

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
ANTARA  
PT. GRAHA SARANA DUTA  
DENGAN  
PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk  
KANTOR CABANG UTAMA BAUBAU  
Nomor : Bau/2/746/R**

Pada hari Selasa, Tanggal Dua Puluh Lima Bulan Juni Tahun Dua Ribu Sembilan Belas (25-06-2019), kami yang bertanda tangan di bawah ini :-----

1. **PT. GRAHA SARANA DUTA**, NPWP 01.002.944.5.093.000, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan dengan akta Notaris Tahjawati, SH (pengganti Abdul Latif, SH Notaris di Jakarta) No. 135 tanggal 30 September 1981 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan keputusan No. C2-25496. HT01-01 TH 82 tanggal 18 November 1982 dan terakhir telah dibuat dalam Akta Notaris Dr.A.Portomuan Pohan, SH No.24 Tanggal 14 Juni 2010 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Keputusan No.AHU-0046482.AH.01.09 Tahun 2010 tanggal 21 Juni 2010, berkedudukan di Jl. Kebon Sirih No.10 Jakarta, dalam perjanjian ini diwakili secara sah oleh **Nurinda Fiesta Praptanto**, dalam kedudukannya sebagai **General Manager PT. Graha Sarana Duta Area VII**, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut-----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

2. **JUSRAN BURAERA, Insinyur, Magister Manajemen**, Pemimpin Kantor Cabang Baubau, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi **PT. Bank Negara Indonesia 1946 tanggal 17 Juni 1999 nomor 20**, dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan-perubahannya yang terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 52 tanggal 22 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Fathia Helmi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan di catat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-AH.01.03-0215738 tanggal 25 Juni 2018, serta yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan keputusan Nomor AHU-0012962.AH.01.02 Tahun 2018 Tanggal 25 Juni 2018, dan karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat, JL. Jenderal Sudirman Kavling 1, untuk disebut-----

-----**PIHAK KEDUA**-----

Kedua Belah Pihak terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut ;

- ☞ Bahwa Pihak Pertama merupakan pemilik yang sah lokasi Bangunan ATM yang beralamat di **Jalan Sultan Hasanuddin Kota Baubau**.
- ☞ Bahwa pihak kedua bermaksud akan menempati lokasi/tempat milik Pihak Pertama tersebut untuk keperluan bangunan Ruang ATM.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat mengadakan Perjanjian Kerjasama penempatan dan pengoperasian 1 (satu) unit ATM milik Pihak Kedua pada Lokasi milik Pihak Pertama dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :-----

A



## PASAL 1 OBJEK PERJANJIAN

Pihak Pertama setuju untuk penggunaan lokasi/tempat miliknya, demikian pula Pihak Kedua setuju untuk menggunakan lokasi/tempat tersebut untuk penempatan ATM yang terletak di Kantor Telkom Baubau, Jalan Sultan Hasanuddin Kota Baubau, dengan spesifikasi dan fasilitas sebagai berikut :

- ☞ Ukuran Luas Ruang 2 M X 2,50 M = 5 M<sup>2</sup>
- ☞ Ruang terbuat dari dinding tembok / Kaca
- ☞ Lantai keramik
- ☞ Air Conditioner (AC)
- ☞ Listrik selama jangka waktu sewa ditanggung oleh Pihak kedua
- ☞ Keamanan ditanggung oleh Pihak Pertama

## PASAL 2 FUNGSI / TUJUAN PENGGUNAAN

1. Lokasi yang menjadi objek perjanjian ini akan dipergunakan sebagai tempat pemasangan fasilitas ATM Bank BNI milik Pihak Kedua yang tujuan dan fungsinya untuk memenuhi kebutuhan Nasabah Pihak Kedua yang akan dibuka setiap hari selama 24 (dua puluh empat) jam
2. Pihak Kedua tidak boleh menggunakan ruangan tersebut selain untuk fasilitas ATM Bank BNI, kecuali ada persetujuan dan izin tertulis Pihak Pertama

## PASAL 3 JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu enam puluh (60) bulan, terhitung sejak tanggal **02 Mei 2019 sampai dengan tanggal 01 Mei 2024** dan dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang akan disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Pihak Kedua berhak mengakhiri Perjanjian ini sebelum jangka waktunya berakhir dengan terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengakhiran perjanjian yang dikehendaki oleh Pihak Kedua.

## PASAL 4 HARGA SEWA

1. Sewa menyewa ruangan ini dilakukan dengan harga : Rp.**9.104.040,-** (Sembilan Juta Seratus Empat Ribu Empat Puluh Rupiah) per tahun atau sebesar Rp. **45.520.200,-** (Empat Puluh Lima Juta Lima Ratus Dua Puluh Ribu Dua Ratus Rupiah) untuk jangka waktu enam puluh (60) bulan termasuk pajak.
2. Pihak Kedua wajib menyetorkan PPH Pasal 4 ayat 2 dan PPN 10% kepada Kantor **Kas** Negara.

L A  
7



3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak-pajak lain serta pungutan ataupun tagihan lainnya dari Pemerintah sehubungan dengan pemilikan tanah dan ruangan yang disewakan sepenuhnya menjadi tanggungan Pihak Pertama.

## **PASAL 5 TATA CARA PEMBAYARAN**

1. Harga Sewa Ruangan pada Pasal 4 Perjanjian ini, dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama secara pemindahbukuan melalui BNI Cabang Baubau atau melalui transfer ke Bank Lain dengan membayar secara penuh untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan untuk keuntungan melalui nomor **rekening Bank Mandiri Cabang Cokroaminoto Makassar** dengan rekening nomor **Acc. No. 152-000679108-7** atas nama **PT. Graha Sarana Duta**.
2. Pihak Kedua akan membayar harga sewa dimaksud dengan bukti berupa kuitansi yang sah dengan dilengkapi berkas penagihan yang diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yang terdiri dari :
  - a. Kuitansi dalam rangkap 2 (dua) asli dan bermeterai cukup
  - b. Faktur Pajak (jika Pihak Kedua merupakan Pengusaha Kena Pajak)

## **PASAL 6 KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA**

1. Pihak Pertama bertanggung jawab dan wajib menyerahkan lokasi/tempat yang diperjanjikan oleh Pihak Kedua dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan serta menjamin tersedianya lokasi untuk penempatan ATM selama 24 (dua puluh empat) jam setiap harinya selama masa kontrak.-----
2. Pihak Pertama bertanggung jawab dan wajib menjaga serta memelihara keamanan, kenyamanan, termasuk menjaga kemungkinan-kemungkinan terjadinya kebakaran, kerusakan dan kecurian.-----
3. Pihak Pertama wajib memberitahukan kepada Pihak Kedua bila terjadi hal-hal yang mengganggu kelancaran operasi ATM.-----

## **PASAL 7 KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

1. Memelihara ATM sehingga dapat berfungsi dengan baik.-----
2. Memberitahukan rencana penghentian operasi ATM kepada Pihak Pertama, baik sifatnya sementara maupun permanen.-----
3. Melakukan langkah-langkah/tindakan-tindakan untuk mengurangi kemungkinan-kemungkinan terjadinya gangguan-gangguan dari pihak-pihak yang berkeinginan tidak baik dan meningkatkan keamanan ATM baik secara fisik maupun secara non fisik (terutama segi perangkat lunaknya).-----
4. Memelihara sebaik-baiknya dan wajib memperbaiki dengan segera kerusakan-kerusakan ruangan ATM yang diakibatkan oleh kesalahan PIHAK KEDUA-----
5. Melakukan pembayaran sewa ruangan ATM tepat waktunya, sesuai dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 4 perjanjian ini-----
6. Mengosongkan kembali lokasi yang dipergunakan ruangan ATM dan mengembalikan ke kondisi semula seperti sebelum dibangun ruangan ATM apabila perjanjian sewa menyewa lokasi ATM tersebut tidak diperpanjang.-----



**PASAL 8  
JAMINAN KETENTRAMAN**

Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua : -----

1. Selama masa sewa Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gangguan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas lokasi yang disewa oleh Pihak Kedua.
2. Ruangan ATM yang akan dipergunakan bebas dari kerusakan struktur atau kerusakan berat lainnya.-----

**PASAL 9  
PERUBAHAN TATA RUANG**

Setiap perubahan yang dikehendaki dan dilaksanakan oleh Pihak Kedua termasuk biaya yang timbul akibat adanya perubahan terhadap tata letak ruang ATM adalah menjadi beban dan tanggungan Pihak Kedua dengan terlebih dahulu menyampaikan maksud tersebut kepada Pihak Pertama.-----

**PASAL 10  
IKLAN, NEON SIGN DAN BROSUR**

1. Pihak Kedua diizinkan memasang neon sign diluar ruangan ATM dan serta logonya diruang ATM dan tidak akan dikenakan biaya tambahan;
2. Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari pemasangan lampu neon sign dan logo tersebut yang dikenakan oleh Pemerintah Daerah Kota Bau-Bau menjadi beban dan tanggungan Pihak Kedua;
3. Apabila Pihak Kedua berniat memasang logo, neon sign ataupun logo billboard diluar ruang ATM, maka Pihak Kedua menyampaikan hal tersebut secara tertulis kepada Pihak Pertama;
4. Pihak Kedua selain menempatkan mesin ATM, juga diperkenankan menempatkan peralatan lainnya untuk kelengkapan ATM (VSAT Outdoor/Indoor, UPS, Stabilizer, Modem, Meja dan aksesoris lainnya).-----

**PASAL 11  
ASURANSI**

1. Pihak Pertama atas biaya sendiri akan mengasuransikan gedung dan barang-barang milik Pihak Pertama (tidak termasuk barang-barang milik Pihak Kedua);
2. Pihak Kedua harus mengasuransikan mesin ATM termasuk dana dalam Mesin ATM terhadap bahaya kebakaran, kehilangan, atau kerusakan oleh sebab apapun dengan biaya ditanggung oleh Pihak Kedua;

B L  
7 A



**PASAL 12**  
**KETENTUAN TAMBAHAN**

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak penggunaan terhadap objek perjanjian tersebut kepada pihak lain kecuali ada persetujuan tertulis dari Pihak Pertama;
2. Apabila jangka waktu perjanjian berakhir, maka dalam jangka waktu selambat-lambatnya 5 x 24 jam, Pihak Kedua wajib mengembalikan ke kondisi semula objek perjanjian kepada Pihak Pertama.

**PASAL 13**  
**KEADAAN MEMAKSA**

1. Apabila ruangan ATM yang menjadi objek sewa ini rusak atau hancur sehingga tidak dapat dipergunakan lagi karena bencana seperti banjir, gempa bumi, angin topan, badai, kebakaran, epidemi, perang, huru hara, pemberontakan, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan objek perjanjian ini kepada Pihak Pertama;
2. Apabila keadaan memaksa (force Majure) tersebut pada ayat (1) Pasal ini hanya menyebabkan kerusakan atau kehancuran dari ruangan ATM yang berada diatas objek yang diperjanjikan ini, namun perbaikan atas kerusakan tersebut tidak dapat dilakukan dalam waktu 40 hari, maka Pihak Kedua berhak memilih untuk menerima pengurangan biaya yang wajib diserahkan oleh Pihak Pertama selama ruangan ATM dimaksud berada dalam perbaikan atau mengakhiri perjanjian ini dan mewajibkan Pihak Pertama mengembalikan kepada Pihak Kedua biaya untuk jangka waktu tersisa terhitung sejak tanggal berakhirnya perjanjian ini.-----

**PASAL 14**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat, dan apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, maka akan diselesaikan melalui Pengadilan-----
2. Untuk perjanjian ini dan segala akibat hukum yang timbul, kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau.

**PASAL 15**  
**KORESPONDENSI**

Dalam hal korespondensi, kedua belah pihak sepakat untuk menggunakan alamat sebagai berikut :

Alamat Pihak Pertama :

PT. GSD yang beralamat di Kantor PT. Telkom Makassar  
Jalan AP. Pettarani No. 2 Makassar  
Nomor Telepon./HP : 0411-865900

Alamat Pihak Kedua

BNI KCU Baubau

Jl. Kapten Tendean No. 2, Kota Baubau

Nomor Telepon (0402) 2821422 No. Fax (0402) 2821787

FLA  
A



**PASAL 16  
ADDENDUM**

Apabila terjadi perubahan-perubahan yang berkaitan dengan Perjanjian ini dan hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian secara musyawarah oleh kedua belah pihak dan dituangkan dalam Perjanjian Addendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

Demikianlah perjanjian sewa menyewa ini ditandatangani pada tanggal yang disebutkan pada halaman pertama di atas, dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama bagi kedua belah pihak.-----

PIHAK PERTAMA  
**PT. Graha Sarana Duta**



**NURINDA FIESTA PRAPTANTO**  
General Manager

PIHAK KEDUA  
**PT. Bank Negara Indonesia(Persero)Tbk**  
Kantor Cabang Utama Baubau



**IR. JUSRAN BURAEARA, MM**  
Pemimpin Cabang



**BERITA ACARA KLARIFIKASI & NEGOSIASI HARGA**  
**No: 263/LG.260/GSD-070/2019**

Pada hari ini, **Kamis** tanggal **Dua puluh tujuh** bulan **Juni** tahun **Dua Ribu Sembilan Belas (27-06-2019)**, bertempat di ruang Telkom Property Jl. AP. Pettarani No. 2, Makassar, antara pihak-pihak:

1. Nama : **DIAN HERAWAN**

Jabatan : Manager Marketing and Project Management

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Graha Sarana Duta (selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**")

2. Nama : **JUSRAN BURAERA**

Jabatan : Pemimpin

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**")

Dasar pelaksanaan negosiasi :

1. Perjanjian Sewa Menyewa Ruang ATM Nomor: 721/HK.810/GSD-070/2016 Tanggal 02 Mei 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bau-Bau yang telah berakhir pada Tanggal 01 Mei 2019
2. Surat dari PT. Graha Sarana Duta Nomor: 003/HK.000/GSD-075-05/2019 Tanggal 15 April 2019 Perihal Pemberitahuan Berakhir Masa Sewa Menyewa Space untuk ATM BNI Bau-Bau.
3. Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bau-Bau Nomor: Bau/2/582 Tanggal 20 Mei 2019 Perihal Perpanjangan ATM Telkom
4. Surat dari PT. Graha Sarana Duta Nomor: 196/LG.210/GSD-070/2019 Tanggal 23 Mei 2019 Perihal Penawaran Harga

Hasil kesepakatan sebagai berikut:

1. Harga Sewa :

No	Uraian	Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	Harga Sewa / m <sup>2</sup>	Harga Sewa / m <sup>2</sup> / bulan	Harga Sewa / m <sup>2</sup> / Tahun	Ket
	<b>SEWA RUANG KERJA</b>					
a	Base Rent (BR)	5.00	62,073.00	310,365.00	3,724,380.00	
b	Service Charge (SC)	5.00	75,867.00	379,335.00	4,552,020.00	
<b>Jumlah Harga Sewa / tahun</b>				689,700.00	8,276,400.00	
			PPN 10%	68,970.00	827,640.00	
<b>Jumlah Harga Sewa / tahun Incl. PPN</b>				<b>758,670.00</b>	<b>9,104,040.00</b>	

2. Harga sewa diatas sudah termasuk PPN 10%
3. Biaya pemakaian listrik menjadi tanggung jawab PT. Graha Sarana Duta (Telkom Property)
4. PT. Graha Sarana Duta (Telkom Property) memberikan layanan pengamanan 1x24 jam untuk area luar ruang ATM
5. Jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 02 Mei 2019 sampai dengan 01 Mei 2024

Demikian Berita Acara Negosiasi ini dibuat sebagai dasar proses Pengadaan selanjutnya.

PT. Graha Sarana Duta  
(Telkom Property)

PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk



**DIAN HERAWAN**

Mgr. Marketing and Project Management



**JUSRAN BURAERA**

Pemimpin