

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN  
UNTUK PEMBANGUNAN CAFE**

Antara  
**PT. GRAHA SARANA DUTA**  
Dengan  
**JARKASIH**  
Nomor :671/HK.810/GSD-070/2021



Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat Pada hari ini, **Senin** tanggal **Empat** bulan **Januari** tahun **dua ribu dua puluh satu (04-01-2021)**, 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 **PJ GM AREA VII**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai "GSD"; dan
- II. **JARKASIH** , Warga Negara Indonesia Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 9171021301640001 beralamat di Jl K.S Tubun No 9 Hamadi RT/RW 004/002 Kel/Desa Hamadi Kecamatan Jayapura Selatan yang merupakan **WIRASWASTA** dan menyewa space lahan di area Halaman Gedung Telkom Abepura Jl. Raya Abepura , yang selanjutnya disebut sebagai "PENYEWA"

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

Para Pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa GSD adalah PIHAK yang berhak atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Luas, Terdaftar atas nama Perusahaan Telekomunikasi Indonesia yang terletak di Kantor Gedung Telkom Abepura Jl. Raya Abepura .
- b. Bahwa PARA PIHAK telah menyepakati harga sewa lahan di Gedung Telkom Abepura Jl. Raya Abepura di Kota Papua Barat untuk periode **04 Januari 2021 sampai dengan 03 Januari 2022** yang tertuang dalam Berita Acara Kesepakatan

PENYEWA	GSD
	

Pemakaian & Pemanfaatan Lahan Kosong Lokasi Telkom Abepura tanggal 01 Januari 2021.

Oleh karena itu Pemilik Lahan dan Penyewa sepakat untuk Perjanjian Sewa menyewa Lahan di Gedung Telkom Abepura Jl. Raya Abepura untuk tempat dalam kawasan asset property dari PT.TELKOM yang dikelola PT.Graha Sarana Duta dengan memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

## **PASAL 1**



### **DEFINISI**

1. Perjanjian adalah Perjanjian Perpanjangan Masa Sewa Menyewa Lahan untuk Pembangunan Kantin Semi Permanen, ini beserta lampiran- lampirannya termasuk perubahan- perubahannya apabila ada, yang telah disepakati oleh GSD dan PENYEWA yang mengatur hubungan hukum serta menegaskan ketentuan dan syarat- syarat bersifat mengikat para pihak dalam Perjanjian ini berikur lampiran- lampirannya, dan perubahannya.
2. Berita Acara Kesepakatan (BAK) adalah dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh GSD dengan PENYEWA yang menyatakan mengenai kesepakatan bahwa lokasi lahan dapat dilakukan pembangunan.
3. Dokumen Sitac (Site Acquasition) adalah semua dokumen- dokumen guna sewa menyewa (Dokumen kepemilikan tanah, Identitas pemilik Tanah, dokumen izin wara yang telah disetujui oleh pemerintah terkait (sekurang-kurangnya Camat), resi IMB, dll) yang akan terlampir dalam Perjanjian Sewa Menyewa.
4. IMB (Izin Mendirikan Bangunan) adalah surat izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat terkait dengan pendirian Kantin Semi Permanen.
5. Lahan adalah lokasi atau tempat di dirikannya bangunan Kantin Semi Permanen.
6. Tiap- tiap tahun sebagaimana di maksud Perjanjian ini adalah selama 12 (dua belas) bulan, setiap 1 (satu) bulan terdiri atas jumlah penuh hari kalender dari bulan yang bersangkutan, selanjutnya yang dimaksud dengan 1 (satu) hari adalah 24 (dua puluh empat) jam.

## **PASAL 2**

### **LINGKUP PERJANJIAN**

1. GSD dengan ini sepakat untuk menyewakan lahan miliknya, dengan ukuran seluas 11m<sup>2</sup> (sebelas) meter persegi kepada PENYEWA sebagaimana PENYEWA sepakat untuk menyewa tempat yang dikuasai atau dimiliki oleh Pemilik Lahan untuk Pembangunan Kantin Semi Permanen serta sarana penunjangnya dari waktu kewaktu yang dikelola oleh PENYEWA.
2. Dalam melakukan kegiatan berdasarkan Perjanjian ini, PENYEWA akan dan selalu berkoordinasi dengan GSD.
3. Kondisi lahan Kantin Semi Permanen:
  - Ukuran : 11,00 m<sup>2</sup>
  - Status Lahan : Milik Telkom

PENYEWA	GSD
	



- Dokumen Tanah : terdaftar atas  
Nama Telekomunikasi Republik Indonesia qq.  
Perusahaan Umum Telekomunikasi Jl. Raya Abepura ,
- SPPT PBB : atas -Nama PT. Telkom.

### PASAL 3

#### JANGKA WAKTU SEWA

1. Jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini adalah **1 (satu) tahun**, terhitung sejak tanggal **04 Januari 2021 sampai dengan 03 Januari 2022**, 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 Perjanjian 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 seluruh perangkatnya dari lahan yang disewa sebelum jangka waktu berakhir, sehingga pada saat berakhirnya jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini, lahan yang disewa telah bebas dari penggunaanya oleh PENYEWA. kelebihan waktu dari perjanjian ini, maka penyewa wajib membayar kelebihan waktu dimaksud secara proporsional dari harga dalam pasal 4.1.

### PASAL 4



#### HARGA SEWA

- 1) Harga Sewa Lahan berdasarkan Perjanjian ini secara total adalah sebesar **Rp. 5.244,000; (lima juta dua ratus empat puluh empat ribu rupiah)** per-tahun sudah termasuk PPh yang akan di potong oleh PENYEWA, dan Sudah termasuk PPh 10%.

Harga Sewa tersebut terdiri dari :

No	Uraian	Luas (m2)	Harga Sewa /m2	Harga Sewa /bulan	Harga Sewa / thn	Ket
a	Sewa Base Rent (BR)	11,00	16,252	178.773	2,145,273	
b	Sewa Service Charge (SC)	11,00	19,864	218.500	2,622,000	
	Jumlah Harga Sewa				4,767,273	
	PPN 10 %				476,727	
	Jumlah Harga Sewa Per tahun Incl. PPN 10%				5,244,000	

- 2) Harga tersebut adalah bersifat tetap untuk masa sewa periode 1 (satu) tahun **04 Januari 2021 sampai dengan 03 Januari 2022**.

PENYEWA	GSD
	

- 3) Kewajiban Pajak terkait dengan sewa lahan ini sebagaimana di maksud butir 1 (satu) termasuk biaya Notaris (bila ada) menjadi tanggung jawab PENYEWA.

## **PASAL 5**

### **CARA PEMBAYARAN**

1. Pembayaran atas Sewa Lahan tersebut akan dilakukan dengan cara transfer melalui BANK MANDIRI Rekening Sec. Nomor **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 ditanda tangani oleh kedua belah Pihak.
3. Bila Pembayaran sewa lahan dilakukan secara tunai, maka kwitansi adalah bukti Pembayaran yang sah.
4. Bila Pembayaran sewa lahan dilakukan secara transfer, maka bukti transfer bank adalah bukti pembayaran yang sah yang disamakan dengan kwitansi.

## **PASAL 6**

### **PAJAK – PAJAK**

PENYEWA bertanggung jawab terhadap Pajak- pajak dan atau pembebanan lainnya secara proporsional sehubungan dengan lahan yang disewa termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan bertanggung jawab terhadap Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang timbul akibat Perjanjian ini bila ada.

## **PASAL 7**

### **KEWAJIBAN PARA PIHAK**

1. GSD mempunyai Kewajiban- kewajiban sebagai berikut:
  - a. Mengijinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan pihak PENYEWA untuk memasuki lahan dan melaksanakan pekerjaannya selama 24 (dua puluh empat) jam, termasuk hari libur selama masa sewa berlangsung.
  - b. Menjaga seluruh fasilitas lahan dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari lahan termasuk serta menjamin keamanan lahan.
  - c. GSD menjamin lancar dan amannya pekerjaan PENYEWA.
  - d. GSD tidak dapat melakukan pembangunan terhadap lahan dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi peralatan PENYEWA, karena lahan yang disewakan tersebut adalah eksklusif milik PENYEWA.
  - e. GSD berkewajiban untuk menyediakan akses jalan masuk mulai dari jalan raya menuju lokasi dimana Kantin Semi Permanen serta sarana penunjang milik PENYEWA terletak.
2. PENYEWA mempunyai kewajiban- kewajiban sebagai berikut:
  - a. Membayar Harga Sewa dan Pajak sehubungan dengan lahan yang disewakan berdasarkan Perjanjian ini.
  - b. Tidak menggunakan lahan untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini.

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



- c. Mengembalikan lahan dengan baik kepada pemilik lahan pada saat berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa antara kedua pihak, dengan ketentuan PENYEWA tidak wajib merestorasi lahan seperti keadaan semula.
- d. Menjamin keamanan konstruksi peralatan milik PENYEWA yang dipasang pada lokasi pemilik lahan, dengan demikian PENYEWA bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi peralatan tersebut.
- e. Memperoleh dan mentaati segala perijinan yang terkait dengan kegiatan PENYEWA yang diatur berdasarkan Perjanjian ini.
- f. Mematuhi segala ketentuan yang berlaku terkait dengan keselamatan dan kesehatan kerja serta lingkungan yang berlaku di lingkungan Pemilik Lahan.

## **PASAL 8**



### **JAMINAN HUKUM**

1. GSD dengan ini menjamin bahwa Pihaknya adalah pemilik sah dari dan satu-satunya pihak yang berhak atas Lahan, yaitu lokasi untuk Pembangunan Kantin Semi Permanen serta sarana penunjangnya dan telah mendapatkan seluruh perijinan yang diperlukan termasuk untuk menyewakannya berdasarkan perjanjian ini.

## **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.

PENYEWA	GSD
	

## **PASAL 10**

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

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

#### **WAKIL PT. GRAHA SARANA DUTA :**

Nama : MUHAMMAD RUSLI  
Jabatan : BUSINESS SUPPORT MANAGER  
Alamat : Jl. AP. Pettarani No.2 Makassar  
Telepon : (0411) 866 485

#### **WAKIL JARKASIH :**

Nama : JARKASIH  
Jabatan : WIRASWASTA  
Alamat : Jl K.S Tubun No 9 Hamadi RT/RW 004/002 Kel/Desa Hamadi  
Kecamatan Jayapura Selatan  
Telepon :

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 Provinsi Sulawesi Utara.

## **PASAL 12**



### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

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

Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan Pemakaian & Pemanfaatan Lahan Kosong Lokasi Telkom Abepura Sewa Lahan antara PT. GSD dengan Jarkasih tanggal 01 Januari 2021

Lampiran II : Kartu Tanda Penduduk atas Nama Jarkasih

2. Perjanjian ini dibuat rangka 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.

PENYEWA	GSD
	



**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 ketidak jelasan 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

PENYEWA

  
Telkom Property  
RELIABLE PARTNER  
**FERRY TUMBELAKA**  
PJ GM. AREA VII

  
**JARKASIH**  
WIRASWASTA

PENYEWA	GSD


**BERITA ACARA KESEPAKATAN**  
(Sewa-menyewa Lahan)

Pada hari ini, **Senin** tanggal **Dua delapan** bulan **Desember** Tahun **Dua ribu dua puluh** (28-12-2020), bertempat di PT. Graha Sarana Duta Jl. AP.Pettarani No. 2 Makassar telah dicapai kesepakatan sewa-menyewa lahan antara PT. GRAHA SARANA DUTA dengan JARKASIH dengan hasil sebagai berikut :

1. Lokasi Space Lahan yang disewa adalah Asset PT. Telkom Lokasi Gedung Telkom Abepura Jl. Raya Abepura.
2. Luas space ruangan yang digunakan adalah 11 m<sup>2</sup>.
1. Harga Sewa mencakup :
  - a. Base Rent : **Rp. 5.244.000,-/Tahun**
2. Biaya Tarif tersebut berlaku untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 02 Januari 2021 sampai dengan tanggal 01 Januari 2022.
3. Penyewa membayar harga sewa ruangan dalam jangka waktu selama 1 (satu) tahun adalah **Rp. 5.244.000,- (Lima juta dua ratus empat puluh empat ribu rupiah)** sudah termasuk PPN 10%. Setelah Perjanjian sewa-menyewa ruangan ditandatangani dan setelah menerima surat tagihan pembayaran sewa dari PT.GSD.

Demikian Berita Acara Kesepakatan ini dibuat untuk dapat digunakan seperlunya.

PIHAK PERTAMA  
PT. GRAHA SARANA DUTA

  
**FERRY TUMBELAKA**  
PJ GM. AREA VII

PIHAK KEDUA  
PENYEWA

  
**JARKASIH**  
WIRASWASTA

PENYEWA	GSD