



PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUANG KANTOR  
LOKASI : WITEL MALUKU

Antara  
PT. GRAHA SARANA DUTA  
Dengan  
PT. ARIMANRAYA ASRI  
Nomor :023/HK.810/GSD-070/2021

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat Pada hari ini, **Rabu** tanggal **tiga belas** bulan **Januari** tahun **dua ribu dua puluh satu (13-01-2021)**, bertempat di Kantor PT Graha Sarana Duta Area VII, Jl. AP. Pettarani No. 2, Makassar, antara pihak-pihak;

- I. **PT. GRAHA SARANA DUTA**, NPWP : 01.002.944.5-093.000, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Jl. Kebon Sirih No. 10, Jakarta Pusat, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 135 tanggal 30 September 1981, dibuat di hadapan Notaris Pengganti Ny. Tahjawati, S.H., Notaris di Jakarta dan anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan HAM dalam Surat Keputusan tanggal 18 Nopember 1982, Nomor C2-2596.HT01-01.TH82, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan perubahan terakhir sesuai Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan Akta Nomor 28 tanggal 22 Maret 2016, yang telah mendapat surat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.03-0034608 tanggal 23 Maret 2016, dan susunan pengurus terakhir telah dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., yang tercantum dalam Akta Nomor 41 tanggal 19 April 2016 yang telah mendapatkan penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.03-0041934 tanggal 20 April 2016, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **FERRY TUMBELAKA** dalam kedudukannya sebagai **GM AREA VII**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai "GSD"; dan.
- II. **PT. ARIMANRAYA ASRI** , NPWP: 1.753.769.7.801, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jl.Datuk Ditiro No 53 Makassar yang didirikan menurut hukum Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **ASMAWATI SE**, dalam kedudukannya bertindak atas nama Jabatannya sebagai **DIREKTUR UTAMA**, yang selanjutnya dalam amandemen disebut sebagai **PENYEWA**. Dalam Perjanjian ini "GSD" dan "Penyewa" secara terpisah disebut "PIHAK" dan bersama-sama disebut " PARA PIHAK"

Dalam Perjanjian ini "GSD" dan "Penyewa" secara terpisah disebut "PIHAK" dan bersama-sama disebut " PARA PIHAK"

PENYEWA	GSD
	

- a. Bahwa GSD adalah pihak yang berhak atas asset Witel Maluku yang berlokasi di JL. JB Sitanala Kota Ambon, berdasarkan Akta / Sertifikta HGB No.01254 Tanggal 30-07-2004 (untuk selanjutnya disebut "Objek Sewa").
- b. Bahwa Penyewa telah mengajukan surat Nomor : 749/X/AA/2020 tanggal 07 Desember 2021 kepada GSD perihal Penawaran Sewa Gedung Witel Maluku .
- c. Bahwa GSD telah Menindak Lanjuti surat Nomor: 346/UM.000/GSD-070/2021 tanggal 08 Januari 2021 kepada PT. ARIMANRAYA ASRI perihal Klarifikasi Penawaran Harga Sewa Gedung Witel Maluku .
- d. Bahwa Para Pihak telah melakukan Klarifikasi dan Negosiasi atas harga penawaran Sewa Menyewa Ruang Kantor Lokasi Gedung Witel Ambon yang berlokasi di JL. JB Sitanala No 09 Kota Ambon tanggal 08 Januari 2021 yang disampaikan PT. Graha Sarana Duta, dan PT ArimanRaya Asri menyetujui dan menyanggupi harga sewa tersebut..

Oleh karena itu GSD dan PENYEWA sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan kantor di gedung milik PT. Telkom yang dikelola PT. Graha Sarana Duta dengan memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

#### PASAL 1 PENGERTIAN

1. **Perusahaan** adalah Perusahaan Perseroan (Persero) PT. TELEKOMUNIKASI INDONESIA Tbk.
2. **Base Rent** adalah tarif dasar Penyewaan Property yang dikelola PT. Graha Sarana Duta
3. **Service Charge** adalah biaya pengelolaan gedung dalam rangka menikmati Space, fasilitas dan lingkungan yang disewa/digunakan, yang harus dibayar oleh Penyewa.
4. **Tenant** adalah Pemakai gedung atau ruangan termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya yang berbatas waktu sesuai Perjanjian.
5. **Tenant Area** adalah luas bangunan bersih yang terpakai untuk ruangan kerja, diukur dari dinding dalam kedinding dalam.
6. **Property** adalah Objek Sewa Asset yang dimiliki PT. Telkom antara lain berupa Tanah dan Gedung baik bertingkat maupun tidak.
7. **Ruangan** adalah asset Perusahaan yang berupa bangunan yang dikelola oleh GSD baik yang bertingkat maupun tidak bertingkat yang digunakan untuk kantor atau bukan kantor oleh Perusahaan atau Penyewa lainnya.
8. **Fasillitas** adalah kelengkapan dan atau pelayanan yang melekat pada obyek sewa sesuai kondisi eksisting pada saat Perjanjian ditanda tangani baik item, kapasitas maupun jumlahnya.

PENYEWA	GSD
<i>g</i>	<i>y</i>



9. **Tarif** adalah imbalan atas sewa yang harus dibayar oleh PENYEWA kepada GSD yang besarnya telah disepakati sebagaimana tertuang dalam lampiran Perjanjian ini.

## **PASAL 2**

### **DASAR PERJANJIAN**

1. Nota Kesepakatan Skema Optimalisasi Tanah dan Bangunan Milik PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom) oleh PT. Graha Sarana Duta (Telkom Property) No. Tel.494/LG.000/COP-A0601000/2013 dan No. Tel.208/LG.000/JVC-D1020000/2013.
2. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Property antara PT. TELKOM dengan PT.GSD, No. K.TEL.74/HK.810/CRMGA-00/2014 tanggal 24 April 2014, tentang Perjanjian Pemborongan Jasa Pengelolaan Gedung, Pemeliharaan dan Pengawasan Asset Telkom Tahun 2014; yang telah di Amandemen KETIGA dengan No. K.TEL.105/ HK.820/KEU-00/2016 Tanggal 01 April 2016.
3. Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga Sewa Ruang Kantor Jl. JB Sitanala Kota Ambon antara PT. Graha Sarana Duta dan PT. ARIMANRAYA ASRI No. 533/LG.260/GSD-070/2021 pada tanggal 23 Oktober 2021 .

## **PASAL 3**

### **LINGKUP PERJANJIAN**

- 1 GSD dengan ini sepakat untuk menyewakan sebagian ruangan Witel Maluku Jl. JB Sitanala Kota Ambon yang dikelolanya, dengan ukuran 41.16 m<sup>2</sup> atau seluas **41.16** m<sup>2</sup> (empat puluh satu enam belas meter persegi) kepada "PENYEWA" sebagaimana "PENYEWA" sepakat untuk menyewa space/ruangan yang dikuasai atau dimiliki oleh pemilik lahan untuk ruangan Kantor.
- 2 Penggunaan ruangan yang disewa "PENYEWA" hanya dipergunakan sebagai ruang perkantoran/ruang kerja sesuai dengan bidangnya, dan dilarang menggunakan ruangan yang disewa untuk keperluan lain selain keperluan tersebut diatas, tanpa izin GSD.
- 3 PENYEWA dilarang:
  - a. Melakukan tindakan-tindakan yang secara langsung maupun tidak langsung dapat merusak dan atau mengurangi nilai manfaat dari ruangan yang disewa maupun gedung secara keseluruhan.
  - b. Berbuat atau mengizinkan untuk berbuat atau membiarkan untuk digunakannya di dalam atau pada tempat- tempat yang menjadi fasilitas bersama hal- hal yang termasuk tidak terbatas kepada pemutaran music, suara gaduh atau suara-suara mengganggu lainnya dan sesuatu yang dapat atau menjadi gangguan kejengkelan atau menimbulkan kekacauan bagi atau terhadap penyewa- penyewa atau penghuni- penghuni lainnya.

PENYEWA	GSD
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

**PASAL 4**  
**JANGKA WAKTU SEWA**


1. Jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini adalah 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal **01 Desember 2020** sampai dengan **31 November 2021**, dengan ketentuan dan syarat setelah jangka waktu tersebut berakhir. Perjanjian ini dapat di perpanjang atas persetujuan secara tertulis oleh Para Pihak.
2. Dalam hal perpanjangan sewa, maka 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, PENYEWA wajib memberitahukan keinginannya untuk memperpanjang Perjanjian Sewa Menyewa ini kepada GSD, dan GSD wajib untuk memberikan jawaban paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat dari PENYEWA dengan disertai ketentuan dan syarat-syarat yang diajukan.
3. Apabila tidak ada kesepakatan perpanjangan sewa, PENYEWA diwajibkan memindahkan/ mengosongkan ruangan yang disewa sebelum jangka waktu berakhir sehingga pada saat berakhirnya jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini, ruangan yang disewa telah bebas dari penggunaannya oleh PENYEWA, kelebihan waktu dari Perjanjian ini maka PENYEWA wajib membayar kelebihan waktu dimaksud secara proporsional dari harga dalam pasal 4.1.

**PASAL 5**  
**HARGA SEWA**

1. Harga Sewa Lahan berdasarkan Perjanjian ini secara total adalah sebesar **Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)** per tahun, sudah termasuk PPN 10%
2. Harga Sewa tersebut terdiri dari :

No	Uraian	Luas (m2)	Harga Sewa / m2	Harga Sewa / Tahun	Ket
1	2	3	4	5 = 3x4x12 bulan	
SEWA SPACE RUANGAN					
a	Base Rent (BR)	41.16	20,246	10,000,000	
b	Service Charge (SC)	41.16	16,565	8,181,818	
	Sub Jumlah Harga Sewa			<b>18,181,818</b>	
	PPN 10%			1,818,182	
	Total Harga Inc PPN 10%			<b>20,000,000</b>	

3. Dalam hal terdapat penambahan fasilitas atau obyek sewa yang belum tercantum dalam Perjanjian ini, maka tarif sewanya akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh Para Pihak serta dituangkan pada Amandemen.
4. Tarif sewa akan dievaluasi oleh para pihak tiap 1 (satu) tahun sekali, terhitung sejak tanggal dimulainya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud ayat 1

PENYEWA	GSD
	



(satu) Pasal 4 Perjanjian ini, untuk penentuan tarif sewa tahun berikutnya dan besarnya akan ditentukan dan disepakati Para Pihak.

## **PASAL 6**

### **CARA PEMBAYARAN**

1. Pembayaran atas sewa lahan/ sewa ruangan tersebut akan dilakukan sekaligus dimuka untuk masa sewa 1 (satu) tahun, dengan cara transfer bank melalui **BANK MANDIRI** Kantor Cabang Cokroaminoto Makassar, Rekening Sec. No. **152.00.067.91.087** atas nama **PT. GRAHA SARANA DUTA**, dimana biaya transfer ditanggung oleh pemilik Lahan dan dipotong langsung dari jumlah pembayaran tersebut.
2. Pembayaran dilaksanakan setelah Perjanjian Sewa Menyewa ini ditandatangani oleh kedua belah Pihak.
3. Bila pembayaran sewa lahan/ sewa ruangan dilakukan secara tunai maka kwitansi adalah bukti Pembayaran yang sah.
4. Bila pembayaran sewa lahan/ sewa ruangan dilakukan secara transfer maka bukti transfer bank adalah bukti pembayaran yang sah yang disamakan dengan kwitansi.

## **PASAL 7**



### **PAJAK – PAJAK**

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Property yang disewa menjadi beban dan tanggung jawab TELKOM.
2. Apabila timbul pajak- pajak dan atau pungutan- pungutan lain yang berhubungan dengan penggunaan space ruangan yang disewa, menjadi tanggungan PENYEWA dan harus dibayar sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku di Indonesia.

## **PASAL 8**

### **HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK**

1. HAK GSD adalah:
  - a. Satu- satunya Pihak yang berhak atas tempat/ space yang disewakan kepada PENYEWA dan karenanya GSD menjamin bahwa selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung, PENYEWA tidak akan mendapat tuntutan dan atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tempat yang disewa PENYEWA berada, oleh karenanya PENYEWA dibebaskan oleh GSD dari hal- hal tersebut.
  - b. GSD menjamin bahwa lahan dimana tempat/ space yang disewa oleh PENYEWA berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan sebagaimana layaknya ruangan untuk perkantoran/ruangan kerja sebagaimana dimaksud dalam dalam Perjanjian ini.

PENYEWA	GSD
	

2. KEWAJIBAN GSD adalah:



- a. Mengizinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan Pihak PENYEWA untuk memasuki lokasi untuk melaksanakan pekerjaannya selama jam kerja, selama masa sewa berlangsung.
- b. Menjaga seluruh fasilitas Gedung diluar lokasi yang disewakan dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari lahan yang disewa termasuk serta menjamin keamanan lingkungan lokasi sewa.
- c. Pemilik lahan tidak dapat melakukan pembongkaran terhadap ruangan yang disewa selama masa sewa masih berlangsung dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mengganggu aktifitas PENYEWA.
- d. Pemilik Lahan berkewajiban untuk menyediakan ruangan pengganti sampai masa sewa berakhir apabila ruangan yang disewa dialih fungsikan oleh Telkom.

3. HAK PENYEWA adalah :

- a. Menempati dan memanfaatkan ruangan yang disewa berdasarkan ketentuan- ketentuan dan syarat- syarat Perjanjian ini beserta perubahan-perubahannya.
- b. Untuk kelancaran operasional, PT. ARIMANRAYA ASRI diberi hak untuk memasang logo atau papan nama perusahaan pada pintu ruangan yang disewa dengan tetap memperhatikan segi estetika dan harus mendapat persetujuan GSD.
- c. Melaporkan secara tertulis kepada GSD, dalam hal terjadi gangguan dalam pemakaian ruangan yang disewa atau kekurangan tingkat pelayanan dalam batas- batas yang diatur dalam Perjanjian ini.
- d. Biaya Air menjadi tanggung jawab GSD
- e. GSD memberikan layanan Pengamanan 1x24 Jam untuk area luar kecuali untuk area ruang kerja Penyewa
- f. Layanan Parkir yang digunakan secara bersama-sama sesuai dengan kondisi eksisting

4. KEWAJIBAN PENYEWA adalah:

- a. Menjaga, memelihara kebersihan dan kerapihan ruangan yang disewa termasuk sarana kerja yang disediakan GSD jika ada.
- b. Pembayaran Listrik tidak menjadi tanggung jawab GSD.
- c. Memperbaiki kerusakan atas ruangan yang disewa yang diakibatkan kesalahan pemakaian oleh PENYEWA dan bukan kesalahan GSD.
- d. Membayar biaya sewa atas ruangan yang disewa sekaligus dimuka, tepat pada waktunya.
- e. Menyerahkan kembali ruangan yang disewa kepada GSD dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender dari tanggal berakhirnya jangka waktu sewa.

PENYEWA	GSD
	



- f. Tidak menggunakan ruangan yang disewa untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini.
- g. Mengembalikan Ruangan dengan baik kepada pemilik lahan pada saat berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa antara kedua pihak, dengan ketentuan penyewa tidak wajib merestorasi lahan seperti keadaan semula.
- h. Menjamin keamanan peralatan milik PENYEWA yang dipasang pada lokasi pemilik lahan, dengan demikian PENYEWA bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya kondisi peralatan tersebut.
- i. Mematuhi segala ketentuan yang berlaku terkait dengan keselamatan dan kesehatan kerja serta lingkungan, yang berlaku di lingkungan Pemilik.
- j. Dengan biaya sendiri melakukan perbaikan/ rekondisi ruangan yang disewa, tanpa mengurangi harga sewa yang telah disepakati kedua belah pihak.

## **PASAL 9**



### **PEMUTUSAN PERJANJIAN**

1. Para Pihak tidak dibenarkan melakukan pemutusan Perjanjian ini secara sepihak tanpa adanya persetujuan Pihak lainnya.
2. Dalam hal terjadi pemutusan Perjanjian oleh salah satu pihak selama jangka waktu sewa yang telah disepakati maka yang dirugikan berhak mengenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Perjanjian ini.
3. Apabila pada saat pemutusan/ penghentian atau pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa ini masih terdapat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang belum dilaksanakan/ dipenuhi oleh Para Pihak, maka Perjanjian Sewa Menyewa ini tetap berlaku mengikat sampai hak- hak dan kewajiban Para Pihak tersebut dipenuhi/ diselesaikan oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini.
4. Apabila masa sewa berakhir, maka paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal berakhirnya sewa, PENYEWA berhak untuk mengambil seluruh perlengkapan ruangan kantor miliknya dan kemudian PENYEWA wajib untuk menyerahkan kembali tempat/ space yang disewanya dalam keadaan kosong dan terpelihara baik kepada GSD.

## **PASAL 10**

### **ALAMAT DAN WAKIL PARA PIHAK**

1. Untuk keperluan pelaksanaan Perjanjian ini para pihak sepakat menunjuk wakil-wakilnya sebagai berikut:

PENYEWA	GSD
	

**WAKIL PT. GRAHA SARANA DUTA :**

Nama : MUHAMMAD RUSLI

Jabatan : BUSINESS SUPPORT MANAGER

Alamat : Jl. AP. Pettarani No.2 Makassar

Telepon : (0411) 866 485

**WAKIL PT. ARIMANRAYA ASRI :**

Nama : ASMAWATI SE

Jabatan : DIREKTUR

Alamat : Jl.Datuk Ditiro No 53 Makassar

Telepon : (0411) 888428

2. Perubahan terhadap wakil-wakil dan alamat para pihak dimaksud ayat (1) cukup dilakukan dengan pemberitahuan tertulis dari pihak satu ke pihak lainnya.

**PASAL 11**

**PENYELESAIAN PERSELISIAHAN**

1. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Perjanjian ini, Para pihak sepakat menyelesaikan setiap perselisihan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
2. Bilamana musyawarah tersebut ayat (1) tidak menghasilkan mufakat, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan semua sengketa yang timbul dari Perjanjian ini melalui Pengadilan Negeri Ambon.

**PASAL 12**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

1. Perjanjian ini memiliki Lampiran- lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

- Lampiran I : Surat Penawaran Harga tanggal 07 Januari 2021 kepada GSD perihal Penawaran Sewa Gedung Witel Maluku .
- Lampiran II : Surat Klarifikas Penawaran Harga kepada Penyewa Nomor: 346/UM.000/GSD-070/2021 tanggal 08 Januari 2021 kepada PT. ARIMANRAYA ASRI perihal Penawaran harga
- Lampiran III : Surat Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Kantor Lokasi Gedung Witel Ambon tanggal 08 Januari 2020

PENYEWA	GSD
<i>f</i>	<i>af</i>



### **PASAL 13 ITIKAD BAIK**

Masing-masing pihak menjamin kepada pihak lainnya, bahwa pihaknya akan melaksanakan Perjanjian ini dengan itikad baik dan secara jujur. Tidak satupun ketentuan dan atau penafsiran atas ketentuan dalam Perjanjian ini atau ketidakjelasan dalam Perjanjian ini, akan digunakan oleh satu pihak untuk mengambil keuntungan secara tidak wajar dan mengakibatkan kerugian bagi Pihak lainnya, dan tidak satupun ketentuan dalam Perjanjian ini dimaksudkan untuk memberikan keuntungan secara tidak wajar kepada salah satu Pihak.

### **PASAL 14 LAIN – LAIN**

1. Para Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak lainnya, bahwa para pihak mempunyai status yang sah dan berwenang untuk menandatangani Perjanjian ini dan menanggung pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dan kewajiban tersebut dapat dituntut dari masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.
2. Semua dan setiap ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahannya berlaku serta mengikat para pihak serta pengganti-penggantinya (apabila ada) dengan syarat perubahan-perubahan dimaksud telah disepakati oleh para pihak .
3. Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing sama bunyinya diatas kertas bermeterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani dan dibubuhi Cap Perusahaan para pihak.

Demikian Perjanjian ini dibuat dengan itikad baik untuk dipatuhi dan dilaksanakan sebagaimana mestinya serta mulai berlaku sejak ditandatangani oleh para pihak.

**PT. GRAHA SARANA DUTA**

  
**TelkomProperty**  
RELIABLE PARTNER  
4 **FERRY TUMBELAKA**  
GM AREA VII

**PT. ARIMANRAYA ASRI**

  
**ASMWATI SE**  
DIREKTUR UTAMA

PENYEWA	GSD
9	