



Sekali Di Udara Tetap Di Udara

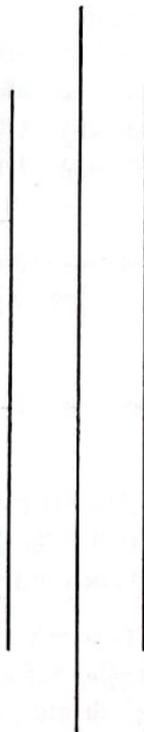
PERJANJIAN SEWA MENYEWA MENARA

ANTARA

LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK

RADIO REPUBLIK INDONESIA MALANG

DENGAN



PT SMART TELECOM

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA MENARA

No. RRI : 302 / LPU / XI / 2022

No. SMART: EJ-RNOM/001/PKS/LGL/XI/2022

Perjanjian Sewa Menyewa Lahan ini ("Perjanjian") ditandatangani pada hari ini Jum'at, tanggal 18 (delapan belas) bulan Nopember tahun 2022, oleh dan antara:

1. **LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RADIO REPUBLIK INDONESIA MALANG (LPP RRI MALANG)**, suatu lembaga penyiaran publik yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 2005 tentang Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia yang beralamat di Jalan Candi Panggung Nomor 58, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh **MUHSIN ZEIN** selaku Kepala LPP RRI Malang berdasarkan Surat Keputusan Direktur Utama Lembaga Penyiaran Publik Radio Republik Indonesia No. 2046 tahun 2022 tanggal 22 Agustus 2022 tentang Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil dalam Jabatan Struktural, untuk selanjutnya disebut sebagai ("**PIHAK PERTAMA**");
2. **PT. SMARTFREN TELECOM, TBK.**, suatu perseroan terbatas didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. H Agus Salim No. 45, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh **WAHYUDIONO** dalam kedudukannya selaku Kuasa Direktur, berdasarkan Surat Kuasa No. 046/LGL/SK/SMART/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT. SMARTFREN TELECOM, TBK., untuk selanjutnya disebut sebagai ("**PIHAK KEDUA**").

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, masing-masing dapat disebut sebagai "PIHAK" dan bersama-sama disebut sebagai "**PARA PIHAK**".

PARA PIHAK dalam kedudukannya di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- A. Bahwa PIHAK PERTAMA secara kelembagaan adalah Pihak yang memiliki dan/atau menguasai dan/atau berwenang atas Obyek Sewa sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 Perjanjian ini menurut hukum yang berlaku.
- B. Bahwa PIHAK KEDUA adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa telekomunikasi dan bermaksud untuk bekerjasama dengan PIHAK PERTAMA dalam hal penyediaan Obyek Sewa untuk penempatan Menara dan Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian ini.



Oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut di atas PARA PIHAK sepakat saling mengikatkan diri satu kepada lainnya dalam Perjanjian ini dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1

DEFINISI

Selain definisi yang disebutkan dalam bagian lain pada Perjanjian ini, istilah-istilah berikut yang diawali dengan huruf besar dalam Perjanjian ini mempunyai arti sebagaimana tercantum di bawah ini:

- 1.1 **"Gambar Denah Lokasi"** atau **"Lay Out"** adalah ilustrasi dua dimensi atau gambar skala yang merepresentasikan tata ruang sesungguhnya atas Obyek Sewa sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini sebagai Lampiran 1;
- 1.2 **"Hari"** berarti setiap dan seluruh hari dalam kalender termasuk pula hari Sabtu, Minggu dan hari libur resmi Nasional sebagaimana diumumkan Pemerintah Indonesia;
- 1.3 **"Hari Kerja"** berarti hari selain hari sabtu, minggu dan hari libur resmi Nasional sebagaimana diumumkan oleh Pemerintah Indonesia;
- 1.4 **"Obyek Sewa"** adalah sebidang tanah/lahan dan/atau ruang/*space* pada lokasi dan/atau ketinggian/titik tertentu dan dengan ukuran luas tertentu, untuk: (i) penempatan Shelter dan/atau Peralatan Telekomunikasi (ii) untuk akses jalan (jika ada), yang disewa oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA,
- 1.5 **"Uang Sewa"** adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atas sewa dari Obyek Sewa berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian ini;
- 1.6 **"Masa Sewa"** berarti masa sewa atas Obyek Sewa sebagaimana disepakati oleh PARA PIHAK sebagaimana tersebut pada Pasal 3 Perjanjian ini.
- 1.7 **"Menara"** adalah menara yang dimiliki/dikuasi oleh PIHAK PERTAMA, tempat meletakkan Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA;
- 1.8 **"Peralatan Telekomunikasi"** adalah setiap instrumen, alat dan/atau perangkat telekomunikasi seluler, termasuk tapi tidak terbatas pada bangunan permanen, shelter, fiber optik, perangkat Radio, antena-antena, air conditioner (AC), fasilitas antenna dan penangkal petir, DC Fan, panel distribusit, *stand by gen-set*, *fire alarm system*, sub panel dan meteran, catu daya tambahan atau perangkat telekomunikasi lainnya yang akan mempergunakan teknologi CDMA, GSM, LTE ataupun teknologi lainnya sebagaimana ditentukan dari waktu ke waktu oleh PIHAK KEDUA;
- 1.9 **"Pekerjaan"** adalah segala kegiatan yang berhubungan dengan kegiatan operasional PIHAK KEDUA termasuk tapi tidak terbatas pada penarikan kabel feeder dan/atau fiber optik dari menara ke ruang radio, pemasangan listrik dan AC,

serta pengadaan, pembangunan, penambahan, pengembangan, pengoperasian, pemeliharaan dan pemasangan Peralatan Telekomunikasi, termasuk tapi tidak terbatas pada pekerjaan fasilitas pendukung lainnya sesuai dengan kebutuhan PIHAK KEDUA di kemudian hari;

- 1.10 **"Shelter"** adalah suatu konstruksi atau ruang atau bangunan di atas Lahan untuk menempatkan *Base Transceiver Station* (BTS) dan/atau Peralatan Telekomunikasi.
- 1.11 **"Surat Konfirmasi PIHAK KEDUA"** adalah surat pemberitahuan yang dapat disampaikan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA mengenai jadwal pelaksanaan pembayaran Uang Sewa;
- 1.12 **"Step In Right"** adalah hak PIHAK KEDUA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA untuk menyediakan material dan/atau melakukan suatu pekerjaan/jasa lainnya yang merupakan tanggung jawab/kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini, dalam hal PIHAK PERTAMA tidak melakukan atau memenuhi tanggung jawab/kewajibannya setelah menerima pemberitahuan dari PIHAK KEDUA sesuai ketentuan pasal 8.11 Perjanjian ini.
- 1.13 **"Service Level Guarantee"** atau **"SLG"** adalah jaminan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA atas setiap fasilitas yang wajib diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA yang berkaitan dengan Obyek Sewa sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15;
- 1.14 **"Tahun Perjanjian Sewa"** berarti 12 (dua belas) bulan, untuk tahun pertama dihitung sejak tanggal Tanggal Mulai Sewa dan berakhir pada jam 24.00 pada 1 (satu) hari sebelum tanggal ulang tanggal dari Tanggal Mulai Sewa, dan selanjutnya dimulai pada jam 00.01 pada tanggal ulang tanggal yang kemudian dari Tanggal Mulai Sewa dan akan berakhir pada 1 (satu) hari sebelum tanggal ulang tanggal dari Tanggal Mulai Sewa yang kemudian, dan selanjutnya demikian sampai dengan Tanggal Berakhirnya Perjanjian Sewa, sedangkan 1 (satu) bulan terdiri atas jumlah penuh hari kalendar bulan yang bersangkutan. Selanjutnya yang dimaksud dengan 1 (satu) hari adalah hari kalendar yang terdiri atas 24 (dua puluh empat) jam, sedangkan yang dimaksud hari kerja adalah hari kalendar yang tidak termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional atau hari cuti bersama yang ditetapkan pemerintah.
- 1.15 **"Tanggal Efektif Perjanjian"** berarti tanggal dimulainya Masa Sewa atas Obyek Sewa sebagaimana dijelaskan dalam pasal 3 perjanjian ini.

PASAL 2

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

- 2.1. PIHAK PERTAMA dengan ini setuju untuk menyewakan Obyek Sewa kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian ini, dan PIHAK KEDUA dengan ini setuju untuk menyewa Obyek Sewa dari PIHAK PERTAMA sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian ini.
- 2.2. Obyek Sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, dapat digunakan oleh PIHAK KEDUA untuk satu atau beberapa tujuan sebagaimana diperlukan oleh

PIHAK KEDUA termasuk tapi tidak terbatas guna penempatan dan pengoperasian Peralatan Telekomunikasi

- 2.3. Dari waktu ke waktu, PIHAK KEDUA dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA, untuk dan atas biaya PIHAK KEDUA, berhak untuk melaksanakan Pekerjaan pada Obyek Sewa tersebut, termasuk dalam hal mengakses lahan atau Obyek Sewa sewaktu-waktu, termasuk di luar Jam kerja atau Hari Kerja, sebagaimana diperlukan untuk melaksanakan Pekerjaan tanpa adanya biaya tambahan apapun.

PASAL 3

MASA SEWA

- 3.1. Masa Sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini adalah **1 (satu) Tahun**, yaitu dimulai sejak tanggal **13 November 2022** ("Tanggal Efektif Perjanjian") dan berakhir pada tanggal **12 November 2023**, dan Perjanjian ini dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan PARA PIHAK.
- 3.2. Dalam hal PIHAK PERTAMA tidak bersedia memperpanjang Masa Sewa, maka PIHAK PERTAMA akan memberikan masa tenggang kepada PIHAK KEDUA, waktu selama 30 (tiga puluh) Hari sejak berakhirnya Masa Sewa untuk memindahkan Peralatan Telekomunikasi tanpa dikenakan Uang Sewa.
- 3.3. Sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini

PASAL 4

OBJEK SEWA, UANG SEWA DAN PAJAK

4.1. Obyek Sewa:

a. Status Kepemilikan Obyek Sewa :

- Lahan : Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 10 yang terletak di Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang, Propinsi Jawa Timur, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2731 tertanggal 11 Agustus 1993, dengan ukuran seluas 10.090 M² (sepuluh ribu Sembilan puluh meter persegi) terdaftar atas nama **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. LEMBAGA PENYIARAN PUBLIK RADIO REPUBLIK INDONESIA.**
- Bangunan :PIHAK PERTAMA adalah Pihak yang memiliki dan/atau menguasai atas Bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku .
- Menara :PIHAK PERTAMA adalah Pihak yang memiliki dan/atau menguasai atas Menara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Alamat Obyek Sewa : Jalan Candi Panggung Nomor 58, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang, Propinsi Jawa Timur. Obyek Sewa ini selanjutnya dikenal dengan Site ID : ZMLG_0159 dan Site Name: RRI Malang.

c. PARA PIHAK sepakat bahwa :

- Sebagaimana ruangan dengan ukuran 10 M² (sepuluh meter persegi) untuk penempatan shelter dan pondasi outdoor atas Peralatan Telekomunikasi.
- Sebagian ruang pada Menara untuk penempatan 1 (satu) unit antenna microwave dan 6 (enam) unit antenna sectoral.
- Akses jalan yang digunakan oleh PIHAK KEDUA menuju Menara.

Denah Obyek Sewa dilampirkan pada Perjanjian ini sebagai Lampiran 1 yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian.

4.2. Uang Sewa

Uang Sewa yang dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah sebesar Rp. 59.247.100,- (Lima puluh sembilan juta dua ratus empat puluh tujuh ribu seratus Rupiah) Nett selama Masa Sewa.

4.3. Cakupan Uang Sewa

PARA PIHAK sepakat bahwa Uang Sewa sudah termasuk biaya-biaya/pungutan lain selain pembayaran Uang Sewa sebagaimana tersebut di atas, kecuali apabila biaya tersebut secara tegas ditentukan dalam Perjanjian menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

4.4. Pajak

4.4.1 PPN dan PPh

Besarnya Uang Sewa sebagaimana tersebut pada ayat 4.2 Pasal ini tidak dikenakan Pajak Penambahan Nilai (PPn) & Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

4.4.2 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Bahwa PIHAK PERTAMA wajib menanggung dan harus membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Obyek Sewa selama Jangka Waktu Sewa berlangsung.

4.5. Cara Pembayaran.

4.5.1 PARA PIHAK sepakat bahwa Harga Sewa sebagaimana dimaksud Pasal 3 Perjanjian ini akan dibayarkan oleh PENYEWA kepada PEMILIK dan harus dibayar dua (2) hari sebelum penanda tangan sewa sesuai dengan ketentuan yang berlaku didalam sewa Barang Milik Negara.



4.5.2 **PENYEWA** akan membayarkan Harga Sewa kepada **PEMILIK** ke rekening **Kas Umum Negara** dengan kode akun **425131** dan kode **billing** yang akan diinformasikan lebih lanjut oleh **PEMILIK** kepada **PENYEWA**.

4.5.3 Semua tagihan pembayaran ditujukan kepada :

PT. SMART TELECOM:

Jl. H. Agus Salim No.45

Kel. Kebon Sirih, Kec. Menteng

Jakarta Pusat 10340

Telp: 021-31922255

Fax: 021-3162518

U.p: Finance – Account Payable

4.5.4 Sehubungan dengan dibayarkan dan diterimanya uang sewa melalui rekening sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal ini, maka **PEMILIK** membebaskan **PENYEWA** dari biaya-biaya yang timbul di luar Perjanjian, baik yang berasal dari **PEMILIK** ataupun dari Pihak lainnya.

PASAL 5

HAK DAN KEWAJIBAN

5.1. **PIHAK PERTAMA** mempunyai hak-hak sebagai berikut:

- a. Menerima Uang Sewa tepat pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 ayat 4.5.1 Perjanjian ini;
- b. Menerima kembali Obyek Sewa pada saat Perjanjian ini berakhir/diakhiri. **PIHAK PERTAMA** mengetahui bahwa Obyek Sewa akan dipergunakan untuk penempatan dan pengoperasian Peralatan Telekomunikasi dan hal-hal lainnya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, oleh karenanya **PIHAK PERTAMA** setuju untuk menerima kembali Obyek Sewa tersebut dengan perubahan-perubahannya sebagai akibat penggunaan Obyek Sewa dimaksud;

PIHAK PERTAMA mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- c. Bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan pada Obyek Sewa dan Peralatan Telekomunikasi yang disebabkan karena kelalaian **PIHAK PERTAMA**, karyawan, agen, kontraktor dari **PIHAK PERTAMA** atau pihak ketiga lainnya yang menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**;
- d. Mengizinkan karyawan atau pihak ketiga yang ditunjuk dan/atau diberi wewenang oleh **PIHAK KEDUA** dan/atau pihak ketiga lainnya yang memiliki hubungan Pekerjaan dengan **PIHAK KEDUA** untuk memasuki Obyek Sewa 24 (dua puluh empat) jam dalam sehari, 7 (tujuh) hari dalam seminggu, tanpa suatu biaya apapun, untuk melaksanakan Pekerjaan tanpa mendapatkan gangguan dari pihak manapun juga;

- e. Dalam hal terjadi kerusakan pada Obyek Sewa, PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan ijin kepada karyawan atau pihak ketiga yang ditunjuk dan/atau diberi wewenang oleh PIHAK KEDUA dan/atau pihak ketiga lainnya yang memiliki hubungan Pekerjaan dengan pihak PIHAK KEDUA untuk melakukan perbaikan walaupun diluar jam kerja dan/atau Hari Kerja;
- f. Menjaga agar Obyek Sewa dan area di luar dan disekitar Obyek Sewa, sepanjang area tersebut dimiliki atau dikuasai oleh PIHAK PERTAMA, agar selalu dalam kondisi baik, kebersihan seluruh area di luar dan disekitar Obyek Sewa (sepanjang area tersebut menjadi tanggung jawab atau dimiliki oleh PIHAK PERTAMA), serta menjamin keamanan sekitar lokasi Obyek Sewa;
- g. Dalam hal PIHAK PERTAMA akan melakukan perbaikan dan/atau renovasi pada Obyek Sewa maupun wilayah di sekitarnya, maka PIHAK PERTAMA akan meminta persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA. Permohonan persetujuan tersebut wajib diajukan kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum dilakukannya perbaikan dan/atau renovasi pada Obyek Sewa tersebut. Setiap perbaikan dan/atau renovasi pada Obyek Sewa yang mengakibatkan Peralatan Telekomunikasi PIHAK KEDUA harus dipindahkan, maka PIHAK PERTAMA wajib menyediakan bagian lain dalam lingkungan sekitar Obyek Sewa yang disetujui oleh PIHAK KEDUA sebagai Obyek Sewa pengganti dengan biaya pemindahan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA;
- h. Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA wajib mengambil langkah dan/atau tindakan pencegahan dalam menjaga dan melindungi keamanan dan keutuhan Obyek Sewa termasuk Peralatan Telekomunikasi yang ada pada Obyek Sewa dari kejadian berbahaya yang dapat diduga akan terjadi seperti kebakaran ataupun bahaya lain yang mungkin timbul karena kegagalan atau kelalaian PIHAK PERTAMA untuk mengantisipasinya, kecuali dalam hal force majeure.
- i. PIHAK PERTAMA mengizinkan PIHAK KEDUA untuk memulai pekerjaan pemasangan Peralatan Telekomunikasi setelah Perjanjian Sewa ditandatangani.
- j. Bila diperlukan PIHAK PERTAMA wajib bekerja sama dan membantu PIHAK KEDUA dalam memperoleh dan/atau menyelesaikan permasalahan sehubungan dengan ijin warga sekitar dan/atau instansi pemerintah terkait terkait dengan penggunaan Obyek Sewa oleh PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini.

5.2. Selain disebutkan dalam pasal-pasal Perjanjian ini, PIHAK KEDUA mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Memperbaiki kerusakan pada Obyek Sewa yang disebabkan karena kelalaian atau kegagalan PIHAK KEDUA atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA pada saat melaksanakan Pekerjaan pada Obyek Sewa.
- b. Membayar Uang Sewa berdasarkan Perjanjian ini dengan tepat waktu
- c. Tidak menggunakan Obyek Sewa untuk keperluan lain selain yang diatur dengan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini.
- d. PIHAK KEDUA berhak untuk melengkapi Peralatan Telekomunikasi dan diizinkan untuk memperbaharui atau mengganti atau menambah atau melakukan up-grade atau merenovasi Peralatan Telekomunikasi tanpa pungutan biaya tambahan apapun oleh PIHAK PERTAMA.
- e. PIHAK KEDUA berhak menggunakan akses jalan tanpa dikenakan biaya tambahan apapun oleh PIHAK PERTAMA dan pihak ketiga manapun.
- f. Kedua belah pihak saling menjaga kebersihan dan keamanan atas objek sewa.

PASAL 6

PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- 6.1. Salah satu Pihak dapat mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak, dengan memberikan Pemberitahuan kepada Pihak lainnya dalam waktu 90 (sembilan puluh) Hari sebelum tanggal pengakhiran yang dikehendaki, tanpa adanya tuntutan apapun dari Pihak lainnya, dalam hal terjadi satu atau lebih kejadian sebagaimana disebutkan di bawah ini terjadi:
 - a. PIHAK KEDUA melaksanakan haknya sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat 10.5(a);
 - b. salah satu Pihak telah melanggar salah satu atau beberapa ketentuan dalam Perjanjian ini dan telah menerima teguran tertulis sebanyak 2 (dua) kali, baik berturut-turut masing-masing berselang waktu 7 (tujuh) Hari maupun tidak berturut-turut, dari Pihak lainnya, tetapi Pihak tersebut tidak atau belum melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini;
- 6.2. Dalam hal pengakhiran Perjanjian diakibatkan karena ayat 6.1 (a) pasal ini, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan Uang Sewa secara proporsional untuk Masa Sewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA, paling lambat dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari sejak tanggal efektif diakhirinya Perjanjian.
- 6.3. Dalam hal PIHAK PERTAMA melakukan kelalaian dan/atau PIHAK PERTAMA tidak memenuhi atau melanggar syarat dan ketentuan Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA berhak mengakhiri Perjanjian ini dan atas Pengakhiran tersebut, PIHAK PERTAMA wajib seketika mengembalikan Uang Sewa yang telah dibayarkan kepada PIHAK KEDUA secara proporsional untuk Masa Sewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA, ditambah dengan (i) seluruh biaya atau pengeluaran yang berhubungan dengan (a) pembongkaran Peralatan Telekomunikasi dari Obyek

Sewa; dan (b) pemindahan ke Obyek Sewa pengganti; dan (c) pemasangan kembali Peralatan Telekomunikasi pada Obyek Sewa pengganti; dan (ii) biaya-biaya lain seperti nilai investasi pada Obyek Sewa, pendapatan per bulan, dan (iii) segala biaya sehubungan dengan pemindahan yang diperlukan.

- 6.4. Dalam hal pengakhiran Perjanjian ini dikarenakan oleh kegagalan atau kelalaian PIHAK KEDUA dalam membayar Uang Sewa dalam waktu 60 (enam puluh) Hari tanpa adanya alasan yang jelas sehingga tidak memenuhi syarat dan ketentuan Perjanjian ini, maka seluruh Uang Sewa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA akan menjadi hak PIHAK PERTAMA sepenuhnya.
- 6.5. Dalam hal Perjanjian ini berakhir atau diakhiri oleh salah satu Pihak, maka syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini berlaku terus sampai kewajiban diantara PARA PIHAK yang telah ada sebelum berakhirnya atau diakhirinya Perjanjian ini diselesaikan. PIHAK PERTAMA akan memberikan masa tenggang kepada PIHAK KEDUA, waktu selama 30 (tiga puluh) Hari sejak Perjanjian berakhir atau diakhiri untuk memindahkan Peralatan Telekomunikasi tanpa dikenakan Uang Sewa.
- 6.6. Menyimpangi Pasal 6.4 Perjanjian ini, dari waktu ke waktu selama berlakunya Perjanjian ini, dalam hal : (i) perizinan yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Peralatan Telekomunikasi di Objek Sewa, termasuk tidak terbatas pada izin warga sekitar Objek Sewa tidak didapat; dan/atau (ii) sebab – sebab lain yang menyebabkan pengoperasian Peralatan Telekomunikasi di Objek Sewa tidak menguntungkan PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan memberikan pemberitahuan kepada PIHAK PERTAMA 30 (tiga puluh) Hari sebelum tanggal pengakhiran yang dikehendaki ("Tanggal Efektif Pengakhiran"). Sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian sebagaimana tersebut pada pasal ini, PARA PIHAK melepaskan hak masing – masing Pihak untuk menuntut, menggugat, dan/atau mengajukan permintaan ganti rugi kepada Pihak lain.
- 6.7. Pada Tanggal Efektif Pengakhiran, semua kewajiban-kewajiban satu Pihak kepada Pihak yang lain berakhir dan selesai, dan tidak ada kewajiban satu Pihak ke Pihak yang lain yang tertunda.
- 6.8. Pengembalian Obyek Sewa dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada waktu berakhirnya Perjanjian ini, dilakukan dengan suatu Berita Acara yang ditandatangani oleh PARA PIHAK atau wakilnya yang sah yang ditunjuk berdasarkan Surat Kuasa.
- 6.9. Sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, PARA PIHAK dengan ini menyatakan sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga pemutusan Perjanjian ini dapat dilakukan dengan surat pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak lainnya tanpa perlu adanya keputusan dari Hakim.
- 6.10. Apabila setelah ditandatanganinya Perjanjian ini terdapat pernyataan keberatan dari warga sekitar Obyek Sewa, atau terjadi penggusuran terhadap Obyek Sewa oleh pihak ketiga (termasuk tapi tidak terbatas karena pembebasan baik untuk kepentingan Pemerintah maupun swasta), maka PIHAK KEDUA berhak mengakhiri Perjanjian ini dan PIHAK PERTAMA wajib untuk mengembalikan Uang Sewa yang

telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA yang besarnya sebanding dengan Masa Sewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA wajib menanggung biaya-biaya lainnya yang diperlukan untuk memasang, membongkar dan memindahkan Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA dari Obyek Sewa.

PASAL 7

KERUSAKAN DAN KERUGIAN

Satu Pihak bertanggung jawab kepada Pihak lainnya untuk mengganti kerugian dan atau kerusakan Obyek Sewa/Peralatan Telekomunikasi yang terjadi akibat kelalaian atau kesalahan satu Pihak (termasuk pihak ketiga yang menjadi tanggung jawab satu Pihak tersebut dan PIHAK KEDUA pada satu pihak tersebut), untuk melaksanakan kewajibannya menurut syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini terbatas pada jumlah kerugian langsung yang terjadi (*direct loss*), kecuali ditentukan lain di bagian lain dari Perjanjian ini.

PASAL 8

PERNYATAAN DAN JAMINAN

- 8.1. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa selama Masa Sewa Obyek Sewa dalam Perjanjian ini merupakan hak milik atau hak lain yang diperoleh oleh PIHAK PERTAMA secara sah menurut hukum yang berlaku, tidak terbebani dengan hak pihak lain termasuk namun tidak terbatas pada pembebanan hak tanggungan atau pembebanan lainnya dalam bentuk apapun yang dapat menghambat atau mengganggu pemanfaatan dan/atau penggunaan Obyek Sewa oleh PIHAK KEDUA, dan tidak menjadi obyek sengketa, tidak berada dalam sengketa, baik sengketa yang sedang diproses melalui badan perselisihan maupun dalam keadaan disewakan kepada pihak lain.
- 8.2. Jika terjadi klaim, gugatan dan/atau tuntutan hukum dari pihak ketiga manapun sehubungan dengan Pasal 8.1 Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA menjamin, membebaskan, melepaskan dan mengganti kerugian PIHAK KEDUA yang timbul akibat klaim, gugatan dan/atau tuntutan hukum, serta PIHAK PERTAMA wajib mengambil segala tindakan hukum yang perlu termasuk mewakili PIHAK KEDUA ke muka pengadilan atau lembaga arbitral sejenis lainnya atas biaya PIHAK PERTAMA termasuk menanggung seluruh biaya proses hukum/beracara dan biaya pengacara. Dalam keadaan apapun PIHAK PERTAMA tidak akan melakukan tindakan yang dapat merugikan hak-hak dan kepentingan PIHAK KEDUA dalam Perjanjian ini.
- 8.3. PIHAK PERTAMA menjamin keamanan dan kenyamanan PIHAK KEDUA (*quiet enjoyment*) dalam menggunakan Obyek Sewa selama Masa Sewa berlangsung tanpa gangguan dalam bentuk apapun, PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PIHAK KEDUA dapat mengakses Obyek Sewa setiap saat selama Masa Sewa sebagaimana diperlukan oleh PIHAK KEDUA tanpa gangguan dari pihak manapun sehubungan dengan penggunaan Obyek Sewa, gangguan apapun termasuk tapi tidak terbatas pada gangguan dan/atau keberatan dari warga yang berada di sekitar Obyek Sewa

ataupun biaya tambahan yang dipungut secara tidak resmi. PIHAK PERTAMA menyatakan bahwa PIHAK PERTAMA telah mendapatkan semua persetujuan, ijin, atau pun persyaratan yang diperlukan untuk menyewakan Obyek Sewa kepada PIHAK KEDUA dan menandatangani Perjanjian, dan dokumen-dokumen yang akan dan telah diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA sehubungan dengan penandatanganan Perjanjian ini adalah sah dan benar, dan penandatanganan Perjanjian ini tidak bertentangan dengan perjanjian (-perjanjian) dimana PIHAK PERTAMA sebagai pihak. Selama Masa Sewa, PIHAK PERTAMA menjamin akan keberlakuan dan keabsahan dari semua perijinan dan hak-hak atas Obyek Sewa.

- 8.4. Apabila seluruh atau sebagian dari pernyataan dan atau jaminan, yang dimaksud ayat 8.1, 8.2 dan 8.3 pasal ini tidak benar atau terbukti tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka: (a) PIHAK KEDUA berhak untuk membatalkan atau mengakhiri Perjanjian ini dan PIHAK PERTAMA sepakat untuk: (i) mengembalikan seketika Uang Sewa yang telah dibayarkan secara proposional sejumlah Masa Sewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KEDUA; dan, (ii) mengganti kerugian PIHAK KEDUA yang terjadi termasuk namun tidak terbatas mengganti biaya untuk memasang, menempatkan, membongkar dan memindahkan Peralatan Telekomunikasi di/dari Obyek Sewa dan memasang kembali di tempat pengganti yang dicari dan ditentukan oleh PIHAK KEDUA dan kerugian lainnya yang besarnya akan ditentukan oleh PIHAK KEDUA, atau (b) PIHAK PERTAMA mencarikan tempat pengganti yang disetujui oleh PIHAK KEDUA, dan semua biaya-biaya yang diperlukan sehubungan dengan pemindahan dan pemasangan Peralatan Telekomunikasi ke tempat baru termasuk tapi tidak terbatas Uang Sewa di tempat baru serta sosialisasi dan perolehan ijin warga di tempat baru menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA, dan Masa Sewa akan diteruskan di tempat baru tanpa biaya tambahan dalam bentuk apapun.
- 8.5. Dalam hal klaim, gugatan dan/atau tuntutan hukum pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat 8.2 pasal ini dikabulkan oleh pengadilan atau lembaga arbitral sejenis lainnya, maka PIHAK PERTAMA menjamin bahwa Obyek Sewa tetap dapat dipergunakan oleh PIHAK KEDUA sampai dengan berakhirnya Masa Sewa.
- 8.6. PIHAK PERTAMA adalah subyek hukum, yang berhak/ diperbolehkan oleh hukum yang berlaku di Indonesia untuk melakukan tindakan hukum dalam melaksanakan kewajibannya menurut syarat dan ketentuan Perjanjian ini. PIHAK PERTAMA dalam hal ini menjamin pula bahwa untuk melakukan tindakan hukum ini telah mendapat segala persetujuan yang diperlukan dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam perjanjian (-perjanjian) lain dimana PIHAK PERTAMA menjadi pihak.
- 8.7. Selama Masa Sewa, PIHAK PERTAMA menjamin akan keberlakuan dan keabsahan dari semua perijinan dan hal-hal atas tanah termasuk tapi tidak terbatas pada perijinan-perijinan yang diperlukan sehubungan dengan Obyek Sewa.

- 8.8. PIHAK PERTAMA sepakat bahwa PIHAK KEDUA dapat menjamin Peralatan Telekomunikasi yang berada pada Obyek Sewa kepada pihak bank maupun pihak ketiga lainnya sebagaimana ditentukan oleh PIHAK KEDUA.
- 8.9. PIHAK PERTAMA sepakat bahwa PIHAK KEDUA berhak untuk melakukan kerjasama dengan pihak-pihak ketiga sebagaimana ditentukan oleh PIHAK KEDUA, untuk : i) melakukan kerjasama pemanfaatan bersama Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga; dan atau ii) melakukan kerjasama penempatan Peralatan Telekomunikasi milik pihak ketiga untuk digunakan secara bersama oleh PIHAK KEDUA dan pihak-pihak ketiga tersebut; dan atau iii) melaksanakan penggantian Peralatan Telekomunikasi yang bertujuan untuk peningkatan kualitas Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA dan atau pihak ketiga;
- 8.10. PARA PIHAK sepakat bahwa atas pertimbangan PIHAK KEDUA dan setelah memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA, maka dalam hal terdapat kewajiban yang tidak dipenuhi oleh PIHAK PERTAMA sehubungan dengan penyediaan Obyek Sewa kepada PIHAK KEDUA sehingga PIHAK KEDUA tidak dapat memanfaatkan Obyek Sewa secara aman dan nyaman (*quiet enjoyment*), maka PIHAK KEDUA dapat melakukan *Step In Right* dengan biaya dan beban yang akan ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 9

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 9.1. Apabila dalam hal terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan syarat dan ketentuan Perjanjian ini, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak pemberitahuan pertama mengenai terjadinya perselisihan tersebut.
- 9.2. Dalam hal musyawarah *sebagaimana* ditentukan dalam ayat 9.1 pasal ini tidak menyelesaikan perselisihan, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyerahkan perselisihan tersebut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan ini PARA PIHAK sepakat untuk menunjuk domisili hukum yang tetap dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- 9.3. Selama proses penyelesaian perselisihan oleh pengadilan, maka PARA PIHAK wajib tetap melaksanakan kewajiban-kewajibannya menurut Perjanjian ini.

PASAL 10

FORCE MAJEURE

- 10.1. Tidak dipenuhinya kewajiban salah satu Pihak menurut Perjanjian ini tidak dapat dianggap sebagai pelanggaran atas Perjanjian ini apabila hal tersebut disebabkan oleh peristiwa Force Majeure, antara lain :

- a. bencana alam seperti banjir, taufan, gempa bumi, petir;
 - b. kebakaran, pemogokan sabotase, perang (baik yang diumumkan atau tidak), kerusuhan, tindakan militer;
 - c. Kebijakan dari Pemerintah yang mempengaruhi secara langsung kemampuan PARA PIHAK untuk melaksanakan kewajibannya menurut syarat dan ketentuan Perjanjian ini.
- 10.2. Pihak yang mengalami Force Majeure wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) Hari terhitung sejak saat terjadinya Force Majeure maupun saat berakhirnya Force Majeure, yang dibuktikan dengan keterangan resmi dari Pejabat Pemerintah yang berwenang.
- 10.3. Kelalaian atau kegagalan Pihak yang mengalami Force Majeure untuk memberitahukan kepada Pihak lainnya atas kejadian tersebut, mengakibatkan tidak diakui peristiwa tersebut sebagai Force Majeure, dimana Pihak yang mengalami Force Majeure tersebut wajib menanggung segala kerugian yang diderita oleh Pihak lainnya tersebut.
- 10.4. Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu Pihak sebagai akibat terjadi Force Majeure bukan merupakan tanggungjawab Pihak lainnya.
- 10.5. Apabila keadaan Force Majeure sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.1 pasal ini berlangsung terus menerus selama 90 (sembilan puluh) Hari yang menyebabkan PIHAK KEDUA tidak dapat menggunakan Obyek Sewa, maka PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk :
- a. Mengakhiri Perjanjian ini sebelum berakhirnya Masa Sewa;
 - b. Melanjutkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa selama keadaan Force Majeure berlangsung, maka masa tersebut tidak akan dihitung sebagai Masa Sewa. PARA PIHAK sepakat bahwa Masa Sewa akan dihitung kembali pada saat Obyek Sewa telah dapat digunakan kembali oleh PIHAK KEDUA sebagaimana mestinya dan PIHAK KEDUA telah siap mengoperasikan kembali Peralatan Telekomunikasi.

PASAL 11

PERBEDAAN - PERBEDAAN

Dalam hal terdapat perbedaan penyebutan jumlah, ukuran dan lain-lain antara penyebut dengan angka dan penyebut dengan huruf, maka penyebut dengan huruf yang dinyatakan mengikat untuk dilaksanakan.

PASAL 12

HUKUM YANG BERLAKU

PARA PIHAK sepakat bahwa Perjanjian ini dibuat, tunduk dan ditafsirkan menurut hukum Republik Indonesia.

PASAL 13
TATA CARA PEMBAYARAN DAN PEMBERITAHUAN

ALAMAT PENAGIHAN

- 13.1. Ditentukan bahwa semua tagihan pembayaran ditujukan kepada:
PT. SMARTFREN TELECOM, TBK.:
Jl. H. Agus Salim No.45
Kel Kebon Sirih, Menteng
Jakarta Pusat 10340
Telp: 021-31922255
Fax: 021-3162518
U.p: Finance – Account Payable

PEMBERITAHUAN

- 13.2. Kecuali ditentukan lain atau khusus dalam hal keperluan yang darurat (emergency) sebagaimana ditentukan oleh PIHAK KEDUA, maka setiap pemberitahuan menurut Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan dapat dikirimkan melalui: (i) faksimili yang dikonfirmasi dengan suatu tanda terima; dan (ii) surat tercatat; atau (iii) dikirimkan menggunakan jasa kurir kepada alamat-alamat di bawah ini:

Untuk PIHAK KEDUA:
PT. SMARTFREN TELECOM, TBK.:
Jl. H. Agus Salim No.45
Kel Kebon Sirih, Menteng
Jakarta Pusat 10340
Telp: 021-31922255
Fax: 021-31927880
U.p: Direktur

Untuk PIHAK PERTAMA:
LPP RRI Malang
Jl. Candi Panggung No. 58 Malang
Telp: 0341-476633
Fax: 0341-481522
U.p: Koordinator Seksi LPU

PASAL 15
SERVICE LEVEL GUARANTEE

Dari waktu ke waktu selama Masa berlakunya Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA wajib melakukan dan/atau melaksanakan hal-hal sebagaimana disebutkan di bawah ini:

- 15.1. Menjamin keamanan area di sekitar Obyek Sewa selama 24 (dua puluh empat) jam dalam sehari, 7 (tujuh) hari dalam seminggu selama berlakunya Perjanjian ini.



tersebut PARA PIHAK menyatakan dengan tegas membebaskan notaris dari segala tuntutan hukum atau berupa apapun juga mengenai hal tersebut dan selanjutnya Para Penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi Perjanjian ini.

16.4 Perjanjian ini mengikat dan berlaku atas PARA PIHAK dan para Penerus termasuk kepada para ahli waris yang sah secara hukum dari PIHAK PERTAMA.

PIHAK PERTAMA



Nama : Muhsin Zein
Jabatan : Kepala LPP RRI Malang

PIHAK KEDUA

Nama : Wahyu Diono
Jabatan : Kuasa Direksi

Lampiran 1
Gambar Denah Lokasi Obyek Sewa
[Catatan Lampiran 1 wajib ditandatangani oleh PARA PIHAK]



NK

Lampiran 2

**Nama Perseorangan yang dapat dihubungi sehubungan
dengan akses ke Obyek Sewa**

1. Nama : Nunuk Harianti,M.AP
Nomor telepon : 081555678733
2. Nama :
Nomor telepon :

