

**SURAT PERJANJIAN KERJASAMA SEWA MENYEWAWA
UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN
BASE TRANSCEIVER STATION
SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULAR GSM
ANTARA
PT. INDOSAT (Persero) Tbk.
DENGAN
PT. BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI**

NO : 121/UPT/HM.430/01
NO:06/PKS/BBT/V/2001

Perjanjian ini dibuat di Batam pada hari ini tanggal dua puluh satu bulan Juni tahun dua ribu satu, oleh dan antara :

PT. BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI, beralamat di JL. Markisa, Batamindo Industrial Park, Mukakuning, Batam, dalam hal ini diwakili oleh **Suharno** selaku **Wakil Direktur Utama**, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**"

dan

PT Indosat (Persero) Tbk. beralamat di JL. Merdeka Barat No. 21 Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh **Asly Sembiring M**, selaku Kepala Proyek Mobile, yang telah mendapat Kuasa dari **Hari Kartana** selaku Direktur Utama sesuai surat kuasa tanggal 20 November 2000; untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut "**Pihak Kedua**".

Selanjutnya para pihak menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

bahwa Pihak Pertama menguasai lahan dan bangunan menara yang terletak di Kawasan Industri Lobam, Kepulauan Riau.

bahwa Pihak Kedua bermaksud menyewa 'space' menara tersebut pada ketinggian berkisar 35-40 meter untuk penempatan 1 unit antenna transmisi diameter 0,6 meter, dan ketinggian antara 45-50 meter untuk penempatan 3 unit BTS cellular GSM milik Pihak Kedua.

Oleh karena itu para pihak akan melaksanakan Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
LAHAN YANG DISEWA

- 1.1 Pihak Pertama menguasai bangunan menara telekomunikasi yang terletak di Kawasan Industri Lobam.



- 1.2. Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menyewa dari Pihak Pertama sebagian 'space' pada menara; selanjutnya disebut "**Lahan**".
- 1.3. Lahan dimaksud digunakan oleh Pihak Kedua untuk pemasangan, penempatan dan pengoperasian peralatan telekomunikasi cellular GSM milik Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada antenna GSM, antenna Microwave.
- 1.4. Kelengkapan/fasilitas yang dapat dipakai oleh Pihak Kedua untuk tujuan yang berhubungan dengan pemakaian Lahan adalah Pintu masuk, tempat parkir, tangga menara dan jalan yang menuju Lahan.
- 1.5. Pekerjaan pembagian tata ruang (lay out) dan dekorasi pada Lahan dilakukan oleh dan atas biaya Pihak Kedua. Pekerjaan tersebut dimulai setelah Pihak Kedua memperoleh persetujuan tertulis dari Pihak Pertama, berdasarkan rencana (desain) yang diinginkan oleh Pihak Kedua. Persetujuan mana pada prinsipnya akan diberikan terkecuali ada alasan atau konsekwensi yang membahayakan dan/atau merugikan Pihak Pertama.
- 1.6. Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini, Pihak Pertama mengetahui, menyetujui dan mengizinkan Pihak Kedua untuk dan atas biaya Pihak Kedua bekerja termasuk tetapi tidak terbatas pada memasuki Lahan, mengadakan, membangun, mengoperasikan dan memelihara segala fasilitas milik Pihak Kedua sesuai kebutuhan operasional Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada antenna, menara, penangkal petir, penarikan kabel feeder, pemasangan instalasi listrik dan air conditioning, sub panel dan meteran, catu daya tambahan, dan fasilitas pendukung lainnya sesuai dengan kebutuhan Pihak Kedua di kemudian hari.

Pasal 2 **JANGKA WAKTU SEWA**

- 2.1. Pihak Pertama bersedia menyewakan Lahan kepada Pihak Kedua untuk jangka waktu 5 (Lima) tahun terhitung mulai tanggal 19 Juni 2001 sampai dengan 18 Juni 2006.
- 2.2. Para Pihak tidak dapat mengakhiri atau memutuskan Perjanjian ini sebelum berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.1 di atas.
- 2.3. Perjanjian ini dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 9 ayat 4 Perjanjian ini.

Pasal 3 **HARGA SEWA**

- 3.1. Harga sewa Lahan adalah sebesar Rp. **275.744.681,-** (Dua ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus empat puluh empat ribu enam ratus delapan puluh satu rupiah) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.



3.2. Rincian harga sewa untuk 5 (lima) tahun tersebut adalah sebagai berikut :

Sewa penempatan 3 unit antenna BTS Rp. 180.957.447,00
Sewa penempatan 1 unit antenna transmisi d. 0,6 mtr Rp. 94.787.234,00

3.3. Harga sewa tersebut dalam Pasal 3 ayat 1 di atas mencakup segala biaya sehubungan dengan penyewaan Lahan termasuk PPh ps.23 sebesar 6% (enam per seratus). PPh pasal 23 sebesar di atas akan dipotong langsung oleh PIHAK KEDUA dengan memberikan bukti potong pajak kepada PIHAK PERTAMA.

3.4. Harga sewa tersebut dalam Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 2 tidak dapat berubah selama jangka waktu sewa.

Pasal 4 **CARA PEMBAYARAN**

Harga sewa Lahan dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara pembayaran dibayar di muka untuk 5 (lima) tahun yaitu sebesar **Rp. 259.200.000** (Dua ratus lima puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yaitu jumlah setelah dipotong pajak PPh ps 23 sebesar 6 % atau Rp. 16.544.681,00 (Enam belas juta lima ratus empat puluh empat ribu enam ratus delapan puluh satu rupiah).

Pembayaran oleh Pihak Kedua dilakukan melalui transfer ke Pihak Pertama dengan rekening **No.061.031567-4 Bank Central Asia** Cabang Jodoh P.Batam a.n PT. Batam Bintan Telekomunikasi.

Bukti potong PPh pasal 23 sebesar di atas akan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 5 **KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PIHAK KEDUA**

- 5.1. Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama harga sewa dengan cara dan tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 4 Perjanjian ini.
- 5.2. Pihak Kedua tidak diperkenankan melakukan tindakan pada Lahan atau bagian daripadanya yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5.3. Pihak Kedua turut memelihara semua bagian pada Lahan termasuk (jika ada) peralatan tetap (fixtures) dari Pihak Pertama dalam keadaan baik dan bersih.

- 5.4. Pihak Kedua dilarang melakukan atau mengizinkan untuk mengadakan perubahan apapun pada Lahan, kecuali yang ditentukan dalam Pasal 1.3 Perjanjian ini, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- 5.5. Pihak Kedua tidak diperkenankan meletakkan atau meninggalkan pada lorong, gang tempat jalan pada sekitar Lahan yang dipergunakan bersama Pihak Pertama dan atau penyewa lainnya, atau bagian manapun dari lahan yang tidak disewakan kepada Pihak Kedua, segala macam barang perabotan atau sampah yang dapat menghambat atau merintangi pemakaian bersama tempat – tempat tersebut.
- 5.6. Pihak Kedua tidak akan mempergunakan Lahan dan atau setiap bagian daripadanya untuk keperluan atau kepentingan lain selain untuk keperluan/kepentingan Pihak Kedua.
- 5.7. Pada waktu yang layak Pihak Kedua mengizinkan Pihak Pertama dan atau wakil-wakilnya memasuki dan melihat keadaan Lahan yang disewa dan untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan di dalamnya yang dianggap perlu, dengan tidak mengganggu kelancaran kegiatan Pihak Kedua.

Pasal 6

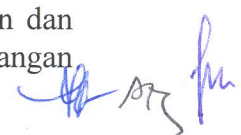
KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PIHAK PERTAMA

- 6.1. Pihak Pertama setiap saat wajib memelihara dan merawat dengan baik semua fasilitas yang diserahkan untuk dipakai oleh Pihak Kedua seperti dimaksud dalam Perjanjian ini.
- 6.2. Pihak Pertama melalui karyawan, petugas, dan/atau petugas keamanan (jika ada) berusaha sedapat mungkin mengambil tindakan-tindakan pencegahan untuk menjaga dan melindungi keamanan dan keselamatan seluruh peralatan milik Pihak Kedua pada Lahan.
- 6.3. Pihak Pertama mengizinkan Pihak Kedua untuk memasuki/bekerja pada Lahan 24 jam penuh selama tujuh hari dalam satu minggu, dengan ketentuan hanya kepada para karyawan atau wakil Pihak Kedua yang diberi wewenang oleh Pihak Kedua.

Pasal 7

PAJAK PAJAK

Segala pajak yang timbul akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini menjadi beban dan tanggung jawab masing-masing pihak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Pasal 8
JAMINAN-JAMINAN

- 8.1. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa hanya Pihak Pertama yang berhak untuk menyewakan lahan dan bangunan dan tidak ada pihak lain yang berhak atau turut mempunyai hak dimaksud.
- 8.2. Pihak Pertama menjamin bahwa selama jangka waktu sewa berlangsung seperti dimaksud pasal 2.1 Perjanjian ini Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas lahan dan bangunan.
- 8.3. Dalam hal Pihak Kedua mendapat tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain sehubungan dengan hak atas lahan dan bangunan, maka:
- A. Pihak Pertama wajib bertanggung jawab atas tuntutan dan/atau gugatan dimaksud dan menanggung segala biaya yang timbul akibat dari tuntutan dan/atau gugatan dimaksud.
- B. Pihak Kedua berhak untuk mengakhiri Perjanjian.
- 8.4. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Pertama akan melunasi pembayaran kepada pihak lainnya segala tunggakan pembayaran (jika ada) yang terdapat pada tanah dan bangunan sehingga Lahan dapat digunakan oleh atau tidak menghambat kegiatan operasional Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada listrik, air.
- 8.5. Apabila Pihak Pertama bermaksud untuk mengalihkan tanah dan bangunan kepada pihak lainnya, maka Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua jaminan mana menjadi bagian terpenting dalam Perjanjian ini sehingga apabila jaminan dimaksud tidak diberikan maka Perjanjian ini tidak ditandatangani, agar Pihak Kedua tetap dapat menggunakan Lahan meskipun setelah lewatnya jangka waktu perjanjian dan Pihak Kedua masih bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa.
- 8.6. Pihak Pertama menjamin kerahasiaan informasi termasuk yang terkait dengan harga sewa dan peralatan yang dimiliki oleh Pihak Kedua.

Pasal 9
PENGAKHIRAN DAN PERPANJANGAN SEWA MENYEWA

- 9.1. Perjanjian ini berakhir apabila:
- A. Lewatnya jangka waktu sewa seperti dimaksud pasal 2.1 Perjanjian ini dan para pihak tidak memperpanjang jangka waktu sewa dimaksud, atau
- B. Tanpa mengesampingkan ketentuan Pasal 2.2, Pihak Kedua mempunyai hak untuk mengakhiri perjanjian sebelum lewatnya jangka waktu sewa, dalam hal diperlukan pemindahan perangkat ke Lokasi lainnya.

C. Pihak Kedua melaksanakan ketentuan seperti dimaksud pasal 8.3 butir B Perjanjian ini.

9.2. Dalam hal Perjanjian ini berakhir seperti dimaksud pada Pasal 9.1 butir A dan/atau butir b, maka:

A. Pihak Kedua tidak berhak menagih kembali sisa harga sewa yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua.

B. Pihak Kedua wajib mengembalikan Kepada Pihak Pertama Lahan dalam keadaan kosong sama sekali (dalam arti tidak dipakai atau dihuni oleh siapapun) dan dalam keadaan baik.

9.3. Dalam hal Perjanjian ini berakhir seperti dimaksud Pasal 9.1 butir C Perjanjian atau diputuskan secara sepihak oleh Pihak Pertama dalam jangka waktu sewa, maka:

A. Pihak Pertama wajib mengembalikan sisa harga sewa yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebanding dengan jangka waktu sewa yang belum dinikmati oleh Pihak Kedua.

B. Pihak Pertama wajib menanggung dan membayar kepada Pihak Kedua dengan seketika segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada kerugian Pihak Kedua, biaya pemindahan peralatan telekomunikasi GSM Pihak Kedua dari Lahan ke tempat lainnya sesuai kepentingan Pihak Kedua serta biaya pengalihan frekuensi.

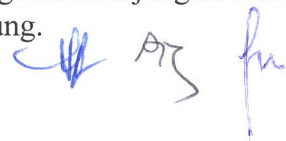
9.4. Apabila Pihak Kedua bermaksud memperpanjang jangka waktu sewa seperti dimaksud Pasal 2.3 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum lewatnya jangka waktu sewa yang dimaksud Pasal 2.1 Perjanjian ini, dan Pihak Pertama akan memberikan perpanjangan sewa kepada Pihak Kedua untuk jangka waktu, dengan memakai harga sewa dan syarat-syarat yang diupayakan sama dengan perjanjian ini oleh Para Pihak.

9.5. Apabila Pihak Kedua bermaksud mengakhiri Perjanjian ini sebelum lewatnya jangka waktu sewa seperti dimaksud Pasal 2.1 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum lewatnya jangka waktu sewa.

Pasal 10

PENYEWAAN KEMBALI

Pihak Kedua tidak diperkenankan memindahkan hak sewa atau menyewakan kembali Lahan atau bagian dari Lahan kepada pihak ketiga selama jangka waktu sewa seperti dimaksud Pasal 2.1. Perjanjian ini berlangsung.



Pasal 11
ASURANSI

- 11.1. Pihak Pertama selama jangka waktu sewa akan mengasuransikan Lahan dimaksud (tidak termasuk barang atau kekayaan milik Pihak Kedua) terhadap kerusakan dan/atau kebakaran.
- 11.2 Pihak Kedua dapat mengasuransikan barang atau kekayaan milik Pihak Kedua yang terdapat pada Lahan yang disewa terhadap kehilangan dan/atau kerusakan oleh sebab apapun atas biaya Pihak Kedua.

Pasal 12
FORCE MAJEURE

- 12.1. Masing-masing pihak dibebaskan dari tanggung jawab atas keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang dimaksud dalam Perjanjian ini, yang disebabkan atau diakibatkan oleh kejadian di luar kekuasaan masing-masing pihak yang dapat digolongkan sebagai Force Majeure.
- 12.2. Peristiwa yang dapat digolongkan Force Majeure adalah antara lain adanya bencana alam seperti gempa bumi, taufan, banjir atau hujan terus menerus, wabah penyakit, adanya perang, peledakan, sabotase, revolusi, pemberontakan, huru hara, adanya tindakan pemerintahan dalam bidang ekonomi dan moneter yang secara nyata berpengaruh terhadap pelaksanaan Perjanjian ini.
- 12.3. Apabila terjadi Force Majeure maka pihak yang lebih dahulu mengetahui wajib memberitahukan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas hari) setelah terjadinya Force Majeure.

Pasal 13
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 13.1. Setiap perselisihan dan/atau perbedaan pendapat diantara kedua belah pihak yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- 13.2. Apabila musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai, maka para pihak akan menyelesaikan perselisihan dimaksud pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta, dengan mengacu kepada peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan serta prosedur BANI tersebut.
- 13.3. Keputusan BANI merupakan keputusan terakhir (final) dan mengikat kedua belah pihak; para pihak melepaskan haknya untuk mengajukan keberatan dan/atau banding atas keputusan BANI dimaksud.

Pasal 14
KETENTUAN LAIN-LAIN

- 14.1. Para Pihak sepakat untuk menjaga kerahasiaan semua data dan informasi sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini dan tidak memberikannya kepada Pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Para Pihak yang menanda tangani Perjanjian ini.
- 14.2 Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini atau segala perubahan terhadap Perjanjian ini akan ditentukan kemudian secara tertulis oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua; Ketentuan dimaksud dalam ayat ini akan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
- 14.2. Perjanjian ini berlaku dan mengikat pula bagi pihak lain yang menggantikan kedudukan salah satu pihak.
- 14.3. Para Pihak mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai pengakhiran Perjanjian.
- 14.4. Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermateri cukup dan berkekuatan hukum yang sama.

Demikianlah Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak pada waktu dan tempat seperti disebut pada awal akta ini.

PIHAK KEDUA,
PT Indosat (Persero) Tbk.



ASLY SEMBIRING M.
Kepala Proyek Mobile

PIHAK PERTAMA,
PT. Batam Bintang Telekomunikasi

SUHARNO
Wakil Direktur Utama



SURAT KUASA

HARI KARTANA, Direktur Utama PT INDOSAT (Persero) Tbk, didirikan dengan Akta Notaris M.S. Tadjoedin Nomor 55 tanggal 10 Nopember 1967, terakhir diubah dengan Akta Notaris Sutjipto, SH Nomor 36 tanggal 20 April 2000, bertindak untuk dan atas nama PT INDOSAT (Persero) Tbk, Jalan Medan Merdeka Barat No. 21 Jakarta 10110, dengan ini memberi kuasa kepada :

ASLY SEMBIRING MELIALA
KEPALA PROYEK MOBILE

-----KHUSUS-----

Untuk dan atas nama PT INDOSAT (Persero) Tbk :

1. menghadiri rapat dan melakukan negosiasi serta memutuskan harga sewa lahan/tanah/bangunan dengan pemilik lahan/tanah/bangunan untuk keperluan pemasangan perangkat Sistem Telekomunikasi Indosat Multi Media Mobile (IM3) DCS-1800 dengan ketentuan dan harga sewa lahan/tanah/bangunan sebagaimana dimaksud dalam Nota Dinas No: 002/GUO/HK.640/00 tanggal 14 Nopember 2000.
2. Menandatangani Akta Perjanjian Sewa lahan/tanah/bangunan untuk keperluan pemasangan perangkat Sistem Telekomunikasi Indosat Multi Media Mobile (IM3) dan menandatangani surat atau dokumen lainnya yang diperlukan serta melakukan segala tindakan yang dianggap perlu terkait dengan sewa-menyewa lahan/tanah/bangunan untuk keperluan pemasangan perangkat Sistem Telekomunikasi Indosat Multi Media Mobile (IM3) DCS - 1800.

Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi.

Jakarta, 20 November 2000

PENERIMA KUASA

ASLY SEMBIRING MELIALA

PEMBERI KUASA



AP HARI KARTANA

Jl. Medan Merdeka Barat 21
P.O. Box 2905, Jakarta 10110, Indonesia
Tel. : 021.381.0777, 380 2614
Fax. : 021.345.8155, 380.9633

Post-it® Fax Note	7671	Date	# of pages
To	Bpk. JANNER H.	From	SARIRIN
Co./Dept.		Co.	
Phone #			SEGERA