

PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN KANTOR
LOKASI : GEDUNG STO 1 JAYAPURA
Antara
PT. GRAHA SARANA DUTA
Dengan
PT. TOWER BERSAMA

Nomor : 644/HK.810/GSD-070/2021



Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Kantor Lokasi Gedung STO 1 Jayapura ini dibuat Pada hari ini, **Senin** tanggal **satu** bulan **Maret** tahun **dua ribu dua puluh satu (01-03-2021)**, 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 **GENERAL MANAGER AREA VII**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai "**GSD**"; dan
- II. **PT. TOWER BERSAMA**, NPWP: 02.596.910.6-062.000, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di The Convergence Indonesia, Lantai 11, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **ANDRI POTABUGA**, dalam kedudukannya bertindak untuk dan atas nama Jabatannya sebagai **REGIONAL OPERATION MAINTENANCE DEPARTMENT (Sulawesi)** 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 pengelolaan asset Gedung.
- b. Bahwa Para Pihak sebelumnya telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Kantor Lokasi Gedung STO 1 Jayapura dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 28 tanggal 14 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Puspo Adi

PENYEWA	GSD
	



Kuncoro, SH, MKn, Notaris di Jayapura antara PT. Graha Sarana duta dengan PT. Tower Bersama, yang masa kontraknya berakhir pada tanggal 14 Maret 2020.

- c. Bahwa GSD telah mengajukan surat Penawaran Harga kepada PENYEWA Nomor 342/UM.000/GSD-070/2020 tanggal 16 Desember 2020.
- d. Bahwa Para Pihak pada tanggal 22 Februari 2021 telah melakukan Berita Acara Negosiasi (BAN) yang disampaikan GSD, dan PENYEWA menyetujui dan menyanggupi harga sewa tersebut.
- e. Bahwa Para Pihak pada tanggal 22 Februari 2021 telah melakukan Berita Acara Kesepakatan (BAK) yang disampaikan GSD, dan PENYEWA menyetujui dan menyanggupi harga sewa tersebut.

Oleh karena itu GSD dan PENYEWA sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ruangan Kantor Lokasi Gedung STO 1 Jayapura (yang selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian**"), dengan memenuhi 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 GSD.
3. **Service Charge** adalah biaya pengelolaan Gedung dalam rangka menikmati ruangan, fasilitas dan lingkungan yang disewa/digunakan, yang harus dibayar oleh Penyewa.
4. **Tenant** adalah pemakai Gedung termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya yang terbatas waktu sesuai Perjanjian.
5. **Tenant Area** adalah luas bangunan bersih yang terpakai untuk ruangan kerja, diukur dari dinding dalam ke dinding dalam.
6. **Property** adalah objek sewa asset yang dimiliki Perusahaan antara lain berupa tanah dan Gedung.
7. **Ruangan** adalah asset Perusahaan yang berupa bangunan yang dikelola oleh GSD yang digunakan untuk kantor atau bukan kantor oleh Perusahaan atau Tenant 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.
10. **Gedung** adalah Gedung STO 1 Jayapura yang terletak di JL. Ahmad Yani No. 2 Jayapura, milik Perusahaan yang dikelola oleh GSD.



PENYEWA	GSD
	

PASAL 2 DASAR PERJANJIAN

1. Nota Kesepakatan Skema Optimalisasi Tanah dan Bangunan Milik PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom) oleh PT. Graha Sarana Duta (Telkom Property) No. Tel.494/LG.000/COP-A0601000/2013 dan No. Tel.208/LG.000/JVC-D1020000/2013.
2. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Property antara PT. TELKOM dengan PT.GSD, No. K.TEL.74/HK.810/CRMGA-00/2014 tanggal 24 April 2014, tentang Perjanjian Pemborongan Jasa Pengelolaan Gedung, Pemeliharaan dan Pengawasan Asset Telkom Tahun 2014; yang telah di Amandemen KETIGA dengan No. K.TEL.105/HK.820/KEU-00/2016 Tanggal 01 April 2016.
3. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 28 tanggal 14 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Puspo Adi Kuncoro, SH, MKn, Notaris di Jayapura.
4. Surat Perihal Penawaran Harga PT. Graha Sarana Duta Nomor: 342/UM.000/GSD-070/2020 tanggal 16 Desember 2020.
5. Surat Perihal Berita Acara Negosiasi (BAN) Sewa Ruangan Kantor di Lokasi Gedung STO I Jayapura tanggal 22 Februari 2021.
6. Surat Perihal Berita Acara Kesepakatan (BAK) Sewa Ruangan Kantor di Lokasi Gedung STO I Jayapura tanggal 22 Februari 2021.

PASAL 3 LINGKUP PERJANJIAN

- 1 GSD dengan ini sepakat untuk menyewakan sebagian Rangan untuk kantor di Gedung, dengan ukuran **32 m²** (tiga puluh dua meter persegi) kepada PENYEWA sebagaimana PENYEWA sepakat untuk menyewa Ruangan untuk kantor dari GSD.
- 2 Penggunaan Ruangan yang disewa PENYEWA hanya dipergunakan sebagai ruang perkantoran/ruang kerja sesuai dengan bidangnya, dan dilarang menggunakan Ruangan yang disewa untuk keperluan lain selain keperluan tersebut, tanpa izin GSD.
- 3 PENYEWA dilarang:
 - a. Melakukan tindakan-tindakan yang secara langsung maupun tidak langsung dapat merusak dan atau mengurangi nilai manfaat dari ruangan yang disewa maupun Gedung secara keseluruhan.
 - b. Berbuat atau mengizinkan untuk berbuat atau membiarkan untuk digunakannya di dalam atau pada tempat-tempat yang menjadi fasilitas bersama hal-hal yang termasuk tidak terbatas kepada pemutaran musik, suara gaduh atau suara-suara mengganggu lainnya dan sesuatu yang dapat atau menjadi gangguan kejengkelan atau menimbulkan kekacauan bagi atau terhadap penyewa-penyewa atau penghuni-penghuni lainnya.

PENYEWA	GSD
	

PASAL 4 JANGKA WAKTU SEWA



1. Jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini adalah **2 (dua)** tahun, terhitung sejak tanggal **15 Maret 2021** sampai dengan **14 Maret 2023**, dengan ketentuan dan syarat setelah jangka waktu tersebut berakhir maka 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 memperpanjang 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/ mengosongkan Ruangan yang disewa sebelum jangka waktu berakhir sehingga pada saat berakhirnya jangka waktu sewa berdasarkan Perjanjian ini, Ruangan yang disewa telah bebas dari penggunaannya oleh PENYEWA, kelebihan waktu dari Perjanjian ini maka PENYEWA wajib membayar kelebihan waktu dimaksud secara proporsional dari harga dalam pasal 4.1.

PASAL 5 HARGA SEWA

1. Harga sewa berdasarkan Perjanjian ini secara total adalah sebesar **Rp.81.920.256,- (delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu dua ratus lima puluh enam rupiah)** per 2 (dua) tahun, sudah termasuk PPh yang akan di potong oleh PENYEWA, dan PPN 10 %.
2. Harga sewa tersebut terdiri dari :
 - a. Sewa Base Rent (BR) sebesar **Rp. 36.864.115,-** (tiga puluh enam juta delapan ratus enam puluh empat ribu seratus lima belas rupiah) per 2 (dua) tahun.
 - b. Sewa Service Charge (SC) sebesar **Rp.45.056.141,-** (empat puluh lima juta lima puluh enam ribu seratus empat puluh satu rupiah) per 2 (dua) tahun.
3. 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.
4. Tarif sewa akan dievaluasi oleh Para Pihak tiap 2 (dua) tahun sekali, terhitung sejak tanggal dimulainya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) Perjanjian ini, untuk penentuan tarif sewa tahun berikutnya dan besarnya akan ditentukan dan disepakati Para Pihak.

PASAL 6 CARA PEMBAYARAN

1. Pembayaran atas sewa Ruangan tersebut akan dilakukan sekaligus dimuka untuk masa sewa 2 (dua) tahun, dengan cara transfer bank melalui **BANK MANDIRI**

PENYEWA	GSD
	

cabang Cokroaminoto Makassar, No. **152.000.6791087** atas nama **PT. GRAHA SARANA DUTA**, dimana biaya transfer ditanggung oleh GSD dan dipotong langsung dari jumlah pembayaran tersebut.



2. Pembayaran dilaksanakan setelah Perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah Pihak.
3. Bila pembayaran sewa Ruangan dilakukan secara tunai maka kwitansi adalah bukti pembayaran yang sah.
4. Bila pembayaran sewa Ruangan dilakukan secara transfer maka bukti transfer bank adalah bukti pembayaran yang sah yang disamakan dengan kwitansi.

PASAL 7 PAJAK – PAJAK

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Property yang disewa menjadi beban dan tanggung jawab Perusahaan.
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 8 HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. HAK GSD adalah :
 - a. Satu-satunya Pihak yang berhak atas Ruangan yang disewakan kepada PENYEWA dan karenanya GSD menjamin bahwa selama Perjanjian ini berlangsung, PENYEWA tidak akan mendapat tuntutan dan atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tempat yang disewa PENYEWA berada, oleh karenanya PENYEWA dibebaskan oleh GSD dari hal-hal tersebut.
 - b. GSD menjamin bahwa Ruangan dimana tempat/ space yang disewa oleh PENYEWA berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan sebagaimana layaknya ruangan untuk perkantoran/ ruangan kerja sebagaimana dimaksud dalam dalam Perjanjian ini.
2. KEWAJIBAN GSD adalah:
 - a. Mengizinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan Pihak PENYEWA untuk memasuki lokasi untuk melaksanakan pekerjaannya selama jam kerja, selama masa sewa berlangsung.
 - b. Menjaga seluruh fasilitas Gedung diluar lokasi yang disewakan dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari lahan yang disewa termasuk serta menjamin keamanan lingkungan lokasi sewa.

PENYEWA	GSD
	



- c. Menjamin tidak akan terjadi pembongkaran terhadap Ruang yang disewa selama masa sewa masih berlangsung dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mengganggu aktifitas PENYEWA.
- d. Berkewajiban untuk menyediakan ruangan pengganti sampai masa sewa berakhir apabila Ruang yang disewa dialih fungsikan oleh Perusahaan.

3. HAK PENYEWA adalah :

- a. Menempati dan memanfaatkan Ruang yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini beserta perubahan-perubahannya.
- b. Untuk kelancaran operasional, PENYEWA diberi hak untuk memasang logo atau papan nama perusahaan pada pintu Ruang yang disewa dengan tetap memperhatikan segi estetika dan harus mendapat persetujuan GSD.
- c. Melaporkan secara tertulis kepada GSD, dalam hal terjadi gangguan dalam pemakaian Ruang yang disewa atau kekurangan tingkat pelayanan dalam batas-batas yang diatur dalam Perjanjian ini.

4. KEWAJIBAN PENYEWA adalah:

- a. Menjaga, memelihara kebersihan dan kerapian Ruang yang disewa termasuk sarana kerja yang disediakan GSD jika ada.
- b. Memperbaiki kerusakan atas Ruang yang disewa yang diakibatkan kesalahan pemakaian oleh PENYEWA dan bukan kesalahan GSD.
- c. Membayar biaya sewa atas Ruang yang disewa sekaligus dimuka, tepat pada waktunya.
- d. Menyerahkan kembali Ruang yang disewa kepada GSD dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender dari tanggal berakhirnya jangka waktu sewa.
- e. Tidak menggunakan Ruang yang disewa untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini.
- f. Mengembalikan Ruang dengan baik kepada GSD pada saat berakhirnya Perjanjian, dengan ketentuan PENYEWA tidak wajib merestorasi Ruang seperti keadaan semula.
- g. Menjamin keamanan peralatan milik PENYEWA yang dipasang pada Ruang, dengan demikian PENYEWA bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya kondisi peralatan tersebut.
- h. Mematuhi segala ketentuan yang berlaku terkait dengan keselamatan dan kesehatan kerja serta lingkungan, yang berlaku di lingkungan Gedung.
- i. Dengan biaya sendiri melakukan perbaikan/ rekondisi Ruang yang disewa, tanpa mengurangi harga sewa yang telah disepakati kedua belah pihak

PENYEWA	GSD
	

**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 Pihak yang dirugikan berhak mengenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
3. Apabila pada saat pemutusan/ penghentian atau pengakhiran Perjanjian masih terdapat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang belum dilaksanakan/ dipenuhi oleh Para Pihak, maka Perjanjian ini tetap berlaku mengikat sampai hak-hak dan kewajiban Para Pihak tersebut dipenuhi/ diselesaikan oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian 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.

**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 : PT. GRAHA SARANA DUTA
Alamat : JL. AP. Pettarani No. 2 Makassar
Telepon : (0411) 866 485
Email : telkomproperty.all@gmail.com



WAKIL PT. TOWER BERSAMA :

Nama : PT. TOWER BERSAMA
Alamat : The Convergence Indonesia, Lantai 11, Jalan H.R. Rasuna Said
Telepon : (021) 29248900
Telepon : ga.admin@tower-bersama.com

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.

PENYEWA	GSD
	

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 Jayapura.

PASAL 12 LAMPIRAN-LAMPIRAN

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



- Lampiran I : Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 28 tanggal 14 Maret 2016.
Lampiran II : Surat Penawaran Harga Sewa PT. Graha Sarana Duta No. 342/UM.000/GSD-070/2020 tanggal 16 Desember 2020.
Lampiran III : Surat Berita Acara Negosiasi (BAN), Perihal transaksi sewa Ruang Kantor di Lokasi Gedung STO – I Jayapura tanggal 22 Februari 2021.
Lampiran IV : Surat Berita Acara Kesepakatan (BAK), Perihal transaksi sewa Ruang Kantor di Lokasi Gedung STO – I Jayapura tanggal 22 Februari 2021.

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 ketidakjelasan 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 masing-masing Pihak.

PENYEWA	GSD
	

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


Telkom Property
FERRY TUMBELAKA
GENERAL MANAGER AREA VII

PT. TOWER BERSAMA


Telkom Property
ANDRI POTABUGA
REGIONAL OPERATION
MAINTENANCE DEPARTMENT
(Sulawesi)

PENYEWAWA	GSD
