

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PROPERTI
SPACE MESIN ATM LOKASI STO VI ANTANG MAKASSAR
ANTARA
PT. GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk.
Nomor : 006/HK.810/GSD-070/2019**

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat pada hari **Senin** tanggal **empat** bulan **Maret** tahun **dua ribu sembilan belas (04-03-2019)**, bertempat di Kantor PT. Graha Sarana Duta Jalan AP. Pettarani No.2 Makassar, oleh dan 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 No. 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 **NURINDA FIESTA PRAPTANTO** dalam kedudukannya sebagai **GM AREA VII**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**"; dan
- II. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk**, NPWP : 01.001.606.1-093.000, yang berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 1 Karet Tengsin, Jakarta Pusat, dalam hal tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Negara Indonesia 1946, tanggal 07 Februari 1987 No.13 yang dibuat dihadapan Kusbiono Samanhadi, SH, MH Notaris di Jakarta, dan akta Penegasan Wewenang dan Kuasa tanggal 21 Agustus 1992 nomor 63, yang dibuat dihadapan Kusbiono Samanhadi, SH, MH Notaris di Jakarta dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan-perubahannya yang terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 35 tanggal 17 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat AHU-AH.01.03-0776526 tanggal 14 April 2015, dan dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **AGUS SUYONO, S.Si, MM** dalam Jabatannya sebagai **PEMIMPIN CABANG** – Kantor Cabang Utama Makassar, yang selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**".

PENYEWA	GSD
	

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut "PARA PIHAK" dengan ini menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang berhak atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan, terdaftar atas nama Perusahaan Telekomunikasi Indonesia yang terletak di STO VI – Antang, Makassar.
- b. Bahwa PIHAK PERTAMA telah mengajukan surat kepada PIHAK KEDUA No. 549/UM.000/GSD-072/2018 tanggal 10 Oktober 2018 perihal Penawaran Sewa Space Penempatan Mesin ATM.
- c. Bahwa PARA PIHAK telah melaksanakan Meeting di ruang rapat Telkom Property Jl. AP. Pettarani No. 2 Makassar, Perihal Penawaran Space ATM di Telkom yang tertuang dalam Minutes of Meeting (MoM) Tanggal 03 Desember 2018.
- d. Bahwa PIHAK PERTAMA telah mengajukan surat Penawaran Harga kepada PIHAK KEDUA No. 033/LG.210/GSD-070/2019 tanggal 27 Februari 2019.
- e. Bahwa PARA PIHAK telah menyepakati harga Sewa Space Lahan Penempatan mesin ATM di STO VI Antang Makassar untuk periode 04 Maret 2019 sampai dengan 03 Maret 2022 yang tertuang dalam Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga Sewa nomor : 042/LG.260/GSD-070/2019 Tanggal 01 Maret 2019.

Selanjutnya PARA PIHAK dalam kedudukan dan kewenangannya masing-masing tersebut diatas sepakat untuk mengikatkan diri mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Properti Space Penempatan Mesin ATM Lokasi STO – VI Antang Makassar milik PIHAK KEDUA pada lokasi milik PIHAK PERTAMA dengan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1 JANGKA WAKTU

1. Perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu **3 (tiga) tahun** terhitung sejak tanggal **04 Maret 2019** dan berakhir pada tanggal **03 Maret 2022**.
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.

PENYEWA	GSD
	 4

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 assesoriesnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, dan seluruh biaya pembongkaran dan pemindahan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

PASAL 2 HARGA SEWA

1. Para Pihak setuju bahwa harga sewa lahan seluas 2x2 m² dalam perjanjian ini adalah sebesar **Rp.40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah)** per-tahun, untuk pembayaran selama tiga tahun dengan total **Rp.120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah)** per-tiga tahun.
2. Dengan perincian harga sewa tersebut sebagai berikut :

No	Uraian	Vol. Mesin ATM	Luas (m2)	Harga Sewa/m2/bulan	Harga Sewa / Tahun	Harga Sewa / 2-Tahun	Harga Sewa / 3-Tahun	Ket
1	2	3	4	5	6 = 3x4x5x12bln	7 = 6x2tahun	8= 7x3tahun	
	SEWA ATM							
a	Sewa Base Rent (BR)	2	2	333,333.00	16,000,000.00	32,000,000.00	48,000,000.00	
b	Sewa Service Charge (SC)	2	2	500,000.00	24,000,000.00	48,000,000.00	72,000,000.00	
	Jumlah Harga Sewa per Tahun				40,000,000.00	80,000,000.00	120,000,000.00	

3. Harga tersebut ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini belum termasuk pajak-pajak lainnya namun sudah termasuk PPN 10 %, biaya pengamanan, beban rekening listrik, back-up genset dan kebersihan luar obyek sewa.

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. BNI 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 tempat/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

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

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 lahan dimana tempat/ 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 STO VI – Antang, Makassar setiap waktu jika diperlukan.
4. PIHAK PERTAMA hanya berkewajiban untuk memelihara kebersihan dan keamanan disekitar/bagian luar ruangan ATM disertai juga dengan membersihkan lantai bagian dalam dari debu/kotoran, 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-

PENYEWA	GSD
8	7 A 1

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 permil) 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 yang diderita oleh salah satu pihak yang diakibatkan karena terjadinya *Force Majeure* bukan merupakan tanggung jawab pihak lain dalam Perjanjian ini, oleh karenanya kedua belah pihak dibebaskan dari tuntutan sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini;
3. Kedua belah pihak dapat dianggap tidak melalaikan kewajiban melaksanakan isi Perjanjian sewa ini, apabila pelaksanaan Perjanjian sewa ini tidak dimungkinkan karena keadaan diluar kemampuan kedua belah 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;
4. 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

RENYEWA	GSD
8	711

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.

PASAL 9 BERAKHIRNYA SEWA

1. Apabila pada saat keputusan 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

PENYEWA	GSD
8	7 A

PIHAK KEDUA :

Nama : PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero), Tbk
Alamat : JL. Jend. Sudirman No. 1 Karet Tengsin, Jakarta Pusat
Telepon : (0411) 361 5065 (0812 4445 2678/ 0813 5995 9909)
Email : umcmks@yahoo.co.id

- 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 : Surat PT. Graha Sarana Duta No.549/UM.000/GSD-072/2018 Tanggal 10 Oktober 2018.
- Lampiran II : Hasil rapat Minutes of Meeting (MoM), perihal Sewa Space Penempatan Mesin ATM tanggal 03 Desember 2018.
- Lampiran III : Surat perihal Penawaran Harga dari PT.GSD No.033/LG.210/GSD-070/2019 tanggal 27 Februari 2019.
- Lampiran IV : Surat Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga Sewa Space Lahan Rumah ATM No.042/LG.260/GSD-070/2019 tanggal 01 Maret 2019.

Demikian Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing bermeterai 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 PERTAMA
PT.GRAHA SARANA DUTA**


NURINDA PIESTAPRAPRANTO
GM AREA VII

**PIHAK KEDUA
PT.BANK NEGARA INDONESIA
(Persero),Tbk.**



AGUS SUYONO
PEMIMPIN CABANG

PENYEWA	GSD
B	A 7 C