

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PROPERTI
SEWA SPACE LAHAN GEDUNG EKS TELKOM POKA**

**ANTARA
PT. GRAHA SARANA DUTA
DENGAN**

Yanti Yuniar Umasugi

Nomor : 473 /HK.810/GSD-070/2020



Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat pada hari **Senin** tanggal **Tujuh** bulan **Desember** tahun **dua ribu dua puluh(07-12-2020)**, bertempat di Kantor PT. Graha Sarana Duta di Jl. 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 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** yang selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**"; dan.
- II. **YANTI YUNIAR UMASUGI**, Warga Negara Indonesia Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 8171024511810005 beralamat di Jl. Kesatrian, RT/RW : 002/006, Kel/Desa : Amantelu, Kec: Sirimau Kota Ambon, merupakan **PENYEWA** yang menyewa space lahan di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon, selanjutnya dalam perbuatan Hukum dalam Perjanjian ini disebut "**PIHAK KEDUA**".

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut sebagai 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 Luas, Terdaftar atas nama Perusahaan Telekomunikasi Indonesia yang terletak di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon.
- b. Bahwa PARA PIHAK telah menyepakati harga sewa lahan di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon untuk periode 14 Desember 2020 sampai dengan 13 Desember 2021 yang tertuang dalam Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga No : 1121/LG.260/GSD-070/2020 tanggal 01 Desember 2020.

Selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam kedudukan dan kewenangannya masing-masing tersebut diatas sepakat untuk Perjanjian Sewa lahan di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon, PIHAK KEDUA pada lokasi milik PIHAK PERTAMA dengan syarat-syarat sebagai berikut:

PENYEWA	GSD
	

**PASAL 1
JANGKA WAKTU**

1. Perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal **14 Desember 2020** dan berakhir pada tanggal **13 Desember 2021**.
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 serta assesoriesnya dalam jangka waktu (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 **4 m²** dalam Perjanjian ini adalah sebesar **Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)** Tahunan Sudah termasuk PPN 10%.

Harga Sewa tersebut terdiri dari :

- a. Sewa Base Rent (BR) sebesar **Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)** sudah termasuk **PPN 10%**.
2. Harga tersebut ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini sudah termasuk pajak-pajak lainnya namun Belum Termasuk biaya Pengamanan, beban rekening listrik, back Up Genset dan kebersihan 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.

PENYEWA	GSD
	

2. PIHAK KEDUA wajib menyetorkan biaya sewa kepada PIHAK PERTAMA sesuai pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini melalui Rekening **Bank Mandiri** Nomor Rekening **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 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, PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
3. PIHAK PERTAMA hanya berkewajiban untuk menjaga keamanan disekitar.

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 dilokasi yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA, dan segala perizinan yang diperlukan untuk pendirian ruang 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 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.

PENYEWA	GSD
	

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 yang diderita oleh salah satu pihak yang diakibatkan karena terjadinya Force Majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lain dalam Perjanjian ini, oleh karenanya PARA PIHAK dibebaskan dari tuntutan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini;
3. 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;
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 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.

PENYEWA	GSD
	

**PASAL 8
PENERUSAN SEWA**

- 2) 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.
- 3) 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 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 : YANTI YUNIAR UMASUGI
Alamat : Jl. Kesatrian, RT/RW : 002/006, Kel/Desa : Amantelu, Kec: Sirimau
Telepon : -

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

PENYEWA	GSD
	

**PASAL 11
LAMPIRAN**

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

- a. Lampiran III : Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga sewa lahan di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon No : 1121/LG.260/GSD-070/2020 tanggal 01 Desember 2020.

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 KEDUA
PT. GRAHA SARANA DUTA



FERRY TUMBELAKA
GM AREA VII

PIHAK PERTAMA


YANTI YUNIAR UMASUGI
PENYEWA

PENYEWA	GSD
	

BERITA ACARA KESEPAKATAN SEWA PROPERTY
(Sewa-menyewa lahan)
Nomor: 1121/LG.260/GSD-070/2020

Pada hari ini, **Senin** tanggal **Satu** bulan **Desember** Tahun **dua ribu dua puluh, (01-12-2020)** bertempat di PT. Graha Sarana Duta Jl. AP.Pettarani No. 2 Makassar telah dicapai kesepakatan sewa-menyewa lahan di Gedung Eks Telkom Poka antara PT. GSD dengan **Yanti Yuniar Umasugi** dengan hasil sebagai berikut :

1. Space Lahan yang disewa adalah Asset PT. Telkom yang terletak di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon.
2. Luas Lahan yang digunakan adalah **4 m²**.
3. Harga Sewa Mencakup :
 - a. Base Rent : **Rp. 7.000.000,-/Unit/Tahun**
4. Tarif tersebut pada butir 3 berlaku untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun terhitung mulai **14 Desember 2020** sampai dengan **13 Desember 2021**
5. PENYEWA menyatakan sanggup untuk membayar harga sewa lahan di Gedung Eks Telkom Poka Jl. Putuhena Poka Ambon. (untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun adalah sebesar **Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)** Sudah termasuk PPN 10%.
6. Pembayaran harga sewa lahan 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.

PIHAK KEDUA
PT. GRAHA SARANA DUTA



TelkomProperty
COK. GB OKA WINAYA
GENERAL PARTNER
POH GM AREA VII

PIHAK PERTAMA


YANTI YUNIAR UMASUGI
PENYEWA