yang berhubungan dengan PIHAK PERTAMA, termasuk dokumen izin usaha yang setiap saat dibutuhkan oleh PIHAK KEDUA
  - (f) Memberikan ganti rugi atas kecelakaan yang berakibat kematian, cacat tetap dan biaya pengobatan hingga sembuh atas kecelakaan sebagaimana disebutkan pada butir (d) yang menimpa sivitas akademika PIHAK KEDUA (dosen, karyawan dan mahasiswa) serta masyarakat umum yang berada dalam radius ketinggian menara pada saat peristiwa kecelakaan terjadi sesuai dengan besaran Nilai Pertanggungjawaban asuransi PIHAK PERTAMA,
  - (g) Memeriksa secara teliti dan seksama kondisi struktural di dasar dari Tempat yang Disewakan dan yakin bahwa kondisi struktural dasar dari Tempat yang Disewakan memenuhi kriteria kebutuhan PIHAK PERTAMA. Apabila terjadi kerusakan kondisi struktural dasar dari Tempat yang Disewakan akibat kesalahan dan/atau kelalaian PIHAK PERTAMA yang dapat dibuktikan secara teknis oleh institusi yang kompeten dan netral, yang menyebabkan terganggunya pondasi, menara, shelters, sumber listrik dan fasilitas lain serta segala peralatan terkait milik Pengguna Menara yang terpasang pada Tempat yang Disewakan akan menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA,
  - (h) Menjamin bahwa kualitas bangunan menara, shelters dan fasilitas lain berikut perangkat Pengguna Menara telah memenuhi standar minimum PIHAK PERTAMA;
- 2) Tanggung jawab PIHAK KEDUA selama Jangka Waktu Sewa meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - (a) Menjamin penggunaan Tempat yang Disewakan oleh PIHAK PERTAMA dan setiap Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya yang dapat menunjukkan identitas yang sah dan Ijin Kerja yang resmi, secara bebas, tanpa gangguan, tanpa kompensasi dan tanpa persetujuan tambahan lainnya selama dua puluh empat jam sehari, dan 365 hari dalam satu tahun selama Jangka Waktu Sewa untuk melakukan tugas dan aktivitas mereka di dalam Tempat yang Disewakan,
  - (b) Mengizinkan PIHAK PERTAMA dan para Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya yang dapat menunjukkan identitas yang sah dan Ijin Kerja yang resmi untuk melakukan pekerjaan pemasangan, pemeliharaan, perbaikan dan perubahan menara dan setiap peralatan yang berlokasi di dalam Tempat yang Disewakan, termasuk

tetapi tidak terbatas pekerjaan penambahan tinggi menara, penguatan bangunan, penambahan (*up-grade*) peralatan, dan penambahan koneksi atau alternatif daya listrik (jika diperlukan),

- (c) Mengizinkan PIHAK PERTAMA dan para Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen dan karyawan-karyawannya yang dapat menunjukkan identitas yang sah dan Ijin Kerja yang resmi untuk mengakses Tempat yang Disewakan dan untuk bekerja di dalam Tempat yang Disewakan secara aman dan tanpa gangguan atau pemblokiran dari pihak ketiga manapun juga termasuk tetapi tidak terbatas masyarakat sekitar atau pihak lain yang mengklaim mempunyai hak atas Tempat yang Disewakan,
  - (d) Bekerja sama secara penuh dan memberikan bantuan kepada PIHAK PERTAMA untuk mendapatkan segala ijin atas bangunan atau ijin-ijin lainnya yang mungkin diperlukan untuk mengembangkan, membangun, memiliki, mengelola dan mengoperasikan menara dan peralatan di atas Tempat yang Disewakan,
  - (e) Bekerjasama dan memberikan bantuan secara penuh kepada PIHAK PERTAMA untuk menyediakan segala dokumen dan informasi yang diperlukan yang berhubungan dengan PIHAK KEDUA, termasuk kepemilikan lahan di mana Tempat yang Disewakan berada setiap saat dibutuhkan oleh PIHAK PERTAMA,
  - (f) Apabila PIHAK KEDUA bermaksud melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap Tempat Yang Disewakan atau tindakan manapun yang sepatutnya diduga akan mempengaruhi menara, peralatan maupun utilitas baik yang terletak di dalam Tempat Yang Disewakan maupun di luar Tempat Yang Disewakan, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 4 (empat) bulan sebelumnya. Apabila tindakan tersebut di atas mengharuskan atau menyebabkan hak milik, peralatan dan perangkat PIHAK PERTAMA atau Pengguna Menara, termasuk menara, utilitas listrik, air dan sebagainya, harus dipindahkan maka PIHAK KEDUA wajib memberikan tempat atau ruangan lain sebagai pengganti tempat yang disewakan dan mengganti biaya-biaya yang berkaitan dengan pemindahan tersebut,
  - (g) Bertanggung jawab terhadap Tempat yang Disewakan dan segera memperbaiki kerusakan struktural di dasar Tempat yang Disewakan akibat kelalaian PIHAK KEDUA, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah pemberitahuan mengenai kerusakan disampaikan oleh PIHAK PERTAMA. Jika PIHAK KEDUA tidak melakukan perbaikan, maka PIHAK PERTAMA dapat atau melalui kontraktornya melakukan perbaikan dan PIHAK KEDUA setuju untuk menanggung biaya yang timbul sehubungan dengan perbaikan tersebut,
  - (h) Menjamin bahwa PIHAK PERTAMA dan para Pengguna Menara, agen dan karyawan-karyawannya tidak akan dikenakan biaya atau kompensasi lain yang sifatnya rutin ataupun insidental atas pelaksanaan Perjanjian ini selain uang sewa sebagaimana tertera dalam Pasal 4 dari Perjanjian ini,
  - (i) Proaktif untuk merespon secara tepat waktu atas permasalahan atau potensi permasalahan yang disadari oleh PIHAK KEDUA sehubungan dengan Tempat yang Disewakan (termasuk permasalahan dengan masyarakat sekitar), dan untuk bekerjasama secara penuh dan memberikan bantuan kepada PIHAK PERTAMA untuk mengatasi permasalahan tersebut;
  - (j) Menjaga fasilitas tanah/gedung dan area umum dari tanah/gedung termasuk bagian luar gedung dalam keadaan yang layak dan memastikan bahwa Tempat yang Disewakan dan gedung setiap saat aman sehingga terhindar dari akses pihak yang tidak berwenang ke Tempat yang Disewakan.
- 3) Pada saat berakhirnya Perjanjian ini oleh sebab apapun, PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban untuk mengembalikan Tempat yang Disewakan kepada keadaan semula seperti sebelum dilakukannya pengembangan dan modifikasi oleh PIHAK PERTAMA atas Tempat yang Disewakan.

**Pasal 8**  
**Pernyataan, Jaminan dan Penjaminan**

- 1) PARA PIHAK menyatakan dan menjamin bahwa penandatanganan Perjanjian ini telah sah dan Perjanjian ini menciptakan hak dan kewajiban yang sah dan mengikat;
- 2) PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA mempunyai izin usaha yang sah dan masih berlaku menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah negara Republik Indonesia;
- 3) PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA adalah satu-satunya Pemilik yang sah atas Tempat yang Disewakan dan mempunyai segala hak, titel dan ijin yang diperlukan untuk menyewakan Tempat yang Disewakan kepada PIHAK PERTAMA;
- 4) PIHAK KEDUA menjamin hak eksklusif PIHAK PERTAMA atas Tempat yang Disewakan dan tidak akan dipindahtangankan atau dialihfungsikan untuk kepentingan lain oleh PIHAK KEDUA selama Jangka Waktu Sewa yang telah disepakati;
- 5) Jika setiap pernyataan, jaminan, kewajiban atau penjaminan dari PIHAK KEDUA ternyata tidak akurat, tidak benar atau menyesatkan maka PIHAK PERTAMA berhak untuk: (i) mengakhiri Perjanjian ini dan PIHAK KEDUA setuju untuk segera mengembalikan kepada PIHAK PERTAMA seluruh uang sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati dan menanggung biaya bongkar, (ii) mendapatkan penggantian dan kompensasi atas seluruh kerugian, kewajiban, biaya-biaya dan pengeluaran (termasuk, namun tidak terbatas pada biaya pengacara, biaya untuk memindahkan dan memasang kembali menara dan peralatan di lokasi yang lainnya sesuai pertimbangan PIHAK PERTAMA), dan/atau (iii) mempertahankan dan melaksanakan seluruh haknya berdasarkan Perjanjian ini dan setiap upaya hukum lainnya yang pelaksanaannya dijamin berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Jika setiap pernyataan, jaminan, kewajiban atau penjaminan dari PIHAK PERTAMA ternyata tidak akurat, tidak benar atau menyesatkan maka PIHAK KEDUA berhak untuk: (i) mengakhiri Perjanjian ini dan PIHAK PERTAMA setuju untuk membebaskan PIHAK KEDUA dari kewajiban mengembalikan seluruh uang sewa untuk masa sewa yang belum dinikmati, (ii) mewajibkan PIHAK PERTAMA untuk dalam tempo 90 (sembilan puluh) hari kerja membongkar menara beserta peralatan terkait atas biaya sendiri, (iii) mendapatkan penggantian dan kompensasi atas seluruh kerugian, kewajiban, biaya-biaya dan pengeluaran (termasuk, namun tidak terbatas pada biaya pengacara, biaya untuk mengembalikan Tempat yang Disewakan kepada keadaan semula), dan/atau (iv) mempertahankan dan melaksanakan seluruh haknya berdasarkan Perjanjian ini dan setiap upaya hukum lainnya yang pelaksanaannya dijamin berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 7) PIHAK KEDUA setuju untuk melepaskan dan membebaskan secara penuh PIHAK PERTAMA terhadap semua tanggung jawab yang timbul dari tuntutan dan/atau gugatan pidana, perdata atau tuntutan dan/atau gugatan pihak ketiga manapun juga (baik langsung maupun tidak langsung) yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

**Pasal 9**  
**Keseluruhan Perjanjian**

PARA PIHAK sepakat bahwa Perjanjian ini memuat setiap dan seluruh kesepakatan (verbal dan tertulis), janji-janji dan pengertian-pengertian yang pernah dibuat oleh PARA PIHAK. Setiap penambahan atau perubahan atas Perjanjian ini akan dianggap batal dan tidak mengikat PARA PIHAK kecuali jika dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh PARA PIHAK.

**Pasal 10**  
**Pemberitahuan dan Alamat Surat Menyurat**

- 1) Setiap korespondensi dan pemberitahuan sehubungan dengan Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan harus dianggap telah diberikan dan diterima jika dikirimkan secara kedinasan melalui surat atau faksimile (atau cara pengiriman lainnya yang dapat dijadikan sebagai alat bukti) yang dialamatkan ke:

**PIHAK PERTAMA:**

PT Profesional Telekomunikasi Indonesia

Menara BCA, Lantai 55

Jl. M.H. Thamrin No. 1

Jakarta 10310, Indonesia

Telpon: +62-21-23585500

Fax: +62-21-23586444

Call Center: 08001009900

Penerima: Direktur Utama dengan tembusan kepada Project Manager

**PIHAK KEDUA**

Universitas Jambi

Kampus Pinang Masak

Jl. Raya Jambi – Muara Bulian, Km. 15

Mendalo Indah, Jambi 36136

Telpon/Fax: +62-741-583111

Penerima: Rektor dengan tembusan Wakil Rektor Bidang Perencanaan dan Kerjasama

- 2) PARA PIHAK setuju untuk setiap waktu memberitahukan secara tertulis segala perubahan yang terjadi, yang berkaitan dengan alamat surat-menyurat sebagaimana diatur pada ayat (1) pasal ini. Dalam hal adanya perubahan alamat surat-menyurat yang tidak diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya, maka segala pemberitahuan yang disampaikan ke alamat surat menyurat pada ayat (1) pasal ini dianggap telah diterima, berlaku serta mengikat masing-masing pihak.

**Pasal 11**  
**Perjanjian Tambahan dan Rangkap Salinan**

- 1) Setiap perubahan atau amandemen yang dibuat atas Perjanjian ini dan hal-hal yang tidak disebutkan secara cukup di dalam Perjanjian ini akan diputuskan berdasarkan perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh PARA PIHAK, dan PARA PIHAK sepakat untuk menuangkannya dalam suatu Perjanjian Tambahan (*addendum*) yang merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini;
- 2) Perjanjian ini ditandatangani dalam 2 (dua) rangkap di atas kertas bermaterai cukup, di mana setiap rangkap akan dianggap sebagai asli dan memiliki kekuatan hukum yang sama;
- 3) Kegagalan salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya baik secara penuh maupun secara parsial dalam Perjanjian ini tidak akan dianggap sebagai suatu pengenyampingan hak dari Pihak lainnya dan/atau pengakhiran Perjanjian ini kecuali dibuat secara tertulis, disepakati dan ditandatangani oleh PARA PIHAK.

**Pasal 12**  
**Pengakhiran Perjanjian**

- 1) Perjanjian ini tidak dapat diakhiri pada waktu kapanpun kecuali atas kesepakatan dan persetujuan tertulis PARA PIHAK;



- 2) PIHAK PERTAMA setiap saat berhak untuk serta merta mengakhiri Perjanjian ini dengan terlebih dahulu menyampaikan 3 (tiga) kali pemberitahuan tertulis dengan rentang waktu 7 (tujuh) hari untuk setiap pemberituannya kepada PIHAK KEDUA segera setelah adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA terhadap syarat-syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini, dan PIHAK KEDUA selambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal efektif pengakhiran Perjanjian ini, harus mengembalikan kepada PIHAK PERTAMA harga sewa untuk Jangka Waktu Sewa yang belum digunakan oleh PIHAK PERTAMA;
- 3) PIHAK KEDUA setiap saat berhak untuk serta merta mengakhiri Perjanjian ini dengan terlebih dahulu menyampaikan 3 (tiga) kali pemberitahuan tertulis dengan rentang waktu 7 (tujuh) hari untuk setiap pemberituannya kepada PIHAK PERTAMA segera setelah adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA terhadap syarat-syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini, dan PIHAK PERTAMA selambatnya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal efektif pengakhiran Perjanjian ini, harus membongkar dan/atau memindahkan menara telekomunikasi dan peralatan yang dibangun di atas Tempat yang Disewakan atas biaya PIHAK PERTAMA untuk mengosongkan dan mengembalikan Tempat yang Disewakan kepada PIHAK KEDUA tanpa menuntut pengembalian harga sewa untuk Jangka Waktu Sewa yang belum digunakan oleh PIHAK PERTAMA;
- 4) Jika Perjanjian ini berakhir karena alasan apapun, PIHAK PERTAMA akan mempunyai waktu selama 90 (sembilan puluh) hari untuk membongkar dan/atau memindahkan menara telekomunikasi dan peralatan yang dibangun di atas Tempat yang Disewakan dan untuk mengosongkan dan mengembalikan Tempat yang Disewakan kepada PIHAK KEDUA. Jangka waktu ini akan diperpanjang secara otomatis jika PIHAK PERTAMA tidak diberikan akses untuk alasan apapun juga ke dalam Tempat yang Disewakan, dan PIHAK PERTAMA tidak memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi atau pembayaran dalam bentuk apapun kepada PIHAK KEDUA dan pelaksanaan ketentuan ini tidak menimbulkan hak apapun kepada PIHAK KEDUA;
- 5) PARA PIHAK dengan ini mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pemutusan Perjanjian ini, sehingga pemutusan Perjanjian ini tidak memerlukan penetapan dari pengadilan.
- 6) Pengakhiran Perjanjian ini tidak akan berakibat negatif pada keberlakuan setiap tugas, kewajiban atau jaminan dari PARA PIHAK yang timbul sebelum pengakhiran Perjanjian ini dengan ketentuan untuk tetap berlaku walaupun adanya pengakhiran.

### **Pasal 13** **Penyelesaian Perselisihan**

- 1) Apabila terdapat perselisihan atau perbedaan pendapat di antara PARA PIHAK yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, PARA PIHAK sepakat untuk menyerahkan perselisihan sesuai dengan yurisdiksi dan hukum acara arbitrase dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan arbitrator yang ditunjuk berdasarkan peraturan arbitrase BANI. Proses arbitrase tersebut akan dilangsungkan di Jakarta;
- 2) PARA PIHAK dengan ini setuju bahwa setiap putusan dari badan arbitrase tersebut adalah final, mengikat dan tidak dapat dibantah lagi ke pengadilan manapun juga;
- 3) Walaupun terdapat persetujuan di atas untuk berperkara melalui arbitrase, jika PARA PIHAK akan melaksanakan hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini, maka PARA PIHAK akan mempunyai hak untuk melaksanakan hak-haknya di pengadilan dari yurisdiksi yang berwenang atas Tempat yang Disewakan.

**Pasal 14**  
**Keadaan Kahar (*Force Majeure*)**

- 1) Keadaan Kahar (*Force Majeure*) berarti setiap: (i) bencana alam, yang terbatas pada banjir, gempa bumi, letusan gunung berapi, tsunami atau Bencana Alam lainnya yang mempengaruhi dan merugikan, (ii) kebakaran, dan (iii) perang, dalam setiap hal di luar kontrol dari atau tidak dapat dicegah oleh salah satu Pihak berdasarkan upaya terbaiknya;
- 2) Apabila terjadi Keadaan Kahar yang menyebabkan Tempat yang Disewakan tidak dapat dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA selama lebih dari 30 (tiga puluh) hari (Masa Keadaan Kahar), maka PIHAK PERTAMA berhak untuk: (i) mengakhiri Perjanjian ini secara seketika, atau (ii) melanjutkan Jangka Waktu Sewa dengan memperpanjang secara otomatis Jangka Waktu Sewa dengan suatu masa yang sama dengan Masa Keadaan Kahar;
- 3) Perpanjangan secara otomatis atas Jangka Waktu Sewa sebagaimana disebutkan pada ayat (2) pasal ini dituangkan dalam suatu Perjanjian Tambahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (1) Perjanjian ini;
- 4) Apabila Tempat yang Disewakan menjadi tidak dapat digunakan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA terpaksa mengosongkan Tempat yang Disewakan sebagai akibat dari kerusakan dikarenakan Keadaan Kahar sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa, maka PIHAK PERTAMA mempunyai hak untuk mengakhiri Perjanjian ini secepatnya, dalam hal mana PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban untuk memberikan kompensasi kepada PIHAK KEDUA atas pengakhiran Perjanjian ini dalam bentuk apapun juga, dan PIHAK KEDUA tidak berkewajiban untuk mengembalikan harga sewa untuk Jangka Waktu Sewa yang belum dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA.

**Pasal 15**  
**Pengganti dan Pengalihan Hak**

- 1) Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya atau dilikuidasinya salah satu Pihak dan/atau dengan penjaminan atas Tempat yang Disewakan kepada pihak ketiga manapun juga;
- 2) Perjanjian ini mengikat PARA PIHAK dan para pengganti dan penerus haknya.
- 3) PIHAK PERTAMA dapat mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak manapun dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada PIHAK KEDUA mengenai pengalihan tersebut dan PIHAK KEDUA sepakat atas pengalihan tersebut.

**Pasal 16**  
**Keterpisahan**

Apabila terdapat pasal-pasal dari Perjanjian ini yang menjadi tidak sah karena hukum atau tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah hukum negara Republik Indonesia, maka PARA PIHAK sepakat bahwa tidak sahnya atau tidak dapat dilaksanakannya atau bertentangannya pasal tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Perjanjian ini dan pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan mengikat PARA PIHAK, dan jika dianggap perlu, PARA PIHAK akan menggantikan pasal yang terpengaruh tersebut dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum dan dapat diterima oleh PARA PIHAK.

**Pasal 17**  
**Hukum yang Berlaku**

Perjanjian ini diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

**Pasal 18**  
**Ketentuan Lebih Lanjut dan Kerahasiaan**

- 1) PARA PIHAK setuju untuk mengambil tindakan yang diperlukan (termasuk, namun tidak terbatas pada penandatanganan, pengakuan dan penyampaian dokumen-dokumen) sebagaimana mungkin diminta oleh Pihak yang lainnya untuk klarifikasi, implementasi dan pelaksanaan yang berkelanjutan dari Perjanjian ini;
- 2) PARA PIHAK setuju untuk menjalankan itikad baik dan menjaga integritas yang tinggi dalam menangani urusan satu dengan yang lain dalam segala hal yang mempengaruhi kepentingan mereka sehubungan dengan hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diatur di dalam Perjanjian ini;
- 3) PARA PIHAK sepakat bahwa seluruh isi Perjanjian ini dan seluruh perpanjangannya atau perubahan-perubahannya harus diperlakukan secara rahasia oleh PARA PIHAK, oleh karena itu tidak ada satu pun data atau informasi sehubungan dengan Perjanjian ini akan diberitahukan kepada pihak ketiga manapun tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari salah satu pihak. Selanjutnya, masing-masing pihak bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian, dan bertanggung jawab atas biaya yang diderita oleh pihak lainnya atas pelanggaran ketentuan mengenai kerahasiaan ini.

Demikianlah, Perjanjian ini ditandatangani oleh perwakilan yang berwenang dari PARA PIHAK pada tanggal sebagaimana disebutkan di bagian awal Perjanjian ini

PIHAK PERTAMA  
PT Telekomunikasi Indonesia,  
CCFA7ABF571013370  
ENAM RIBU RUPIAH  
6000 DJP  
  
ARUN PROBOWINOTO  
Kuasa Direksi

PIHAK KEDUA  
Universitas Jambi,  
  
  
Prof. Dr. Drs. H. AULIA TASMAN, M.Sc.  
Rektor