

PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN
ANTARA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
DAN
PT CENTRATAMA MENARA INDONESIA
SITE UIN SUNAN KALIJAGA (R3400034)

Nomor : B-7171/Un.02/R.3/HK.07.00/12/2025

Nomor : 58/PMD-LGL/CMI/CENTRAL-EAST JAVA/2025

Perjanjian Sewa (selanjutnya disebut "Perjanjian") dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta, pada hari ini, Rabu, tanggal 24 Desember 2025 oleh dan antara:

1. **UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**, yang berlokasi di Jl Laksda Adisucipto Yogyakarta Kelurahan Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini diwakili **Mochamad Sodik** selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan berdasarkan Keputusan Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Nomor: 166.1 Tahun 2014, dalam hal ini bertindak atas nama UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA, Selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**". Dan
2. **PT Centratama Menara Indonesia**, suatu perseroan terbatas yang dibentuk menurut dan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, beralamat di Gedung TCC Batavia Tower One Lt.16 & 19, Jl. KH Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat 10220, dalam hal ini diwakili oleh :
 - **Tuan TITUS DAVID HARYONO**, Warga Negara Indonesia, lahir di Bogor, pada tanggal 14 Desember 1979, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di di Kp Rawa Lele RT 02 RW 07 Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia No: 3321010404760002, Untuk sementara berada di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No: 009/CMI/SURKUS-LGL/VI/2025, tertanggal 27 Juni 2025, bertindak dalam jabatannya selaku Property Management Sr Manager Java, dengan demikian berhak mewakili Direktur Utama dan oleh karena itu dapat bertindak untuk dan atas nama PT Centratama Menara Indonesia.
yang selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**".

Selanjutnya "**PIHAK PERTAMA**" dan "**PIHAK KEDUA**" masing-masing disebut "**PIHAK**" dan secara bersama-sama disebut "**PARA PIHAK**".

Para Pihak dengan ini menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa **PIHAK KEDUA** adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang jasa pembangunan dan penyediaan sarana/Menara telekomunikasi bersama.
- b. **PIHAK PERTAMA** merupakan pemilik yang sah atas dan menguasai sebidang lahan yang terletak di Kelurahan Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Pakai nomor 435 seluas 67.437 m² atas nama Kementerian Agama Republik Indonesia.
- c. Bahwa **PIHAK KEDUA** bermaksud untuk menggunakan sebagian lahan tersebut dalam rangka pengembangan pelayanan telekomunikasi selular khusus Outdoor Coverage Service diatas atap bangunan (roof top)
- d. Bahwa **PIHAK PERTAMA** juga menunjuk **PIHAK KEDUA** sebagai pihak yang secara eksklusif akan

- melakukan kerjasama khusus Outdoor Coverage Service dengan para operator dan menempatkan Perangkat milik operator diatas atap bangunan (roof top) seperti yang tercantum pada poin c diatas.
- e. Bahwa PIHAK PERTAMA menyetujui maksud dan tujuan PIHAK KEDUA untuk menyewa sebagian Lahan milik PIHAK PERTAMA tersebut, yang akan digunakan untuk penempatan Menara telekomunikasi bersama dan penempatan perangkat milik PIHAK KEDUA dan para operator.
- f. **LAHAN yang dimaksud dalam point c di atas adalah:**
- | | |
|--------------------|--|
| Luas | : 8 m x 8 m = 64 m ² |
| Letak | : Rooftop antara Gedung FSH dan FITK UIN Sunan Kalijaga |
| Batas beban gedung | : 225 Kg/m ² |
| Akses jalan | : Menggunakan area umum gedung |
| Status | : Hak Pakai |
| Dokumen | : - SHP No. 435 Desa Caturtunggal a.n. Departemen Agama RI
- IMB No. 02.02.91.IMBP/KPTS/Taba/D/2014 |
- g. Bahwa PIHAK KEDUA telah menyetujui perpanjangan sewa site UIN Sunan Kalijaga (R3400034) sebagaimana surat nomor 1064/PMD/CNI/Renewal/2025 tanggal 23 Oktober 2025.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri satu dengan lainnya ke dalam Perjanjian dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

DEFINISI

1. **Lahan** adalah sebidang tanah darat yang terletak di Kelurahan Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Sertipikat Hak Pakai nomor 435 seluas 67.437 m² atas nama DEPARTEMEN AGAMA REPUBLIK INDONESIA.
2. **Objek Sewa** adalah sebidang tanah diatas Lahan seluas 64 m² (Enam puluh empat meter persegi) atau sama dengan 8m x 8m (delapan dikali delapan meter), terletak di rooftop antara Gedung FSH dan FITK milik PIHAK PERTAMA.
3. **Akses** adalah Pintu masuk dan akses jalan menuju Objek Sewa, beserta tempat parkir kendaraan roda 4 (empat) dan/atau lebih.
4. **Menara** adalah bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.
5. **Pengguna Menara** adalah pihak-pihak yang melakukan kerja sama dan/atau diberi izin oleh PIHAK KEDUA untuk menggunakan menara, baik yang telah ada ataupun yang akan ada.
6. **Fasilitas Tambahan** adalah segala fasilitas yang ada di dalam Objek Sewa yaitu fasilitas antena dan penangkal petir, penarikan kabel feeder dari Menara ke ruang radio, pemasangan instalasi listrik dan air conditioning, sub panel dan meteran, catu daya tambahan, dan segala perangkat terkait milik berapapun Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Objek Sewa fasilitas pendukung lainnya sesuai dengan kebutuhan PIHAK KEDUA baik yang telah terpasang ataupun di kemudian hari.

PASAL 2
RUANG LINGKUP PERJANJIAN

1. PIHAK PERTAMA dengan ini menyewakan Objek Sewa kepada PIHAK KEDUA yang akan digunakan untuk pembangunan, penempatan, pengoperasian dan pemeliharaan Menara.
2. Objek Sewa dimaksud ayat 1 di atas digunakan oleh PIHAK KEDUA untuk pendirian Menara, penempatan perangkat telekomunikasi selular milik PIHAK KEDUA, diantaranya adalah bangunan shelter permanen dan shelter bongkar pasang, sumber listrik, perangkat radio, Menara, antena, air conditioned dan segala perangkat terkait milik Pengguna Menara yang terpasang atau akan terpasang pada Objek Sewa. Termasuk dalam bagian dari hak sewa, adalah setiap kelengkapan/fasilitas yang dapat dipakai oleh PIHAK KEDUA untuk tujuan yang berhubungan dengan pemakaian Objek Sewa dan Akses.
3. Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA mengetahui, menyetujui dan mengizinkan PIHAK KEDUA untuk dan atas biaya PIHAK KEDUA bekerja termasuk memasuki Objek Sewa, mengadakan, membangun, mengoperasikan dan memelihara sesuai kebutuhan operasional PIHAK KEDUA setiap perangkat dan/atau Fasilitas Tambahan di Objek Sewa.
4. Terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian, PIHAK KEDUA mempunyai hak sewa atas Objek Sewa dan Akses serta kuasa dan wewenang penuh untuk menggunakan Objek Sewa sesuai dengan tujuan penggunaan sebagaimana tertera dalam Perjanjian ini.
5. Objek Sewa sebagaimana disebutkan di atas digunakan dan/atau dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA untuk kegiatan operasional sarana dan/atau perangkat komunikasi, termasuk pendirian, pemasangan, pemeliharaan, penggantian, dan/atau pengoperasiannya, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA.
6. Akses menuju Objek Sewa atau Lahan dapat dilalui kendaraan roda 4 (empat) dan/atau lebih, terutama termasuk dan tidak terbatas untuk pembangunan, pemasangan, pemeliharaan dan pengoperasian serta perbaikan sarana/perangkat komunikasi baik yang telah ada pada saat tanggal penandatanganan Perjanjian maupun yang akan ada dikemudian hari.
7. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengebor, menambah beban, mengubah, membongkar rooftop dan sekitarnya yang membahayakan fungsi bangunan tanpa seijin tertulis PIHAK PERTAMA

PASAL 3
JANGKA WAKTU PERJANJIAN

1. Jangka Waktu Perjanjian ini adalah selama (3) tiga tahun, terhitung sejak tanggal, 18 Januari 2026 sampai dengan dan termasuk tanggal 17 Januari 2029, selanjutnya disebut "**Jangka Waktu Perjanjian**";
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan Para Pihak (Selanjutnya disebut "**Perpanjangan**"). PIHAK KEDUA akan menyampaikan maksud untuk Perpanjangan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian atas Objek Sewa sebagaimana tersebut pada ayat 1 Pasal ini, dengan proses negosiasi maksimal 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian.

PASAL 4
HARGA SEWA DAN METODE PEMBAYARAN

1. Para Pihak sepakat bahwa Harga Sewa atas Objek Sewa dan Akses selama Jangka Waktu Perjanjian adalah sebesar total Rp 535.000.000,- (netto) atau Rp 594.444.444,- untuk Jangka Waktu Perjanjian 3 (tiga) tahun sudah termasuk PPh 10%, dengan rincian sebagai berikut :
 - Tahun Pertama (18 Januari 2026 s.d 17 Januari 2027) sebesar Rp. 175.000.000.- (netto) atau Rp. 194.444.444.- per tahun sudah termasuk PPh 10%
 - Tahun Kedua (18 Januari 2027 s.d 17 Januari 2028) sebesar Rp. 180.000.000.- (netto) atau Rp. 200.000.000.- per tahun sudah termasuk PPh 10%
 - Tahun Ketiga (18 Januari 2028 s.d 17 Januari 2029) sebesar Rp. 180.000.000.- (netto) atau Rp. 200.000.000.- per tahun sudah termasuk PPh 10%

Harga sewa dibayarkan 100% sekaligus oleh PIHAK KEDUA dengan cara transfer ke rekening Pihak Yang Menyewakan, paling lambat 40 (empat puluh) hari kerja sejak ditandatanganinya Kontrak Perjanjian ditandatangani oleh Para Pihak dan setelah seluruh dokumen diberikan oleh Pihak Pertama secara lengkap juga benar atau dibayarkan paling lambat tanggal 13 Maret 2026.

2. Pembayaran akan dilakukan dengan cara Transfer dari Rekening bank PIHAK KEDUA ke rekening bank PIHAK PERTAMA dengan memberitahukan nomor rekening dan nama pemegang rekening serta nama cabang bank penerima kepada PIHAK KEDUA, yaitu:

Nama pemegang rekening	: RPL 030 BLU UIN SUNA
Nomor rekening	: 1370009699998
Bank penerima	: MANDIRI
Cabang bank penerima	: Kcp Yogyakarta Gejayan
3. Harga Sewa bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian.
 - a) Para Pihak sepakat bahwa Harga Sewa merupakan satu-satunya pembayaran yang wajib dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA berkaitan dengan penyewaan Objek Sewa dan PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan biaya-biaya lainnya dalam bentuk apa pun.
 - b) PIHAK PERTAMA sepakat bahwa PIHAK KEDUA diperkenankan untuk menyewakan Menara tersebut menurut aturan yang berlaku dan tidak melebihi kekuatan rooftop.
4. Harga Sewa tidak termasuk biaya pemakaian listrik oleh PIHAK KEDUA, yang menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.
5. Harga sewa untuk Perpanjangan dapat disesuaikan dengan merujuk kepada kesepakatan Para Pihak.

PASAL 5
PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK

1. PIHAK PERTAMA akan memfasilitasi dan mengizinkan PIHAK KEDUA maupun pihak yang ditunjuk PIHAK KEDUA, untuk melakukan pengadaan pasokan sumber tenaga listrik yang diperlukan pada Objek Sewa dari PLN maupun dari instansi lain terkait, dengan biaya penyambungan listrik, maupun biaya penggunaan listrik, yang akan ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk menyediakan setiap dokumen dan/atau informasi serta data yang diperlukan terkait dengan pengadaan sumber tenaga listrik tersebut.
3. Dalam hal listrik mati dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), Penyewa berhak menggunakan *back up*

pasokan listrik dari *Generating Set* ("Genset") untuk kebutuhan catu daya listrik pada perangkat Penyewa.

PASAL 6

PAJAK-PAJAK

1. PIHAK PERTAMA akan bertanggung jawab terhadap setiap pajak-pajak (Pajak Penghasilan dan Pajak Bumi dan bangunan) yang dikenakan pemerintah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan Objek Sewa.
2. Pajak Penghasilan (PPH) terhadap penerimaan Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, akan dipotong langsung oleh PIHAK KEDUA sehingga PIHAK PERTAMA menerima seluruh nilai Harga Sewa yaitu Rp. 535.000.000.- dan sisa nya yaitu Rp. 59.444.444.- akan langsung disetorkan oleh PIHAK KEDUA kepada Kantor Pajak setempat.
3. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) terhadap Harga Sewa, dan akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk disetorkan ke kas Negara oleh PIHAK PERTAMA sepanjang PIHAK PERTAMA menyerahkan faktur pajak dan copy SPPKP (Surat Pengukuhan Kena Pajak) atas nama PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 7

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA adalah sebagai berikut:
 - a) PIHAK PERTAMA berhak atas pembayaran Harga Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Perjanjian ini.
 - b) PIHAK PERTAMA wajib memberi akses atas Objek Sewa kepada PIHAK KEDUA dan/atau Pengguna Menara serta keleluasaan dan kemudahan selama 24 (duapuluh empat) jam dalam sehari dan 7 (tujuh) hari dalam seminggu untuk menempatkan, memasang, mengganti, memelihara, penambahan ketinggian Menara dan/atau mengoperasikan perangkat telekomunikasi baik yang telah ada atau akan ada dikemudian hari, penambahan jaringan, penambahan perangkat pada Menara, perangkat radio, antena, kabel grounding pemasangan tiang/pole PLN (Pembangkit Listrik Negara), penarikan kabel PLN, pemasangan dan penarikan kabel grounding dan pekerjaan fisik lainnya yang dianggap perlu oleh PIHAK KEDUA.
 - c) Mengijinkan PIHAK KEDUA dan Pengguna Menara termasuk kontraktor, agen, dan karyawan-karyawannya yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA maupun Pengguna Menara serta dapat menunjukkan identitas yang sah dan ljin kerja yang resmi untuk dapat mengakses dan melakukan kegiatan operasional di dalam Objek Sewa secara aman dan tanpa gangguan dan pemblokiran dari pihak ketiga yang mengklaim mempunyai hak atas Objek Sewa.
 - d) PIHAK PERTAMA akan berusaha sedapat mungkin mengambil tindakan-tindakan pencegahan untuk menjaga dan melindungi keamanan dan keselamatan perangkat maupun Fasilitas Tambahan milik PIHAK KEDUA pada Objek Sewa dari bahaya kebakaran ataupun bahaya lain yang mungkin timbul.
 - e) Apabila PIHAK PERTAMA hendak melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran pada Objek Sewa atau melakukan tindakan lain yang dapat mempengaruhi operasional Menara maupun perangkat milik PIHAK KEDUA maupun Pengguna Menara, termasuk akses terhadap Objek Sewa tersebut, PIHAK PERTAMA wajib memberitahukan kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelumnya. Dalam hal sehubungan dengan adanya perbaikan, renovasi atau

pembongkaran sebagaimana tersebut di atas menyebabkan PIHAK KEDUA maupun Pengguna Menara harus melakukan pemindahan terhadap Menara maupun perangkat, maka PIHAK PERTAMA wajib menyediakan lokasi pengganti yang dapat diterima oleh PIHAK KEDUA (selanjutnya "**Objek Sewa Pengganti**").

- i. PIHAK PERTAMA akan bertanggung jawab dan menanggung seluruh biaya untuk pemasangan dan atau pembangunan kembali atau pemindahan Menara ke Objek Sewa Pengganti.
- ii. PIHAK PERTAMA akan membantu PIHAK KEDUA dan/atau Pengguna Menara atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA dan/atau Pengguna Menara untuk memperoleh ijin-ijin yang diperlukan sesuai peraturan-peraturan yang berlaku dan atau kebiasaan setempat antara lain ijin/persetujuan dari warga dilingkungan Objek Sewa yang berhubungan dengan pemakaian/pemanfaatan Objek Sewa.

2. Hak dan kewajiban PIHAK KEDUA adalah sebagai berikut:

- a) PIHAK KEDUA wajib membayar harga sewa kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Perjanjian ini.
- b) Mempergunakan Objek Sewa untuk keperluan sebagaimana tersebut pada Perjanjian ini.
- c) PIHAK KEDUA dan/atau Pengguna Menara berhak mendapatkan akses serta keleluasaan dan kemudahan selama 24 (duapuluh empat) jam dalam sehari dan 7 (tujuh) hari dalam seminggu untuk menempatkan, memasang, mengganti, memelihara dan mengoperasikan perangkat telekomunikasi baik yang telah ada atau akan ada dikemudian hari, termasuk namun tidak terbatas untuk penguatan bangunan, penambahan koneksi, penambahan perangkat pada Menara telekomunikasi, perangkat radio, antena, kabel grounding pemasangan tiang/pole PLN (Pembangkit Listrik Negara), penarikan kabel PLN, pemasangan dan penarikan kabel grounding dan pekerjaan fisik lainnya yang dianggap perlu oleh PIHAK KEDUA dan/atau Pengguna Menara secara bebas tanpa adanya gangguan dari pihak manapun juga selama Jangka Waktu Perjanjian.
- d) PIHAK KEDUA berhak untuk menyewakan menara tanpa diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- e) PIHAK KEDUA, karyawan PIHAK KEDUA atau pihak lain yang diberi wewenang oleh PIHAK KEDUA berhak setiap saat memasuki Objek Sewa dengan menyerahkan surat tugas kepada PIHAK PERTAMA;
- f) PIHAK KEDUA dan/atau pihak yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA, dapat menyimpan segala salinan dokumen kelengkapan yang dibutuhkan (baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*) yang berkaitan dengan dokumen atau data pribadi milik PIHAK PERTAMA dan/atau milik pihak ketiga terkait yang diterima dari PIHAK PERTAMA/pihak lain yang ditunjuk, sehubungan dengan kepemilikan atas Lahan, pada tempat penyimpanan yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA baik di dalam maupun di luar negeri, sebagaimana diperlukan.
- g) PIHAK KEDUA wajib memelihara sarana/Menara dan segala perangkat agar berada dalam keadaan pengoperasian yang patut serta dalam keadaan yang memuaskan, baik dari segi penampilan maupun keamanan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Segala akibat yang disebabkan kerusakan Menara dan perangkatnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA

PASAL 8 PENGALIHAN HAK

1. PIHAK PERTAMA dapat mengalihkan Lahan kepada pihak ketiga dengan ketentuan:

- a) PIHAK PERTAMA wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada PIHAK

- KEDUA 10 (sepuluh) hari sebelum pengalihan Lahan dilakukan.
- b) Segala hak dan kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini wajib dialihkan kepada penerima pengalihan Lahan;
 - c) PIHAK PERTAMA menjamin bahwa penerima pengalihan Lahan akan menghormati dan tunduk pada setiap ketentuan dalam Perjanjian ini seolah-olah penerima pengalihan Lahan adalah pihak dalam Perjanjian, termasuk untuk menerima dan melaksanakan segala hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini. Pembeli Lahan wajib menandatangani dokumen apapun yang diperlukan, termasuk namun tidak terbatas pada surat pernyataan maupun perjanjian novasi, untuk menyempurnakan pengalihan hak dan kewajiban dari PIHAK PERTAMA tersebut kepada penerima pengalihan Lahan.
 - d) PIHAK KEDUA tetap dapat menikmati seluruh haknya berdasarkan Perjanjian ini hingga Jangka Waktu Perjanjian berakhir, dan PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PIHAK KEDUA tidak akan dibebani dengan segala macam biaya, denda ataupun pungutan lainnya.
2. PIHAK KEDUA dapat mengalihkan Menara dan fasilitas milik PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga dengan ketentuan sebagai berikut:
- a) Pengalihan tersebut harus ada pemberitahuan tertulis kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 1 (satu) bulan sebelum terjadinya pemindahan.
 - b) Bilamana PIHAK KEDUA mengalihkan atau memindahtangankan segala hak dan kewajibannya yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini kepada pihak ketiga manapun, maka status dan kedudukan PIHAK KEDUA sebagai pihak yang menyewa Objek Sewa dari PIHAK PERTAMA akan digantikan oleh pihak ketiga yang menerima pengalihan atau pemindahtanganan dari PIHAK KEDUA tersebut dan untuk selanjutnya, pihak ketiga yang menerima pengalihan atau pemindahtanganan diwajibkan memenuhi segala macam kewajiban berdasarkan Perjanjian ini.

PASAL 9

JAMINAN PIHAK PERTAMA

1. PIHAK PERTAMA merupakan pemilik yang sah atas Lahan, dan berwenang penuh terhadap penguasaan dan kepemilikan atas Lahan.
2. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang berwenang untuk menandatangani Perjanjian ini, dan seluruh tindakan PIHAK PERTAMA berdasarkan perjanjian ini telah memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan untuk menandatangani Perjanjian ini.
3. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa Objek Sewa tidak dalam keadaan atau terlibat dalam suatu sengketa dengan pihak manapun juga.
4. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa Objek Sewa tidak sedang dalam pembebanan Hak Tanggungan atau pembebanan dalam bentuk lainnya dan/atau penyitaan (*beslag*) Pengadilan, sengketa dengan pihak lain atau gangguan-gangguan lainnya dalam bentuk apapun terhadap objek sewa. PIHAK PERTAMA tidak akan melakukan atau tidak akan mengizinkan dilakukan suatu pembebanan jaminan berupa Hak Tanggungan atau pembebanan dalam bentuk apapun lainnya terhadap Objek Sewa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA.
5. Dalam hal PIHAK KEDUA mendapat tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain sehubungan dengan hak atas Objek Sewa, 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 sesuai ketentuan Pasal 11 Perjanjian ini.

6. PIHAK PERTAMA menjamin, bahwa PIHAK KEDUA berhak menggunakan Objek Sewa sesuai dengan maksud sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini. Objek Sewa dapat digunakan secara eksklusif untuk kepentingan PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA tidak boleh memberikan sewa atau izin yang serupa dengan yang diatur dalam Perjanjian, terhadap bagian dari Objek Sewa. Apabila terdapat pihak lain yang bermaksud untuk berbagi bagian dari Objek Sewa, PIHAK PERTAMA tidak boleh mengizinkan pembagian tersebut tanpa memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA.
7. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa selama Jangka Waktu Perjanjian, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dari siapa pun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu, atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan dalam Perjanjian ini, atau mempunyai hak atas Objek Sewa.
8. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian ini maka PIHAK KEDUA dan/atau pihak lain yang bekerjasama dan/atau menyewa kepada PIHAK KEDUA berhak sepenuhnya untuk mempergunakan Objek Sewa.

PASAL 10 ASURANSI

PIHAK KEDUA akan mengasuransikan barang atau kekayaan milik PIHAK KEDUA yang terdapat pada Objek Sewa terhadap kehilangan dan/atau kerusakan oleh sebab apapun atas biaya PIHAK KEDUA.

PASAL 11 PENGAKHIRAN PERJANJIAN

1. Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap ketentuan Perjanjian ini.
2. Apabila PIHAK KEDUA memutuskan Perjanjian tanpa adanya alasan sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini atau tanpa adanya kesalahan/pelanggaran ketentuan Perjanjian oleh Yang Menyewakan, PIHAK KEDUA tidak berhak meminta pengembalian Harga Sewa atas Waktu Perjanjian yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA.
3. Dalam hal Pihak Yang Menyewakan melanggar ketentuan Pasal 11.1 Perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA bersedia untuk membayar ganti rugi kepada PIHAK KEDUA, yaitu PIHAK PERTAMA akan mengembalikan Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA.,
4. Jika Perjanjian ini berakhir karena alasan apapun, PIHAK KEDUA mempunyai waktu selama 45 (empat puluh lima) hari untuk membongkar dan/atau memindahkan menara telekomunikasi dan peralatan yang dibangun diatas Objek Sewa dan untuk mengosongkan dan mengembalikan Objek Sewa kepada PIHAK PERTAMA.
5. Berakhirnya Perjanjian karena sebab apa pun tidak menghapuskan kewajiban yang masih terutang dari salah satu Pihak kepada Pihak lainnya atau tidak mengurangi hak-hak salah satu Pihak terhadap Pihak lainnya sehubungan dengan setiap tuntutan atas pelanggaran ketentuan Perjanjian yang sudah ada sebelum tanggal berakhirnya Perjanjian.
6. Dalam hal PIHAK KEDUA mengakhiri Perjanjian secara sepihak sesuai ketentuan angka 2 di atas, maka PIHAK KEDUA tidak lagi berkewajiban untuk melakukan pembayaran sewa untuk tahapan selanjutnya dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA, terhitung sejak tanggal pengakhiran Perjanjian tersebut.
7. Untuk pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, Para Pihak sepakat untuk menyampingkan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
8. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk mengembalikan Objek Sewa seperti keadaan semula sebelum

dilakukannya pembangunan Menara, termasuk melakukan pembokaran pondasi Menara atau bangunan lainnya yang melekat pada tanah.

PASAL 12

FORCE MAJEURE

1. Pihak masing-masing tidak dapat dianggap melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian, apabila Pihak tersebut mengalami hambatan yang disebabkan karena *force majeure*, sehingga Pihak yang mengalami hambatan *force majeure* harus dibebaskan dari pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian dan risiko yang terjadi menjadi risiko Pihak masing-masing.
2. Yang dimaksud dengan *force majeure* dalam ayat 1 pasal ini adalah keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar kendali Pihak masing-masing meliputi tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, tanah longsor, angin topan, petir, banjir besar, wabah penyakit, pemogokan massal, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, perang, sabotase, huru-hara, adanya tindakan pemerintah dalam bidang ekonomi dan moneter yang ditetapkan pemerintah, keluarnya peraturan pemerintah baik pusat maupun daerah yang secara nyata berpengaruh terhadap pelaksanaan Perjanjian ini dan kebakaran.
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.
4. Salah satu Pihak tidak dapat saling menuntut atas kerugian yang diderita sehubungan dengan force majeure yang terjadi kepada Pihak lainnya.
5. Kelalaian atau kelambatan Pihak yang terkena akibat dari Keadaan Kahar untuk memenuhi kewajibannya untuk memberitahukan kepada Pihak lainnya dapat berakibat tidak diakuinya force majeure tersebut oleh Pihak lainnya.
6. Force Majeure dimaksud pasal 12 Perjanjian ini tidak menghapuskan atau mengakhiri Jangka Waktu Sewa. Dalam hal setelah force majeure berakhir dan kondisi Objek Sewa masih dapat dipergunakan oleh Penyewa maka Para Pihak akan melanjutkan sewa menyewa sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini.

PASAL 13

EKSEKUSI

1. Apabila Lahan dijaminkan kepada bank atau lembaga keuangan lainnya dan karena kelalaian PIHAK PERTAMA melakukan cidera janji yang mengakibatkan harus dieksekusinya Lahan, maka PIHAK PERTAMA harus memastikan bahwa hak-hak PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini tetap terlindungi dan dihormati, dan PIHAK KEDUA dalam kedudukannya sebagai penyewa yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia diakui oleh pihak yang akan melakukan hak-haknya berdasarkan penjaminan tersebut, dan Perjanjian ini tetap akan berlaku dan akan mengikat kepada pihak yang menguasai jaminan atas Lahan.
2. Dengan adanya eksekusi yang dilakukan, PIHAK KEDUA dapat, berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk mengosongkan Lahan dan selanjutnya PIHAK PERTAMA secara seketika dan sekaligus berkewajiban untuk mengembalikan Harga Sewa kepada PIHAK KEDUA atas Jangka Waktu yang belum dipergunakan oleh PIHAK KEDUA serta mengganti biaya pembongkaran dan biaya pindah kepada PIHAK KEDUA yang timbul atas pemindahan Menara dan perangkat dari Objek Sewa ke lokasi lain yang ditentukan oleh PIHAK KEDUA dan segala kerugian yang timbul atas Eksekusi ini.

PASAL 14
KORESPONDENSI

1. Segala surat-menyurat atau pemberitahuan yang disampaikan salah satu Pihak kepada Pihak lainnya sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian harus dilakukan secara tertulis dan dikirimkan dengan diantar langsung, melalui pos tercatat atau faksimile serta ditujukan kepada:

PIHAK KEDUA:

Alamat : Gedung TCC Batavia Tower One Lantai 16& 19, Jl. KH. Mas Mansyur Kav.126,
Jakarta Pusat 10220
Telepon : (62-21-2952 9404),
Faksimile : (62-21-2967 8232),
E-mail : property.management.helpdesk@PIHAK KEDUAGroup.com
U.p. : Head Property Management.

PIHAK PERTAMA :

Alamat : Jl Laksda Adisucipto Yogyakarta Kelurahan Caturtunggal Kecamatan Depok
Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Telepon : 0856-2923-213 (Bu Puji)

2. Segala surat-menyurat atau pemberitahuan tersebut dianggap telah dikirimkan dan diterima:
 - a. jika dikirimkan secara langsung atau melalui pos tercatat berdasarkan tanda terima, dan
 - b. jika dikirimkan melalui faksimile pada saat telah berhasil dikirimkan.
3. Pihak yang hendak mengubah alamat dan atau nomor telepon dan atau nomor faksimile dan atau *contact person* harus memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis.
4. Apabila Pihak yang melakukan perubahan lalai untuk melakukan pemberitahuan, segala akibat yang timbul dari kelalaian tersebut menjadi tanggung jawab Pihak yang lalai tersebut.

PASAL 15
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian ini atau timbul sengketa antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA, Para Pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan perselisihan/sengketa melalui jalan musyawarah/mufakat secara kekeluargaan.
2. Jika penyelesaian perselisihan melalui musyawarah tidak dapat dicapai suatu kesepakatan, maka Para Pihak sepakat dalam menyelesaikan perselisihan/sengketa tersebut melalui Pengadilan Negeri setempat dimana Objek Sewa dan Menara milik PIHAK KEDUA yang didirikan diatasnya tersebut berada dan Para Pihak dengan ini memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kabupaten Sleman.

PASAL 16
TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK (GOOD CORPORATE AND GOVERNANCE)

1. PIHAK PERTAMA termasuk para kerabat, karyawan, pejabat, direktur, pemegang sahamnya adalah pihak yang independen, tidak terlibat dalam hubungan/relasi keluarga, teman sepermainan dan/atau relasi bisnis atau hubungan lain dalam bentuk apapun dengan PIHAK KEDUA termasuk karyawan, pejabat, direktur dan pemegang sahamnya yang dapat mempengaruhi kemampuan PIHAK KEDUA untuk membuat dan tunduk dalam memenuhi kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian ini.
2. PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan bahwa dalam setiap proses seleksi hingga penunjukan tidak bekerjasama dengan PIHAK KEDUA termasuk karyawan, pejabat atau direksi. Dalam hal di kemudian

hari diketahui bahwa terdapat kecurangan dalam hal seleksi dan penetapan PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dapat melakukan pengakhiran Perjanjian ini.

3. Dalam pelaksanaan Penggunaan Lahan menyewa berdasarkan Perjanjian ini selain yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing Pihak, PIHAK PERTAMA dilarang menawarkan, memberi dan/atau setuju untuk memberikan uang, barang, komisi, rabat, fasilitas atau pemberian dalam bentuk-bentuk lainnya kepada pegawai atau pekerja PIHAK KEDUA sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
4. PIHAK KEDUA, termasuk direksi dan karyawannya ataupun pihak lain manapun yang mewakili PIHAK KEDUA dilarang untuk meminta dan/atau menerima sejumlah uang dan/atau dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA di luar dari yang merupakan haknya berdasarkan Perjanjian ini. Setiap tindakan/perbuatan meminta dan/atau menerima sejumlah uang dan/atau hadiah atau sesuatu dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA yang di luar dari yang ditentukan dalam Perjanjian ini merupakan suatu penyimpangan atau pelanggaran atas kecurangan dalam melakukan kegiatan usahanya.
5. Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal ini oleh PIHAK PERTAMA, pegawainya dan/atau orang-orang yang bekerja untuk PIHAK PERTAMA merupakan pelanggaran terhadap syarat dan ketentuan Perjanjian ini, dengan demikian PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini tanpa ada kewajiban untuk memberikan atau membayar kompensasi atas kerugian atau kompensasi dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA.
6. Selain sebagaimana diatur dalam ayat (5) Pasal ini, tidak membatasi hak PIHAK KEDUA untuk melakukan segala upaya hukum baik berupa gugatan maupun tuntutan di kemudian hari.

PASAL 17

PELAPORAN (WHISTLE BLOWER) DAN SANKSI

1. Selanjutnya dengan Komitmen PIHAK KEDUA menerapkan tata Kelola perusahaan, PIHAK KEDUA telah membentuk dan menerapkan Whistle Blower Sistem (WBS). Untuk menciptakan suasana kerja yang bersih, mencegah praktek-praktek penyimpangan dan penipuan. Sistem WBS ini melibatkan partisipasi semua elemen pada proses dan pengungkapan pelaporan. Jenis pengelolaan yang bisa dilaporkan melalui WBS termasuk tetapi tidak terbatas pada korupsi, suap/gratifikasi, heist/penggelapan, penipuan, ketidakjujuran, konflik kepentingan, penyalahgunaan jabatan/kewenangan, pengelolaan melanggar hukum (termasuk pelanggaran kepada karyawan atau pimpinan, pemerasan, Penggunaan Lahan narkoba, asusila, dan criminal lainnya, Pelanggaran ketentuan pajak, regulasi lingkungan, tenaga kerja, dan lain-lain. Pelanggaran prosedur standar operasi perusahaan (SOP), khususnya dihubungkan dengan pengadaan barang dan jasa, ketentuan manfaat dan remunerasi. PIHAK KEDUA dapat menambah atau mengurangi daftar Kelola yang dapat dilaporkan dengan demikian akan memudahkan PIHAK PERTAMA untuk mendeteksi jenis Kelola yang dapat dilaporkan.
2. PIHAK PERTAMA dalam hal mengetahui adanya pelanggaran yang dilakukan oleh karyawan PIHAK KEDUA sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) Pasal ini, dengan segera wajib melaporkan pelanggaran tersebut baik melalui saluran sebagai Berikut:
 - a. Website : www.centratamagroup.com
 - b. Email : whistleblower@centratamagroup.com
 - c. Whatsap/Telp : 081111041400Atau saluran lainnya yang akan diperbaharui dan diinformasikan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dari waktu ke waktu.
3. PIHAK KEDUA menerima setiap pengaduan pelanggaran dalam kaitan praktek-praktek penyimpangan sebagaimana disebutkan pada ayat (1) Pasal ini.

4. PIHAK KEDUA memberikan perlindungan terhadap pelapor dan saksi serta menjamin kerahasiaan identitas pelapor dan data pengaduan pelanggaran.
5. Sanksi yang dijatuhkan adalah sebagaimana yang telah diatur dan ditandatangani dalam pakta tata Kelola perusahaan (GCG) antara PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA yaitu mulai dari surat peringatan hingga pemutusan Perjanjian.

PASAL 18 LAIN-LAIN

1. Perjanjian ini tunduk kepada dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
2. Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini atau segala perubahan terhadap Perjanjian harus dituangkan dalam amendemen yang ditandatangani oleh Para Pihak. Amendemen tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Perjanjian ini berlaku dan mengikat pula bagi pihak lain yang menggantikan kedudukan salah satu pihak.
4. Setiap judul dari pasal-pasal Perjanjian atau bagian lainnya hanya untuk memudahkan pembacaan Perjanjian dan tidak mempengaruhi penafsiran Perjanjian.
5. Perjanjian bersama dengan lampiran-lampirannya merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta merupakan satu-satunya kesepakatan antara Para Pihak dan karenanya menghapuskan semua pembicaraan dan kesepakatan lainnya, secara lisan maupun tulisan, antara Para Pihak mengenai hal yang disebutkan dalam Perjanjian.
6. Ketidak berlakuan salah satu atau lebih pasal Perjanjian karena bertentangan dengan ketentuan yang berlaku di Republik Indonesia tidak mempengaruhi pasal-pasal lainnya dari Perjanjian. Para Pihak sepakat untuk mengganti ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan ketentuan yang baru dan sedapat mungkin ketentuan yang baru tersebut mencerminkan maksud semula dari Para Pihak.
7. Perjanjian dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing bermeterai cukup, mempunyai bunyi serta kekuatan hukum yang sama, setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

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

PIHAK PERTAMA



Mochamad Sodik

Wakil Rektor Bidang Administrasi
Umum, Perencanaan dan Keuangan
UIN Sunan Kalijaga

PIHAK KEDUA



TITUS DAVID HARYONO

Property Management Sr Manager Java