

PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUANGAN UNTUK MESIN ATM
LOKASI MAKASSAR DIGITAL VALLEY, STO VI-ANTANG, STO VII-SUDIANG
ANTARA
PT. GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT. BANK SULSELBAR CABANG UTAMA MAKASSAR

Nomor : 368 /HK.810/GSD-070/2020

Pada hari ini, **Kamis** tanggal **Delapan** bulan **Januari** tahun **dua ribu dua puluh** (08-01-2020), bertempat di Kantor PT. Graha Sarana Duta Makassar Jalan AP. Pettarani No. 2 Makassar, oleh dan antara pihak-pihak :

- I. **PT. GRAHA SARANA DUTA, NPWP 01.002.944.5.073.000**, 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 Nopember 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 Azasi Manusia dengan Keputusan No. AHU-0046482.AH.01.09 Tahun 2010 tanggal 21 Juni 2010, berkedudukan di Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta 10110, yang dalam perbuatan ini diwakili secara sah oleh **AGUS PRASETYO** Jabatan **POH GM AREA VII** dalam hal ini bertindak dalam jabatannya berdasarkan Nota Dinas No. ND.02739/PS-000/GSD-570/2019 tanggal 23 Desember 2019, yang selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**".
- II. **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SULAWESI SELATAN DAN SULAWESI BARAT (PT. BANK SULSELBAR)**, NPWP **01.134.213.6.812-003**, suatu perusahaan yang didirikan dengan Akta Notaris Mestriany Habie, SH yang berkedudukan di Makassar Tanggal 29 Desember 2004 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan keputusan No. C-31541 HT.01.01.TH.2004, yang dalam perbuatan ini diwakili secara sah oleh **MUH DAENUR HAFSIR** Jabatan **KEPALA CABANG**, yang selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**".

Untuk maksud ini PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa secara bersama-sama disebut Para pihak dan secara sendiri-sendiri disebut pihak.

Dengan terlebih dahulu menerangkan dan mempertimbangkan hal-hal yang mendasari dibuatnya Perjanjian Kerja Sama sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Pihak telah melaksanakan rapat Klarifikasi sesuai Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Sewa Menyewa Space Ruangan untuk Mesin ATM 3 (tiga) unit tanggal 1 Agustus 2019
- b. PENYEWA berkehendak untuk melakukan kerjasama penyewaan Space Ruangan peruntukan Mesin ATM 3 (tiga) unit yang berlokasi di MAKASSAR DIGITAL VALLEY (MDV) Jl. AP. Pettarani No. 13, STO VI-ANTANG Jl. Antang Raya No. 1, STO VII-SUDIANG Jl. Perintis Kemerdekaan km. 19 selama 3 (tiga) tahun terhitung tanggal **13 Januari 2020 s/d 12 Januari 2022**.



Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam kedudukan dan kewenangannya masing-masing tersebut diatas sepakat untuk Perjanjian Sewa Menyewa Space Ruangan peruntukan Mesin ATM dengan menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

PASAL 1
JANGKA WAKTU SEWA

- (1) Perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung ditandatangani Berita Acara Penggunaan Ruangan
- (2) Jangka waktu sewa dalam Perjanjian ini dapat diperpanjang kembali atas kesepakatan kedua belah pihak, dan maksud perpanjangan tersebut harus disampaikan oleh satu pihak kepada pihak lainnya secara tertulis paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir.
- (3) Dalam hal perpanjangan jangka waktu sewa, maka pelaksanaannya tetap tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, kecuali mengenai harga sewa dan jangka waktu perpanjangan akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, yang akan dituangkan dalam suatu Addendum atau Perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini
- (4) Dalam hal PIHAK PERTAMA bermaksud memutuskan Perjanjian ini sebelum berakhirnya Perjanjian sewa menyewa, maka PIHAK PERTAMA harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA, dan PIHAK PERTAMA wajib untuk mengembalikan sisa harga sewa tersebut kepada PIHAK KEDUA. Sebaliknya jika PIHAK KEDUA yang menghendaki berakhirnya Perjanjian sewa menyewa ini, maka PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut pengembalian harga sewa yang telah dibayarkan untuk periode yang belum berjalan.
- (5) Pada saat berakhirnya masa sewa, PIHAK KEDUA harus menyerahkan bangunannya kepada PIHAK PERTAMA, dan PIHAK KEDUA segera memindahkan segala perangkat ATM serta aksesoriesnya dalam jangka waktu (tiga puluh) hari, dan seluruh biaya pembongkaran dan pemindahan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (6) Setelah berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, Perjanjian Sewa Menyewa ini dapat diperpanjang dalam jangka waktu yang akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh para pihak.

PASAL 2
HARGA SEWA

- (1) PARA PIHAK setuju bahwa harga sewa ruangan seluas 3.3m² untuk masing-masing lokasi dalam Perjanjian ini adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per-tahun, atau untuk pembayaran selama tiga tahun dengan total Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:



No	Uraian	Vol	Luas (m2)	Harga Sewa / m2	Harga Sewa / Tahun	Harga Sewa / 2-Tahun	Harga Sewa / 3-Tahun
1	2	3	4	5	6 = 3x4x5x12bln	7 = 6 x 2 Thn	8 = 6 x 3thn
	SEWA SPACE LAHAN						
a	Base Rent (BR)	3	3.3	206,611.57	24,545,454.55	49,090,909.09	73,636,363.64
b	Service Charge (SC)	3	3.3	252,525.25	30,000,000.00	60,000,000.00	90,000,000.00
	Sub Jumlah				54,545,454.55	109,090,909.09	163,636,363.64
	PPN 10%				5,454,545.45	10,909,090.91	16,363,636.36
	Jumlah Harga Sewa				60,000,000.00	120,000,000.00	180,000,000.00

- (2) Harga tersebut sudah termasuk PPn 10 % dan pajak-pajak lainnya, pembayaran listrik, dan kebersihan luar ruangan.

PASAL 3 **CARA PEMBAYARAN**

- (1) Pembayaran harga sewa paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah menerima tagihan dari PIHAK PERTAMA yang dilengkapi dengan faktur pajak dan Kwitansi diterima oleh PIHAK KEDUA dengan syarat Perjanjian ini telah ditanda tangani oleh PARA PIHAK.
- (2) BANK SULSELBAR wajib menyetorkan biaya sewa kepada GSD sesuai pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini melalui Rekening **Bank Mandiri Cabang Cokroaminoto Makassar** Rekening Nomor **152.000.6791087** atas nama **PT. GRAHA SARANA DUTA**.

PASAL 4 **HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA**

- (1) PIHAK PERTAMA adalah satu satunya pihak yang berhak atas space yang disewakan kepada PIHAK KEDUA, oleh karenanya PIHAK PERTAMA menjamin bahwa selama Perjanjian sewa menyewa ini berlangsung PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dan atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tempat dimana tempat/space yang disewa PIHAK KEDUA berada, oleh karenanya PIHAK KEDUA dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari hal-hal tersebut.
- (2) PIHAK PERTAMA menjamin bahwa space yang disewa oleh PIHAK KEDUA, berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan sebagaimana layaknya untuk pembangunan dan pengoperasian rumah ATM PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- (3) PIHAK PERTAMA mengizinkan PIHAK KEDUA atau teknisi yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA untuk melakukan service/pemeliharaan dan perbaikan mesin ATM yang berlokasi di Halaman Gedung Telkom Makassar Digital Valley, STO-VI Antang, STO-VII Sudiang setiap waktu jika diperlukan.
- (4) PIHAK PERTAMA hanya berkewajiban untuk memelihara kebersihan dan keamanan disekitar/bagian luar ruangan ATM disertai membersihkan lantai bagian dalam dari debu, sedangkan kebersihan dalam ruangan ATM dilakukan dan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

PASAL 5
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- (1) PIHAK KEDUA wajib membayar biaya sewa tepat pada waktunya sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam Perjanjian ini.
- (2) PIHAK KEDUA mendesain dan membangun ruangan ATM dilokasi yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA, dan segala perizinan yang diperlukan untuk pendirian ruang ATM tersebut sepenuhnya adalah tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (3) PIHAK KEDUA menjamin terhadap PIHAK PERTAMA, oleh karenanya membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan /gangguan apapun dari pihak ketiga sehubungan dengan pelaksanaan usaha PIHAK KEDUA.
- (4) PIHAK KEDUA wajib mengasuransikan atas segala resiko (All Risk) atas barang-barang dan kelengkapan usaha lainnya (mesin ATM dan lain-lain) milik PIHAK KEDUA yang berada dilokasi sewa terhadap bahaya kebakaran, kehilangan dan bahaya lainnya;

PASAL 6
SANKSI – SANKSI

- (1) Pihak yang melakukan cidera janji dan atau melakukan pelanggaran atas sebagian maupun seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuannya akan dikenakan sanksi berupa kewajiban membayar kompensasi (ganti rugi) berdasarkan nilai kerugian yang disetujui bersama menurut perhitungan kerugian material yang selayaknya.
- (2) Setiap kerugian yang diderita oleh salah satu pihak akibat cidera janji dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini oleh pihak lainnya, maka Pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan klaim ganti rugi dan pihak yang menyebabkan kerugian wajib mengganti kerugian dimaksud setelah meneliti bukti-bukti pendukung klaim ganti rugi dan menyatakan secara tertulis bahwa kerugian tersebut memang terjadi.
- (3) Dalam hal PIHAK KEDUA wanprestasi dan atau lalai memenuhi kewajiban membayar biaya sewa serta hutang lain (jika ada) yang telah jatuh tempo yang menjadi kewajiban menurut Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA akan mengenakan sanksi denda kepada PIHAK KEDUA sebesar 1 % (satu persen) dari harga sewa hutang lain (jika ada) yang telah jatuh tempo setiap hari keterlambatan pembayaran yang dimulai sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, dengan tidak mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA untuk membayar kepada PIHAK PERTAMA seluruh biaya sewa serta hutang lain (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.
- (4) Setelah atas kelalaian sebagaimana diatur ayat 3 pasal ini mencapai 5 % (lima persen) dari nilai total sewa yang telah jatuh tempo pembayaran menurut Perjanjian ini atau setelah 30 (tiga puluh) hari kalender sejak jatuh tempo pembayaran tetapi PIHAK KEDUA tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA berhak menghentikan pelayanan, kebersihan lainnya terhadap Tanah (lahan) yang disewa PIHAK KEDUA untuk membayar kepada PIHAK PERTAMA seluruh nilai total sewa serta hutang lain (jika ada) menurut Perjanjian ini.



- (5) Apabila dalam jangka waktu 14(empat belas) hari kalender setelah tindakan penghentian pelayanan sebagaimana dimaksud ayat 4 (empat) pasal ini PIHAK KEDUA tetap tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa dan hutang lainnya (jika ada) yang menjadi kewajibannya menurut Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA berhak memerintahkan PIHAK KEDUA untuk meninggalkan lahan yang ditempatinya apabila perlu dengan bantuan pihak berwajib, dengan tidak mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA untuk membayar kepada PIHAK PERTAMA seluruh harga sewa serta hutang lainnya (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.

PASAL 7

FORCE MAJEURE

- (1) Yang dimaksud Force Majeure dalam Perjanjian ini adalah : gempa bumi besar, kebakaran, banjir besar, huru hara, pemogokan massal, pemberontakan, perang, sabotase yang mengakibatkan kerugian diluar dugaan kedua belah Pihak;
- (2) Kerugian-kerugian yng diderita oleh salah satu pihak yang diakibatkan karena terjadinya Force Majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lain dalam Perjanjian ini, oleh karenanya PARA PIHAKdibebaskan dari tuntutan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini;PARA PIHAK dapat dianggap tidak melalaikan kewajiban melaksanakan isi Perjanjian sewa ini, apabila pelaksanaan Perjanjian sewa ini tidak dimungkinkan karena keadaan diluar kemampuan PARA PIHAK termaksud, tetapi tidak terbatas seperti pada poin 7.1 diatas maupun terjadi resesi ekonomi atau tindakan drastis akibat diberlakukannya kebijakan pemerintah tertentu yang berakibat nyata dan langsung terhadap pelaksanaan Perjanjian Sewa ini;
- (3) Dalam hal terjadi Force Majeure, maka pihak yang mengalaminya wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti dari kepolisian/Instansi yang berwenang kepada pihak lainnya dalam Perjanjian Kerja sama ini, mengenai terjadinya Force Majeure tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal terjadinya Force Majeure, keterlambatan atau kelalaian untuk memberitahukan adanya Force Majeure mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai Force Majeure.

PASAL 8

PENERUSAN SEWA

- (1) Perjanjian sewa menyewa ini tidak menjadi berakhir/berhenti, bilamana tempat/space yang disewa tersebut dengan cara apapun dijaminkan atau beralih kepemilikannya/dihaki oleh Pihak lain, atau bila salah satu pihak meninggal dunia/dibubarkan/dilikwidasi selama masa sewa berlangsung, maka pengganti/ahli waris menurut hukum dari masing-masing pihak berhak dan wajib untuk melanjutkan sewa menyewa ini sampai jangka waktu sewa berakhir, dengan memenuhi segala ketentuan dalam Perjanjian ini.
- (2) Apabila dalam hal kepemilikan atas tanah/lokasi (termasuk tempat/space yang disewa) tersebut berpindah kepada pihak lain, maka PIHAK PERTAMA menjamin bahwa pemilik baru atas gedung/lahan tersebut harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Perjanjian

1.



PASAL 9
BERAKHIRNYA SEWA

- (1) 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.
- (2) Apabila masa sewa berakhir, maka paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal berakhirnya sewa, PIHAK KEDUA berhak untuk mengambil seluruh perlengkapan mesin ATM miliknya dan kemudian PIHAK KEDUA wajib untuk menyerahkan kembali tempat/space yang disewanya dalam keadaan kosong dan terpelihara baik kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 10
PEMBERITAHUAN

- (1) Semua surat menyurat atau pemberitahuan – pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini mengenai atau sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa ini, dilakukan dengan Pos tercatat atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir)/ kurir interen dari masing-masing pihak ke alamat yang tersebut di bawah ini

PIHAK PERTAMA :

Nama : PT.GRAHA SARANA DUTA
Alamat : Jl. AP. Pettarani No.2 Makassar
Telepon : (0411) 866 485
Email : Telkomproperty.all@gmail.com

PIHAK KEDUA :

Nama : PT. BANK SULSELBAR CABANG UTAMA MAKASSAR
Alamat : Jl. Dr. Ratulangi No. 20
Telepon : 0411 833063

- (2) Perubahan penggantian alamat-alamat tersebut diatas wajib disampaikan secara tertulis oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain.

PASAL 11
LAMPIRAN

Lampiran dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian ini yaitu :

Lampiran I : Berita Acara Klarifikasi Negosiasi Harga Sewa Space Lahan Rumah ATM No.312/LG-260/GSD- 070/2019 tanggal 01 Agustus 2019.



Demikian Perjanjian Sewa menyewa ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dari masing-masing pihak pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut diatas.

PIHAK KEDUA
PT. BANK SULSELBAR
CABANG UTAMA MAKASSAR



MUH DAENUR HAFSIR
Kepala Cabang

Cabang Utama Makassar

PIHAK PERTAMA
PT. GRAHA SARANA DUTA
(TELKOM PROPERTY)



AGUS PRASETYO
POH GM Area VII

**BERITA ACARA PENGGUNAAN RUANG
GEDUNG MAKASSAR DIGITAL VALLEY, STO VI, DAN STO VII
LOKASI PETTARANI, ANTANG, DAN SUDIANG**

Pada hari ini **Jumat** tanggal **Sepuluh** bulan **Januari** tahun **Dua ribu dua puluh**, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

I. Nama : DIAN HERAWAN
Jabatan : Mgr. Marketing and Project Management
Alamat : Jl. AP. Pettarani No. 2, Makassar

Bertindak untuk dan atas nama **PT. GRAHA SARANA DUTA (Telkom Property)**, selanjutnya dalam Berita Acara ini disebut **PIHAK PERTAMA**.

II. Nama : MUH DAENUR HAFSIR
Jabatan : Kepala Cabang
Alamat : Jl. DR. Ratulangi No.20, Makassar

Bertindak untuk dan atas nama **PT. BANK SULSELBAR MAKASSAR**, selanjutnya dalam Berita Acara ini disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** telah menyepakati waktu dimulainya penggunaan ruangan untuk penempatan mesin ATM pada hari **Senin** tanggal **Tiga belas** bulan **Januari** tahun **Dua ribu dua puluh** (13-01-2020) di beberapa lokasi yaitu:

1. Makassar Digital Valley Jl. AP. Pettarani No. 13
2. STO VI – Antang Jl. Antang Raya No. 01
3. STO VII – Sudiang Jl. Perintis Kemerdekaan km. 19

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya dalam rangkap 2 (dua) asli untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PIHAK PERTAMA,


Telkom Property
DIAN HERAWAN
l. Mgr. Marketing & Project Mgt

PIHAK KEDUA,


BANK SULSELBAR
Cabang Utama Makassar
MUH DAENUR HAFSIR
Kepala Cabang

