

PERJANJIAN KERJASAMA

BIC/LGL-17-007-004 (060)

Antara

PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA

Dengan

PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI

Tentang

PENGGUNAAN LOKASI UNTUK PENEMPATAN MENARA TELEKOMUNIKASI

Perjanjian Kerjasama Tentang PENGGUNAAN LOKASI UNTUK PENEMPATAN MENARA TELEKOMUNIKASI, selanjutnya disebut "Perjanjian", dibuat dan ditandatangani di Batam, pada hari **Rabu** tanggal **7 (tujuh)** bulan **6 (Juni)** tahun **2017 (dua ribu tujuh belas)**, oleh dan antara :

1. **PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia dan bergerak di bidang Pembangunan dan Pengusahaan Kawasan Industri, berkedudukan hukum di Batam serta beralamat di Wisma Batamindo, Jl. Rasamala 1 Kawasan Industri Batamindo-Mukakuning, Batam 29433. Perseroan dalam hal ini diwakili oleh **Mook Sooi Wah** dan **Liem Ing Tjay**, masing-masing secara berturut-turut bertindak dalam kedudukannya selaku General Manager dan Senior Manager Business Development PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA, Berdasarkan Surat Kuasa Direksi tertanggal 26 Maret 2014 sehingga oleh karenanya secara bersama-sama sah bertindak untuk dan atas nama PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA.

Selanjutnya akan disebut sebagai "PIHAK PERTAMA".

DAN

2. **PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI**, suatu Perseroan yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia yang bergerak di bidang Telekomunikasi, yang berkedudukan hukum di Jakarta serta beralamat di Jl. Markisa, Kawasan Industri Batamindo sebagaimana sesuai dengan Anggaran Dasarnya yang terakhir, Perseroan dalam hal ini diwakili oleh **S.A Habibie**, bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur Utama, sehingga oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI.

Selanjutnya akan disebut sebagai "PIHAK KEDUA".

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA selanjutnya secara masing-masing akan disebut sebagai Pihak dan secara bersama - sama akan disebut sebagai "PARA PIHAK"

PARA PIHAK dengan ini menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- A. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pengelola Kawasan Industri Batamindo, Muka Kuning, Batam dan PIHAK PERTAMA menyewakan area yang terletak di dalam Kawasan Industri Batamindo dengan syarat dan ketentuan berlaku.
- B. Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud menyewa suatu area yang terletak di dalam Kawasan Industri Batamindo dengan tujuan untuk digunakan sebagai penempatan menara Telekomunikasi.

Oleh karena itu, PARA PIHAK sepakat untuk tunduk dan mengikatkan diri kepada ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tertuang dalam pasal-pasal sebagai berikut:

PASAL 1 **Ruang Lingkup Perjanjian**

1. Ruang Lingkup Perjanjian ini adalah penggunaan AREA oleh PIHAK KEDUA yang akan digunakan sebagai penempatan menara telekomunikasi di dalam kawasan industri Batamindo bagi kepentingan PIHAK KEDUA.
2. Adapun alokasi secara deskriptif dari AREA tersebut tertuang dalam lampiran.
3. Penempatan menara telekomunikasi bagi PIHAK KEDUA adalah di **Blok O Dormitory** yang berukuran 42.25 m² dan disamping **PT. EPSON (Lot 508A)** yang berukuran 42.25 m².

PASAL 2 **Jangka Waktu dan Pengakhiran Perjanjian**

1. Perjanjian ini berlaku selama **10 (sepuluh)** tahun dimulai dari tanggal **11 (sebelas)** bulan **12 (Desember)** tahun **2015 (dua ribu sepuluh)**, dan akan berakhir pada tanggal **10 (sepuluh)** bulan **12 (Desember)** tahun **2025 (dua ribu dua puluh lima)** dan Perjanjian dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan PARA PIHAK.
2. Dalam hal PIHAK PERTAMA berkehendak untuk tidak memperpanjang jangka waktu perjanjian ataupun memutuskan sebelum perjanjian berakhir maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA secara tertulis selambat-lambatnya **6 (enam) bulan** sebelum tanggal efektif diakhirinya perjanjian. PIHAK KEDUA wajib mengembalikan fungsi AREA dengan atau tanpa penggantian/ kompensasi apapun.
3. PIHAK PERTAMA berhak untuk memutuskan secara sepihak dengan segera tanpa pemberitahuan apapun serta tidak ada kompensasi dan syarat apapun Apabila :
 - a. PIHAK KEDUA mengizinkan, membiarkan penggunaan AREA ini bagi kepentingan diluar dari yang telah disepakati bersama.
 - b. PIHAK KEDUA tidak merawat dan menggunakan AREA sebagaimana mestinya.
 - c. PIHAK KEDUA tidak mempunyai izin dan dokumen-dokumen yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah bagi pendirian menara telekomunikasi
4. Untuk pengakhiran yang dimaksud pada ayat (2 & 3) Pasal ini, PARA PIHAK dengan ini sepakat untuk melepaskan berlakunya ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PASAL 3 **BIAYA SEWA**

Harga Sewa disepakati oleh kedua belah pihak sebesar **Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** untuk **2 (dua) lokasi Tower**, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 Perjanjian ini, untuk jangka waktu **10 (sepuluh) tahun**.

**PASAL 4
Hak dan Kewajiban**

1. PIHAK KEDUA wajib untuk merawat dan menjaga kebersihan AREA.
2. PIHAK KEDUA dilarang memindahkan pohon dan tanaman yang sudah ada, dan untuk masa pemeliharaan daerah yang terkena dampak pekerjaan adalah 3 bulan.
3. PIHAK KEDUA dilarang menggunakan AREA ini untuk kegiatan diluar dari yang diperjanjikan, termasuk namun tidak terbatas kepada Kegiatan yang bersifat hiburan, olahraga dan atau pun komersialisasi seperti adanya transaksi penjualan dll.
4. PIHAK KEDUA wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA dan kemudian melakukan pemeriksaan bersama-sama sebelum pekerjaan dimulai.
5. Apabila penggalian diperlukan maka harus dilakukan oleh orang yang berwenang dan disaksikan oleh karyawan PIHAK PERTAMA.
6. PIHAK KEDUA dilarang menggunakan alat berat yang menghasilkan getaran yang tinggi selama pembangunan.
7. PIHAK KEDUA wajib menempatkan peralatan termasuk kabel listrik di dalam suatu area tersendiri.
8. PIHAK KEDUA Wajib mentaati Tata Tertib yang berlaku di sekitar AREA.
9. PIHAK KEDUA wajib mendapatkan izin dan dokumen-dokumen yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah bagi pendirian menara telekomunikasi.
10. PIHAK KEDUA wajib memastikan konstruksi menara telekomunikasi telah sesuai dengan standar yang berlaku.

**PASAL 5
Keadaan Memaksa (FORCE MAJEURE)**

1. Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah kejadian-kejadian berupa bencana alam, tindakan sabotase oleh teroris, gempa bumi, , letusan gunung berapi, perubahan atas peraturan perundang-undangan yang berpengaruh langsung atas Perjanjian ini, banjir, kebakaran, huru-hara, pemberontakan atau perang.
2. Pihak yang terkena Force Majeure dapat menanggukhan kewajibannya sepanjang kewajiban tersebut terhalang pelaksanaannya oleh Force Majeure dan telah memberitahukan Pihak lainnya secara tertulis terlebih dahulu.
3. Dalam hal terjadi Force Majeure, PARA PIHAK setuju bahwa pihak yang tidak terkena Force Majeure tidak dapat mengajukan tuntutan hukum apapun terhadap pihak yang terkena Force Majeure.
4. Pihak yang terkena Force Majeure harus segera dan tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kerja, memberitahukan kepada pihak yang tidak terkena Force Majeure secara tertulis, dan akan dilanjutkan dengan mengadakan musyawarah mengenai kewajiban-kewajiban Pihak yang terkena Force Majeure, kelanjutan pelaksanaan pekerjaan dan kelanjutan Perjanjian ini, yang kemudian akan dituangkan dalam Perjanjian tambahan (amandemen) sebagaimana mungkin diperlukan.

PASAL 6
Larangan Pengalihan Hak dan Kewajiban

Selama Perjanjian ini berlangsung, PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan untuk mengalihkan hak dan/atau kewajibannya masing-masing yang timbul berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga, baik sebagian maupun seluruhnya.

PASAL 7
Pemberitahuan

1. Semua surat menyurat dan pemberitahuan-pemberitahuan yang dikirim kepada PARA PIHAK dalam perjanjian dapat dilakukan melalui faksimili atau jasa pos atau melalui ekspedisi (kurir) dengan menggunakan alamat sebagaimana tersebut di bawah ini:

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA	PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI
Wisma Batamindo Jl. Rasamala No. 1 Kawasan Industri Batamindo Kota Batam Provinsi Kep. Riau Telp : 0770 – 611 222 Fax : 0770 – 611 432	Jl. Markisa No. 1 Kawasan Industri Batamindo Kota Batam Provinsi Kep. Riau Telp : 0770 – 612 300 Fax : 0770 – 612 200

2. Pihak yang mengirimkan surat dan/atau paket wajib menanggung dan membayar semua biaya yang timbul karenanya.
3. Surat menyurat dan pemberitahuan tersebut dianggap telah diterima dalam waktu 2 (dua) hari kerja sejak telah dimasukkan ke dalam Pos tercatat, atau 2 (dua) hari kerja sejak diserahkan kepada Perusahaan ekspedisi (kurir)/ kurir intern dari masing-masing pihak, atau 1 (satu) hari kerja setelah dikirim melalui faksimili atau dikirim secara elektronik dan cukup ditandatangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili masing-masing pihak dalam Perjanjian ini yang dilengkapi dengan bukti tanda terima.
4. Perubahan penggunaan alamat dan media komunikasi lainnya pada masing-masing pihak dalam perjanjian ini wajib diberitahukan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 2 (dua) hari kerja sebelum dilakukan perubahan tersebut dan berlaku selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan tersebut oleh pihak lainnya, sehingga segala keterlambatan pemberitahuan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak yang melakukan perubahan tersebut.

PASAL 8
Lain - Lain

1. **Bukti Kelalaian.**
Jika suatu pihak diwajibkan untuk melaksanakan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian ini termasuk kewajiban pembayaran, kemudian pihak tersebut terbukti lalai melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan, maka mengenai kelalaian itu tidak diperlukan lagi adanya suatu teguran dan/atau dibuktikan oleh bukti berupa apapun.

2. Keabsahan.
Apabila sebagian dari ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau tidak dapat dilaksanakan karena ketentuan hukum, maka hal ini tidak mempengaruhi keabsahan dan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian.
3. Perwujudan Pengertian
Perjanjian ini merupakan perwujudan dari seluruh pengertian PARA PIHAK dan menggantikan semua negosiasi, pengertian dan perjanjian sebelumnya yang dibuat antara PARA PIHAK sehubungan dengan hal-hal tersebut dalam Perjanjian ini.
4. PARA PIHAK tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada pihak ketiga selama berlangsungnya Perjanjian ini, tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari salah satu pihak-pihak lainnya.
5. Judul-judul yang ada dalam Perjanjian ini dibuat untuk kemudahan dalam membaca Perjanjian ini dan tidak dimaksudkan untuk ikut menentukan penafsiran atas Perjanjian ini.
6. Apabila satu ketentuan dari Perjanjian ini dianggap tidak sah karena melanggar ketentuan hukum yang berlaku, maka Perjanjian ini akan tetap berlaku sepenuhnya, kecuali ketentuan yang dianggap tidak sah tersebut.
7. Kegagalan, keterlambatan atau penundaan PIHAK PERTAMA untuk menjalankan haknya berdasarkan Perjanjian ini atau kegagalan, keterlambatan atau penundaan PIHAK PERTAMA untuk meminta PIHAK KEDUA untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini, tidak akan dianggap sebagai pengesampingan atau pelepasan hak, wewenang atau tuntutan oleh PIHAK KEDUA untuk dikemudian hari menuntut dipenuhinya ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
8. Segala perubahan dan hal-hal lain yang belum atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian ini, akan dibicarakan secara musyawarah oleh PARA PIHAK dan akan dituangkan dalam suatu amandemen/addendum yang menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PASAL 9 Penutup

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama serta dinyatakan berlaku surut pada hari, tanggal, bulan, tahun seperti tersebut pada Pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini .

**PIHAK PERTAMA,
PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA**



Mook Sooi Wah
General Manager



Liem Ing Tjay
Senior Manager
Business Development

**PIHAK KEDUA,
PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI**



S. A. Habibie
Direktur Utama

TELAH DI VERIFIKASI OLEH



.....
GALLANT VENTURE LTD

Perjanjian Kerjasama antara PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA
dengan PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI
tentang PENGGUNAAN LOKASI UNTUK PENEMPATAN MENARA TELEKOMUNIKASI
No. BIC/LGL-17-007-004 (060)

