

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUANGAN  
ANTARA  
**PT. GRAHA SARANA DUTA**  
DENGAN  
**PT. INDAH TENRI SANNA**

---

Nomor : 502/HK.810/GSD-070/2021

Pada hari ini, *Senin* tanggal *Enam* bulan *Desember* tahun *dua ribu dua puluh satu (06-12-2021)*, bertempat di Kantor PT. Graha Sarana Duta Makassar Jalan AP. Pettarani No. 2 Makassar, oleh dan antara pihak-pihak :

- I. **PT. GRAHA SARANA DUTA, NPWP 01.002.944.5.073.000**, 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, yang dalam perbuatan ini diwakili secara sah oleh **FERRY TUMBELAKA** Jabatan **GM AREA VII** dalam hal ini bertindak dalam jabatannya berdasarkan SK Direksi No. 043/PS 720/GSD-000/2021 tanggal 01 Maret 2021, yang selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**".
- II. **PT. INDAH TENRI SANNA, NPWP 03.275.207.3-805.000**, perseroan terbatas yang berkedudukan di kota Makassar, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 11 tanggal 17 Desember 2012, dibuat di hadapan Notaris, Syahbur Baso Lukkasa, yang dalam perbuatan ini diwakili secara sah oleh **Ir. AAN ARSYAD ROSIDY, MM**, yang selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Untuk maksud ini PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa secara bersama-sama disebut Para pihak dan secara sendiri-sendiri disebut pihak.

Dengan terlebih dahulu menerangkan dan mempertimbangkan hal-hal yang mendasari dibuatnya Perjanjian Kerja Sama sebagai berikut :

- a. Bahwa PT. Indah Tenri Sanna mengajukan Surat tanggal 29 November 2021 Perihal Permintaan Harga Sewa Ruang di Gedung Telkom Regional VII Makassar
- b. Bahwa GSD telah mengajukan surat No.: 221/LG.220/GSD-072/2021 Tanggal 01 Desember 2021 kepada PT. Indah Tenri Sanna perihal Penawaran harga sewa menyewa ruangan

  
1.

- c. Bahwa Para Pihak telah melaksanakan rapat Klarifikasi sesuai Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Sewa Menyewa Space Ruangan tanggal 03 Desember 2021
- d. PENYEWA berkehendak untuk melakukan kerjasama penyewaan Space Ruangan yang berlokasi di Ruang Telkom Regional Jl. AP. Pettarani No. 02 Makassar selama 1 (satu) tahun terhitung tanggal **01 Januari 2022 s/d 31 Desember 2022.**

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam kedudukan dan kewenangannya masing-masing tersebut diatas sepakat untuk Perjanjian Sewa Menyewa Space Ruangan dengan menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **JANGKA WAKTU SEWA**

- (1) Perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Desember 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. 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 aksesoriesnya dalam jangka waktu (tiga puluh) hari, dan seluruh biaya pembongkaran dan pemindahan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (6) Setelah berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, Perjanjian Sewa Menyewa ini dapat diperpanjang dalam jangka waktu yang akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh para pihak.

## **PASAL 2**

### **HARGA SEWA**

- (1) PARA PIHAK setuju bahwa harga sewa ruangan seluas 17.92 m<sup>2</sup> untuk masing-masing lokasi dalam Perjanjian ini adalah sebesar **Rp.27.500.000,- (Dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** per tahun dengan rincian sebagai berikut:

  
1.



No	Uraian	Luas (m2)	Harga Sewa / m2	Harga Sewa / Tahun	Ket
1	2	3	4	5	6
	<b>SEWA SPACE RUANGAN</b>				
a	Base Rent (BR)	17,92	52.315,85	11.250.000,00	
b	Service Charge (SC)	17,92	63.941,59	13.750.000,00	
<b>Sub Jumlah</b>				<b>25.000.000,00</b>	
PPN 10%				2.500.000,00	
<b>Jumlah Harga Sewa Incl. PPN 10%</b>				<b>27.500.000,00</b>	

- (2) Harga tersebut sudah termasuk PPN 10 % dan pajak-pajak lainnya, pembayaran listrik, dan kebersihan ruangan.

### **PASAL 3** **CARA PEMBAYARAN**

- (1) Pembayaran harga sewa dilakukan di muka periode 1 (satu) tahun dan 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) PT. INDAH TENRI SANNA 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 space ruangan 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 space yang disewa oleh PIHAK KEDUA, berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan sebagaimana layaknya untuk pembangunan dan pengoperasian ruangan PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- (3) PIHAK PERTAMA hanya berkewajiban untuk memelihara kebersihan dan keamanan diarea luar ruangan, sedangkan kebersihan dalam ruangan 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.

  
1.

- (2) 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.
- (3) PIHAK KEDUA wajib mengasuransikan atas segala resiko (All Risk) atas barang-barang dan kelengkapan usaha lainnya (perangkat 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-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 persimil) 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 ruangan 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 ruangan 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.

  
1.



**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 yng diderita oleh salah satu pihak yang diakibatkan karena terjadinya Force Majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lain dalam Perjanjian ini, oleh karenanya PARA PIHAKdibebaskan dari tuntutan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini;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;
- (3) 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.

**PASAL 8**  
**PENERUSAN SEWA**

- (1) Perjanjian sewa menyewa ini tidak menjadi berakhir/berhenti, bilamana tempat/space yang disewa tersebut dengan cara apapun dijaminakan 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 ruangan tersebut harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Perjanjian

**PASAL 9**  
**BERAKHIRNYA SEWA**

- (1) 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.
- (2) Apabila masa sewa berakhir, maka paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal berakhirnya sewa, PIHAK KEDUA berhak untuk mengambil seluruh perlengkapan atau perangkat miliknya dan kemudian PIHAK KEDUA wajib untuk menyerahkan kembali tempat/space yang disewanya dalam keadaan kosong dan terpelihara baik kepada PIHAK PERTAMA.

  
1.

**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

**PIHAK KEDUA :**

Nama : PT. INDAH TENRI SANNA  
Alamat : BTN Ranggong Permai Blok C12/12 Antang

- (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 Permintaan Penawaran Harga

Lampiran II : Surat Penawaran Harga

Lampiran III : Berita Acara Klarifikasi Negosiasi Harga Sewa Space Ruangan

Demikian Perjanjian Sewa menyewa ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing bermaterai 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**  
**(TELKOM PROPERTY)**

  
Telkom Property  
RELIABLE PARTNER  
**1. FERRY TUMBELAKA**  
GM Area VII

**PIHAK KEDUA**  
**PT. INDAH TENRI SANNA**

  
5733AAJX57813978  
  
**PT. INDAH TENRI SANNA**  
**Ir. AAN ARSYAD, MM.**  
Direktur


**BERITA ACARA KESEPAKATAN**  
(Sewa-menyewa Space Ruangan)

Pada hari ini, **Kamis** tanggal **Tiga** bulan **Desember** Tahun **Dua ribu dua puluh satu** (03-12-2021), bertempat di PT. Graha Sarana Duta Jl. AP. Pettarani No. 2 Makassar telah dicapai kesepakatan sewa-menyewa space ruangan antara PT. GRAHA SARANA DUTA dengan PT. INDAH TENRI SANNA dengan hasil sebagai berikut :


1. Lokasi Ruangan yang disewa adalah Asset PT. Telkom di Ruangan Telkom Regional VII Jl. AP. Pettarani No. 02 Makassar
2. Luas space ruangan yang digunakan adalah seluas 17,92 m<sup>2</sup>.
3. Harga Sewa terdiri atas:
  - a. Base Rent Rp. 1.031.250,00 per bulan / Rp.12.375.000,- per tahun
  - b. Service Charge Rp. 1.260.416,67 per bulan / Rp.15.125.000,00 per tahun
4. Biaya Tarif tersebut berlaku untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2022.
5. Penyewa membayar harga sewa bangunan rumah dinas dalam jangka waktu selama 1 tahun adalah sebesar **Rp.27.500.000,- (Dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**, 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**  
**(TELKOM PROPERTY)**

  
**Telkom Property**  
RELIABLE PARTNER  
**FERRY TUMBELAKA**  
1. GM Area VII

**PIHAK KEDUA**  
**PT. INDAH TENRI SANNA**

  
  
**PT. INDAH TENRI SANNA**  
**Ir. AAN ARSYAD, MM.**  
Direktur