

PERJANJIAN SEWA RUANGAN

ANTARA

PT. GRAHA SARANA DUTA

DENGAN

PT. GRACE JAMES TEKNOLOGI

Nomor : 632/HK.810/GSD-070/2020

Perjanjian Sewa menyewa ini dibuat pada hari **Selasa** tanggal **Dua Puluh Dua** bulan **Desember** tahun **Dua ribu Dua Puluh (22-12-2020)** bertempat di Kantor PT. Graha Sarana Duta Jalan AP. Pettarani No. 2 Makassar, oleh dan antara pihak-pihak:

- I. **PT. GRAHA SARANA DUTA, NPWP 01.002.944.5.073.000**, sebuah Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 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 2020 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 hukum ini diwakili secara sah oleh **FERRY TUMBELAKA**, Jabatan **GM AREA VII** selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**".
- II. **PT. GRACE JAMES TEKNOLOGI, NPWP : 91.422.181.7-821.000** merupakan **PENYEWA** yang menyewa ruangan yang berlokasi di Jl. Pemuda No.2 Manado, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **DECKY MEMAH** dalam kedudukannya bertindak atas Jabatannya sebagai **PIMPINAN PT. GRACE JAMES TEKNOLOGI** yang selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**".

GSD dan PENYEWA dalam Perjanjian ini masing-masing dapat disebut PIHAK, dan secara bersama-sama disebut PARA PIHAK.

Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Nota Kesepakatan Skema Optimalisasi Tanah dan Bangunan Milik PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom) oleh PT. Graha Sarana Duta (Telkom Property) Nomor. : Tel. 494/LG.000/COP-A0601000/2013 dan Nomor. : Tel. 208/LG.000/JVC-D1020000/2013.
2. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Property antara PT. TELKOM dengan GSD Nomor. : K.TEL.74/HK.810/CRMGA-00/2014, tanggal 24 April 2014, tentang Perjanjian Pemborongan Jasa Pengelolaan Gedung, Pemeliharaan dan Pengawasan Asset Telkom 2014, yang telah di Amandement KETIGA dengan Nomor. : K.TEL. 105/HK820/KEU-00/2016, Tanggal 01 April 2016.
3. Bahwa GSD telah mengajukan surat Nomor: 412/UM.000/GSD-070/2020 Tanggal 31 Agustus 2020 kepada Kopegtel Anutapura perihal Penawaran harga sewa menyewa ruangan
4. Berita Acara Kesepakatan antara GSD dan PENYEWA tanggal, 18 Desember 2020, Sewa Asset dimaksud selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021.

4

5. Bahwa untuk merealisasikan maksud tersebut, butir diatas, perlu dibuat suatu perjanjian sewa-menyewa antara GSD sebagai pihak yang menyewakan dengan PENYEWA, sebagai pihak yang menyewa dan dasar pemakaian Asset dimaksud;
6. Setelah mempertimbangkan hal-hal tersebut diatas, GSD dan PENYEWA menyatakan mengikatkan diri satu dengan yang lain dalam perjanjian sewa-menyewa property dengan 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. **Fasilitas** adalah kelengkapan dan atau pelayanan yang melekat pada obyek sewa sesuai kondisi eksisting pada saat perjanjian ditanda tangani baik item, kapasitas maupun jumlahnya
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 OBJEK SEWA

1. GSD Sepakat untuk menyewakan Ruangan milik TELKOM yang dikelola GSD, kepada PENYEWA dan PENYEWA sepakat untuk menyewa Ruangan Telkom di Jl. Pemuda No.2 Manado seluas **76 m²**.
2. Apabila terjadi perubahan pemakaian obyek sewa baik berkurang maupun bertambah atas obyek sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini akan dituangkan dalam *side letter* atau *amandement*.

PASAL 3 JANGKA WAKTU SEWA

1. Jangka waktu sewa menyewa ini disepakati para pihak adalah selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal **1 Januari 2021 sampai dengan 31 Desember 2021**.
2. Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dapat diperpanjang kembali dalam jangka waktu yang akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh para pihak.
3. Apabila setelah berakhirnya masa sewa dimaksud ayat (1) pasal ini dan perjanjian perpanjangan sewa belum disepakati, maka sewa tetap berlangsung dengan mengacu pada ruang lingkup, harga sewa dan cara pembayaran sesuai perjanjian ini dan akan memperhitungkan kembali dalam perjanjian perpanjangan masa sewa tahun berikutnya.

24

4. Dalam hal penyewa menghendaki perpanjangan sewa 1 (satu) bulan sebelum masa sewa berakhir, maka penyewa harus mengajukan permohonan tertulis kepada PT. GSD dan GSD akan memberikan jawaban secara tertulis.

PASAL 4

HARGA SEWA

1. Para Pihak sepakat bahwa harga sewa ruangan (Ruangan) untuk jangka waktu sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat 1 dalam perjanjian ini adalah sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)** pertahun sudah termasuk PPN 10%.
2. 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
3. Tarif sewa akan dievaluasi oleh para pihak setiap 1 (satu) tahun sekali terhitung sejak tanggal dimulainya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud ayat 1 (satu) Pasal 4 perjanjian ini untuk penentuan tarif sewa tahun berikutnya dan besarnya akan ditentukan dan disepakati bersama

PASAL 5

CARA PEMBAYARAN

1. PENYEWA wajib membayar biaya sewa atas ruangan (Ruangan) yang disewa tepat pada waktunya sesuai jadwal dan dalam jumlah serta tempat pembayaran yang telah ditentukan oleh GSD
2. Pembayaran biaya sewa sebagaimana ayat (1) pasal ini dilaksanakan sekaligus dimuka 1(satu) tahun waktu sewa sesuai dengan tarif yang telah disepakati para pihak
3. Pembayaran biaya sewa tersebut dilakukan secara giral melalui BANK MANDIRI nomor rekening **Sec.No.152.00.067.91.087** atas nama **PT. Graha Sarana Duta**.

PASAL 6

HAK DAN KEWAJIBAN GSD

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat lain yang di atur dalam Perjanjian ini, Para Pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

1. "GSD" adalah satu satunya pihak yang diberi hak oleh TELKOM atas Pengelolaan dan Optimalisasi asset (Ruangan) yang disewakan kepada PENYEWA, oleh 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 dimana tempat/space/ruangan yang disewa PENYEWA berada, oleh karenanya PENYEWA dibebaskan oleh "GSD" dari hal-hal tersebut.
2. "GSD" menjamin bahwa ruangan yang disewa oleh PENYEWA, berada dalam kondisi baik dan layak dipergunakan sebagaimana layaknya sebagai ruangan tinggal bagi PENYEWA.
3. "GSD" menerima pembayaran atas ruangan yang disewa sesuai dengan harga sewa yang telah disepakati.
4. Memperingatkan secara lisan maupun secara tertulis kepada PENYEWA, jika menurut pertimbangan GSD, pemakaian ruangan yang disewa tidak digunakan secara layak.

4

PASAL 7

HAK DAN KEWAJIBAN PENYEWA

- a. Menempati dan memanfaatkan ruangan yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini beserta perubahan-perubahannya.
- b. Membayar biaya sewa sebagaimana dimaksud pasal 5 Perjanjian ini.
- c. Membayar sendiri biaya penggunaan Listrik dan PDAM.
- d. Menyerahkan kembali ruangan yang ditempati oleh Penyewa dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal berakhirnya Perjanjian ini, apabila Perjanjian tidak diperpanjang lagi.
- e. Memperbaiki dan memelihara ruangan dan lingkungan sekitar, atas kebersihan, dan bahaya kebakaran, atas biaya sendiri termasuk pengecatan, dan perbaikan kebocoran atap dll.
- f. Menanggung dan melunasi biaya-biaya yang berkaitan dengan pemakaian ruangan yang disewa kepada pihak ketiga, termasuk biaya pemakaian Listrik PLN, Air PDAM, dan telepon, yang bukan merupakan tanggung jawab GSD.

PASAL 8

LARANGAN

1. Penyewa ruangan dilarang menjual, menjaminkan, menyewakan lagi dan atau dengan cara apapun memindahtangankan ruangan yang disewa kepada Pihak ke tiga, tanpa seijin Pengelola (PT.GSD).
2. Penyewa dilarang memindahtangankan pemenuhan kewajiban atas sebagian maupun seluruhnya ketentuan dan syarat-syarat dalam Perjanjian ini kepada pihak ketiga.
3. Penyewa dilarang menyimpan atau menimbun, menggunakan atau mengizinkan atau membiarkan digunakannya barang-barang berbahaya seperti bahan peledak atau bahan yang mudah terbakar atau bahan-bahan lainnya yang dapat merusak dan merugikan didalam ruangan yang disewa.
4. Penyewa dilarang merubah dan atau memperluas bangunan yang bersifat semi permanen kecuali atas ijin tertulis dari Pengelola ruangan yang disewa dan tetangga sekitar.

PASAL 9

PENGGANTIAN PENYEWA

Dalam hal penyewa dimutasi ataupun alasan lain menurut ketentuan yang berlaku di TELKOM dalam tahun takwin berjalan, penyewa dapat melakukan penggantian kepada penyewa yang baru, dengan mengajukan pemberitahuan secara tertulis maupun lisan dengan menyerahkan kunci ruangan yang disewa kepada GSD, tanpa adanya pengembalian biaya penggantian pengelolaan dari GSD kepada Penyewa.

PASAL 10

PAJAK – PAJAK

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas property yang disewa menjadi beban dan tanggung jawab TELKOM

4

2. Apabila timbul pajak-pajak dan atau pungutan-pungutan lain yang berhubungan dengan penggunaan ruangan yang disewa, menjadi tanggungan penyewa dan harus dibayar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia

PASAL 11

BERAKHIRNYA PERJANJIAN SEWA

1. Apabila para pihak akan mengakhiri sewa-menyewa Ruangan ini, maka salah satu pihak harus menyampaikan secara tertulis paling lambat 30 (tigapuluh) hari sebelum tanggal berakhirnya masa sewa
2. Apabila pihak penyewa akan mengakhiri sewa-menyewa Ruangan sebelum perjanjian sewa-menyewa berakhir, maka sisa hak waktu sewa tidak bisa dilimpahkan atau dipindahtangankan ke pihak lain, dan penyewa harus segera memindahkan/ mengosongkan Ruangan, menyerahkan kunci ruangan yang disewa kepada GSD, serta uang sewa yang telah dibayarkan sepenuhnya menjadi hak GSD dan tidak dapat dikembalikan

PASAL 12

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-perubahannya akan dikenakan sanksi berupa 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 para 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. Setelah denda atas kelalaian sebagaimana diatur ayat 3 pasal ini mencapai 5% (lima per seratus) dari nilai total sewa yang telah jatuh tempo pembayaran menurut perjanjian ini atau setelah 30 (tiga puluh) hari kalender sejak jatuh tempo pembayaran tetapi penyewa tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka GSD berhak menghentikan pelayanan, kebersihan lainnya terhadap ruangan yang disewa penyewa setelah memberikan peringatan tertulis sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu peringatan selama 2 (dua) hari kalender dengan tidak mengurangi kewajiban penyewa untuk membayar kepada GSD seluruh nilai total sewa serta hutang lain (jika ada) menurut perjanjian ini
4. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah tindakan penghentian pelayanan sebagaimana dimaksud ayat 4 (empat) pasal ini pihak penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa dan hutang lainnya (jika ada) yang menjadi kewajibannya menurut perjanjian ini, GSD berhak memerintahkan pihak penyewa untuk meninggalkan ruangan yang ditempatinya apabila perlu dengan bantuan pihak berwajib, dengan tidak mengurangi kewajiban penyewa untuk membayar kepada GSD seluruh harga sewa serta hutang lainnya (jika ada) berdasarkan perjanjian ini

PASAL 13

FORCE MAJEURE

1. Kecuali ditentukan lain secara tegas dalam perjanjian ini, GSD dan PENYEWA sepakat bahwa salah satu pihak tidak bertanggung jawab terhadap pihak lainnya atas kegagalan atau keterlambatan pihak lainnya dalam pelaksanaan sebagian atau seluruh ketentuan dari

4

perjanjian ini (selain pembayaran yang jatuh tempo) apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut secara langsung atau tidak langsung merupakan akibat dari **bencana alam, kebakaran, gempa bumi, badai, perang, revolusi, kerusakan, pemogokan kerja, atau sebab-sebab lain yang serupa yang telah disebutkan diatas**, dengan ketentuan bahwa pihak yang terlambat untuk melakukan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini harus mengambil segala tindakan dibawah wewenangnya untuk mematuhi perjanjian ini dan menjaga kepentingan-kepentingan masing-masing pihak

2. Pihak yang terhalang melakukan kewajiban disebabkan oleh keadaan force majeure sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak timbulnya peristiwa tersebut
3. Apabila keadaan sebagai akibat langsung peristiwa Force Majeure berlangsung lebih dari 6 (enam) bulan, maka salah satu pihak dapat mengakhiri perjanjian ini

PASAL 14

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari perjanjian ini, GSD dan PENYEWA sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat
2. Bilamana musyawarah untuk mufakat ayat (1) pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat tentang penyelesaian perselisihan, maka GSD dan PENYEWA sepakat untuk menyerahkan semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini melalui jalur hukum dengan memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Kendari.

PASAL 15

PEMBATALAN PERJANJIAN

1. Apabila para pihak menghendaki baik GSD maupun PENYEWA mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian ini dengan memberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum pembatalan perjanjian berlaku karena tidak dipenuhi hal-hal sebagai berikut :
 - Para Pihak tidak dapat saling memenuhi kewajiban masing-masing
 - Salah satu pihak tidak mentaati atau melakukan pelanggaran perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuannya (bila ada)
2. Para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) Indonesia dalam hal terjadi pembatalan atas perjanjian ini.

PASAL 16

LAMPIRAN

Lampiran-lampiran dari perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta mengikat secara penuh terhadap para pihak untuk melaksanakan, dengan ketentuan apabila terjadi perbedaan antara perjanjian dengan lampirannya maka yang berlaku adalah perjanjian, dan apabila terdapat perbedaan antara lampiran lainnya, maka lampiran dengan urutan yang lebih atas yang akan berlaku.

Lampiran-lampiran tersebut terdiri dari :

Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan Sewa-Menyewa Ruangan :

df

**PASAL 17
LAIN-LAIN**

1. Para pihak dengan ini menyatakan dan menjamin kepada pihak lainnya bahwa para pihak mempunyai status yang sah dan berwenang untuk membuat perjanjian dan menanggung pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak yang ditetapkan dalam perjanjian dan kewajiban tersebut dapat dituntut dari masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan perjanjian
2. Semua dan setiap ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuan berlaku serta mengikat para pihak serta pengganti-penggantinya apabila ada
3. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diselesaikan bersama melalui perundingan dan dituangkan dalam bentuk Amandemen/Adendum yang ditandatangani para pihak, serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian ini
4. Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli masing-masing bunyinya sama diatas kertas bermaterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh para pihak

Demikian perjanjian ini dibuat dengan itikad baik untuk dipatuhi dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh para pihak.


DECKY MEMAH
PIMPINAN PT. GRACE JAMES TEKNOLOGI

PT. GRAHA SARANA DUTA

FERRY TUMBELAKA
GM Area VII

**BERITA ACARA KESEPAKATAN SEWA PROPERTY
(Sewa-menyewa Ruangan)**

Pada hari ini **Jumat** tanggal **Delapan belas** bulan **Desember** Tahun **Dua ribu Dua Puluh (18-12-2020)**, bertempat di PT. Graha Sarana Duta Jl. AP. Pettarani No. 2 Makassar telah dicapai kesepakatan sewa-menyewa Ruangan antara PT. GSD dengan **PT. GRACE JAMES TEKNOLOGI** dengan hasil sebagai berikut :

1. Ruangan yang disewa adalah Asset PT. Telkom yang terletak di Jl. Pemuda No. 2 Manado.
2. Luas Ruangan yang digunakan adalah **76 M²**
3. Harga Sewa mencakup :
 - a. Base Rent : **Rp. 10.000.000,-/Tahun**
4. Tarif tersebut pada butir 3 berlaku untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun terhitung mulai **1 Januari 2021** sampai dengan **31 Desember 2021**.
5. Penyewa menyatakan sanggup untuk membayar harga sewa Ruangan di Jl. Pemuda No. 2 Manado (untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun adalah sebesar **Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah)** Sudah termasuk PPN 10%.
6. Pembayaran harga sewa atas Ruangan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sewa menyewa ini dapat dilakukan setelah perjanjian ini ditandatangani dan menerima surat tagihan pembayaran sewa dari GSD

Demikian Berita Acara Kesepakatan ini dibuat untuk dapat digunakan seperlunya.


DECKY MEMAH
PIMPINAN PT. GRACE JAMES TEKNOLOGI

PT. GRAHA SARANA DUTA

FERRY TUMBELAKA
GM Area VII