

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA  
ANTARA  
PT GRAHA PENA JAWA POS  
DENGAN  
PT INDOSAT Tbk**

No. 119/LG-GPJP/VIII/2023  
No. 3269/AJ0-AJG/PRC/23

Pada hari ini, Jum'at, 06 Oktober 2023, telah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian**") antara :

- I. **PT GRAHA PENA JAWA POS**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, dengan Akta Pendirian No. 31 tanggal 29 November 1996 yang telah mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman RI No. C2-4317.HT.01.01Th.97 tanggal 28 Mei 1997 dan telah diumumkan dalam BNRI tanggal 29 Juli 1997 No. 60 dibuat dihadapan Nansijani Sohandjaja, SH, Notaris di Surabaya serta Akta perubahan No. 21 tanggal 29 Juni 2022 dibuat dihadapan Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Surabaya dalam hal ini diwakili oleh **Yushe Marleyna** selaku **Direktur** PT Graha Pena Jawa Pos yang berkedudukan di Jalan A. Yani No. 88 Surabaya 60234, dengan demikian sah berwenang untuk dan atas nama Perusahaan yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai "**Pemilik**"; dan
- II. **PT INDOSAT Tbk**, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, dengan Akta Pendirian No. 55 tanggal 10 November 1967 Notaris dibuat dihadapan dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris di Jakarta, yang disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Nomor J.A. 5/88/24 tanggal 20 November 1967, dalam hal ini diwakili secara sah oleh **Yogiswara Wisnuwardhana Prasodjo** selaku **SVP-Head of Procurement Operations** berdasarkan Surat Kuasa No. 316/AY0/LGL/23-POA tanggal 3 Oktober 2023, dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama PT INDOSAT Tbk, selanjutnya dalam Perjanjian Sewa ini disebut "**Penyewa**".

Kedua belah pihak dengan ini menyatakan bahwa

1. Pemilik adalah pemilik sah Gedung Graha Pena Jawa Pos berlokasi di Jalan A. Yani No. 88 Surabaya (yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut "**Gedung**")
2. Penyewa telah mengirimkan Surat Pengajuan Negosiasi terkait Perpanjangan Kontrak Sewa Shaft Penempatan UTP di Graha Pena Jawa pos nomor: 2885/AJ0-AJ0D/PRC/23 tertanggal 29 Agustus 2023;
3. Pemilik dan Penyewa bermaksud memperpanjang perjanjian sewa-menyewa shaft kabel kepada Penyewa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian No. 059/LG-GPJP/IX/2021 tertanggal 22-09-2021 yang telah berakhir pada tanggal 21 September 2022;
4. Pemilik dan Penyewa telah sepakat untuk memperpanjang sewa-menyewa shaft kabel dengan acuan surat Perpanjangan Shaft di Graha Pena Surabaya Nomor: 214/MRK/GPJP/IX/2023 tertanggal 7 September 2023, yang terlampir dalam perjanjian ini

Sesuai dengan pernyataan di atas, maka Pemilik dan Penyewa bermaksud memperpanjang sewa-menyewa shaft kabel dengan ketentuan dan kondisi sebagai berikut :

**PASAL 1  
OBYEK SEWA**

Penyewa menggunakan shaft Gedung untuk penempatan kabel UTP dari **lantai 4 (Ruang perangkat INDOSAT)** ke **lantai 1 (Ruang PT Schneider Electric)** di Gedung Graha Pena.

**PASAL 2**  
**JANGKA WAKTU**

Jangka waktu sewa shaft untuk penempatan kabel UTP dari lantai 4 (Ruang perangkat INDOSAT) ke lantai 1 (Ruang PT Schneider Electric) di Gedung Graha Pena terhitung mulai tanggal dua puluh satu bulan September tahun dua ribu dua puluh dua (21-09-2022) dan dilangsungkan untuk jangka waktu 2 (dua) tahun, dengan demikian berakhir tanggal dua puluh bulan September tahun dua ribu dua puluh empat (20-09-2024), kecuali diakhiri / berakhir lebih awal berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini.

**PASAL 3**  
**BIAYA DAN CARA PEMBAYARAN**

**3.1. Biaya Sewa Shaft**

**3.1.1. Periode I: 21 September 2022 sampai dengan 20 September 2023**

Sebesar Rp. 8.200.000,- / tahun, belum termasuk PPN 11%.

**3.1.2. Periode II: 21 September 2023 sampai dengan 20 September 2024**

Sebesar Rp. 8.350.000,- / tahun, belum termasuk PPN 11%.

**3.2. Cara Pembayaran**

Pembayaran biaya shaft untuk penempatan Kabel UTP dari lantai 4 (Ruang perangkat INDOSAT) ke lantai 1 (Ruang PT Schneider Electric) di Gedung Graha Pena berikut PPN 11% wajib dilakukan Penyewa kepada Pemilik dua tahun di muka yaitu sebesar Rp 18.370.500,- (delapan belas juta tiga ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kerja sejak tanggal diterimanya dokumen tagihan secara benar dan lengkap oleh PENYEWA dari PEMILIK.

**PASAL 4**  
**KEWAJIBAN PEMBAYARAN DAN SANKSI BAGI PENYEWA**

4.1. Penyewa wajib membayar biaya sewa kepada Pemilik, selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) Hari Kerja setelah memperoleh tagihan asli dan bermeterai, faktur pajak dengan lengkap dan benar, beserta salinan Perjanjian dari Pemilik, sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini.

4.2. Untuk pemakaian fasilitas listrik dengan meter listrik PLN tersendiri yang disediakan oleh Pemilik, Penyewa wajib membayar biaya pemakaian bulanan dan biaya beban dari fasilitas tersebut kepada Pemilik, setelah mendapat tagihan setiap tanggal 1 dari Pemilik tiap bulan. Pembayaran biaya listrik wajib dilakukan Penyewa paling lambat 30 Hari Kerja setelah memperoleh tagihan asli dan bermeterai beserta faktur pajak dengan lengkap dan benar dari Pemilik.

Apabila pada waktu yang telah ditentukan tersebut Penyewa tidak memenuhi kewajibannya, maka dikenakan. Apabila sampai 7 hari kerja terakhir dari waktu yang telah ditentukan, Penyewa tetap belum melaksanakan pembayaran biaya beban dan biaya pemakaian listrik, maka Pemilik berhak menyampaikan teguran baik lisan maupun tertulis.

4.3. Pajak – pajak yang dikenakan Pemerintah:

Para Pihak setuju untuk mematuhi undang-undang dan peraturan perpajakan yang berlaku yang dapat diamandemen dari waktu ke waktu. Kecuali ditentukan lain di sini, bila ada, Para Pihak setuju untuk menanggung kewajiban pajaknya masing-masing, termasuk jika ada denda pajak yang berlaku, yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Persetujuan ini, termasuk namun tidak terbatas pada pajak penghasilan orang pribadi untuk pihaknya sendiri dan personelnnya dan atas setiap dan seluruh pajak, bea dan pungutan sehubungan dengan personelnnya dan barang-barang personelnnya.



Pemilik wajib mengganti Faktur Pajak yang tidak sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dan Penyewa berhak untuk menunda pembayaran sampai dengan diterimanya Faktur Pajak yang sesuai dan/atau Penyewa dilepaskan dari kewajiban untuk melakukan pembayaran PPN tersebut kepada Pemilik.

Apabila dikemudian hari terdapat Konfirmasi Negatif yang diterima oleh Penyewa yang disebabkan oleh kelalaian Pemilik dalam melaporkan dan menyetor PPN yang telah dipungut oleh Pemilik, sehingga mengakibatkan Penyewa tidak dapat mengkreditkan PPN tersebut, maka Pemilik akan mengganti kerugian yang diterima oleh Penyewa sesuai dengan ketentuan pajak yang diterima oleh Penyewa.

Sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan Perpajakan yang berlaku, Penyewa berhak memotong Pajak Penghasilan dari pembayaran biaya sewa dan membayarkannya kepada Pemerintah atas nama Pemilik dan tanda terimanya akan dikirimkan ke Pemilik sebagai bukti bahwa pembayaran telah dilakukan.

## **PASAL 5**

### **KEWAJIBAN PARA PIHAK**

- 5.1. Selain kewajiban – kewajiban lain yang diatur dalam pasal – pasal lain Perjanjian ini, Pemilik mempunyai kewajiban – kewajiban sebagai berikut:
  - a. Mengasuransikan gedung yang disewakan berdasarkan Perjanjian ini.
  - b. Mengizinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan pihak Penyewa untuk memasuki ruangan / tempat sewaktu – waktu dalam 24 jam sehari, 7 hari kalender dan melaksanakan pekerjaannya dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku di lingkungan Pemilik.
  - c. Apabila terjadi kerusakan terhadap peralatan Penyewa, maka Pemilik harus memberikan ijin khusus kepada Penyewa untuk melakukan perbaikan peralatan di luar jam kerja yang telah ditentukan.
  - d. Apabila terjadi kerusakan terhadap area di sekitar objek sewa pada Gedung yang bukan disebabkan oleh Penyewa, maka Pemilik bertanggung jawab atas hal tersebut.
  - e. Menjaga seluruh fasilitas gedung dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari gedung termasuk eksterior gedung, serta menjamin keamanan gedung.
  - f. Pemilik menjamin lancar dan amannya pekerjaan Penyewa.
- 5.2. Selain diatur dalam pasal – pasal lain Perjanjian ini, Penyewa mempunyai kewajiban – kewajiban sebagai berikut:
  - a. Memperbaiki kerusakan ruangan / tempat sekitar objek sewa yang disebabkan oleh Penyewa selama masa kontrak sewa berlaku.
  - b. Membayar biaya atau harga berdasarkan Perjanjian ini.
  - c. Tidak menggunakan ruangan / tempat untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini.
  - d. Tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya.
  - e. Mengembalikan ruangan / tempat dengan baik kepada Pemilik pada saat berakhirnya Perjanjian ini dengan ketentuan Penyewa wajib merestorasi ruangan / tempat seperti keadaan semula sebelum dilaksanakannya Perjanjian ini, kecuali Pemilik menentukan lain.
  - f. Menjamin keamanan konstruksi peralatan milik Penyewa yang dipasang pada lokasi Pemilik dengan demikian Penyewa bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi peralatan tersebut baik terhadap Pemilik maupun pihak ketiga lainnya.
  - g. Penyewa wajib menyerahkan data teknis peralatan yang akan dipasang kepada Pemilik.
  - h. Penyewa sanggup menghentikan operasional untuk sementara jika terjadi interferensi / gangguan teknis pada tower / peralatan Pemilik dengan melakukan pembuktian secara

teknis terlebih dahulu dan apabila pembuktian tersebut mengindikasikan bahwa terjadi interferensi maka masalah tersebut akan diselesaikan.

- i. Penyewa wajib mengajukan ijin tertulis terlebih dahulu kepada Pemilik, apabila Penyewa akan menambah peralatan di luar spesifikasi obyek sewa sesuai pasal 1 Perjanjian ini. Untuk hal tersebut, terhadap Penyewa wajib dikenakan biaya tambahan di luar biaya sewa yang telah diatur di pasal 3 Perjanjian ini.

#### **PASAL 6**

##### **HARGA SEWA BARU UNTUK TIAP PERPANJANGAN SEWA**

- 6.1 Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum habis masa berlakunya Perjanjian ini, Pemilik dapat mengirim usul secara tertulis kepada Penyewa mengenai harga sewa untuk perpanjangan Perjanjian yang menurut Pemilik adalah harga pasaran yang sedang berlaku untuk ruang repeater dan jumlah harga yang ditetapkan demikian adalah harga sewa yang harus dibayar oleh Penyewa dan akan mulai diberlakukan bagi masa berlaku yang diperbaharui berdasarkan kesepakatan para pihak.
- 6.2 Penyewa akan memberitahukan secara tertulis kepada Pemilik selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum tanggal habis berlakunya Perjanjian ini terkait dengan intensi perpanjangan Perjanjian .

#### **PASAL 7**

##### **TEMPAT KEDUDUKAN**

Segala surat menyurat sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini dialamatkan kepada :

**PEMILIK : PT GRAHA PENA JAWA POS**

Gedung Graha Pena Jawa Pos Surabaya

Management Office Lantai 2

Jl. A. Yani No. 88 Surabaya, 60231

Telp. : 031- 8202082

Email : marketing@grahapenajawapos.com

**PENYEWA : PT INDOSAT Tbk**

Gedung Kantor Indosat Lt. 15

Jalan Medan Merdeka Barat No.21

Jakarta Pusat 10110 - Indonesia

Telp. : 021-30003001

Fax : 021-30003002

#### **PASAL 8**

##### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- 8.1. Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini timbul perbedaan pendapat atau perselisihan, maka kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- 8.2. Apabila penyelesaian dengan jalan musyawarah tersebut tidak tercapai, maka dimintakan penyelesaian kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) untuk diputus oleh arbiter – arbiter menurut peraturan administrasi dan peraturan prosedur BANI yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan dalam tingkat pertama dan terakhir.
- 8.3. Perjanjian ini tetap berlaku dan kedua belah pihak tetap melaksanakan hak dan kewajibannya masing – masing sampai perselisihan sebagaimana disebut dalam pasal ini ayat 1 mendapatkan penyelesaian baik sebagai hasil musyawarah maupun berdasarkan atas keputusan BANI yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 8.4. Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 8.5. Dalam pelaksanaan dan penafsiran ketentuan – ketentuan dalam Perjanjian ini, menggunakan hukum yang berlaku di Indonesia.

## **PASAL 9**

### **PENGAKHIRAN PERJANJIAN**

- 9.1 Salah satu pihak berhak untuk mengakhiri Perjanjian dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian.
- 9.2 Apabila Perjanjian ini diputus dan atau berakhir, dan ternyata masih terdapat hak dan kewajiban di antara para pihak yang telah timbul sampai dengan tanggal efektif pengakhiran, maka pihak yang memiliki kewajiban dimaksud tetap wajib menyelesaikannya sesuai ketentuan dalam Perjanjian ini.

## **PASAL 10**

### **KEADAAN KAHAR**

- 10.1 Para pihak tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya atas keterlambatan dan/atau kegagalan dalam memenuhi kewajibannya yang disebabkan oleh kejadian-kejadian di luar kendali para pihak (selanjutnya disebut sebagai **Keadaan Kahar**), peristiwa mana termasuk tetapi tidak terbatas pada bencana alam, kebakaran, gempa bumi, banjir, epidemi, perang, huru-hara, serangan siber atau pemberlakuan atau perubahan peraturan perundang-undangan, pembatasan oleh pemerintah, serta kecelakaan yang menimpa salah satu pihak sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara permanen yang semuanya langsung berhubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
- 10.2 Pihak yang mengalami Keadaan Kahar wajib memberitahukan keadaannya kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 x 24 jam terhitung sejak Keadaan Kahar timbul dan wajib melakukan segala sesuatu yang dianggap penting sebagai upaya untuk tetap memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
- 10.3 Apabila Keadaan Kahar berlangsung lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender maka para pihak sepakat akan melakukan pembicaraan/ negosiasi kembali atas kelanjutan dari Perjanjian ini.
- 10.4 Dalam hal terjadi Keadaan Kahar, para pihak setuju bahwa pihak yang tidak terkena Keadaan Kahar tersebut tidak dapat mengajukan tuntutan hukum apapun terhadap pihak yang terkena Force Majeure.
- 10.5 Kelalaian atau keterlambatan dalam memenuhi kewajiban memberitahukan dimaksud ayat 10.2 Pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa dimaksud ayat (1) Pasal ini sebagai Keadaan Kahar.

## **PASAL 11**

### **PERUBAHAN DAN ATAU PENAMBAHAN**

Segala bentuk perubahan dan atau penambahan atas Perjanjian yang telah disepakati akan dituangkan dalam bentuk addendum tertulis yang disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

## **PASAL 12**

### **LAIN-LAIN**

- 10.1. Perjanjian ini berlaku efektif sejak tanggal enam bulan Oktober tahun dua ribu dua puluh tiga (06-10-2023).
- 10.2. Perjanjian ini merupakan seluruh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkontrak sehubungan dengan sewa menyewa dimaksud dan menggantikan semua pernyataan atau kehendak atau kesepakatan yang dibuat sebelumnya yang berkenaan dengan transaksi – transaksi dimaksud.

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing – masing untuk Penyewa dan Pemilik, keduanya mempunyai isi yang sama serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah dibubuhi meterai dan ditandatangani oleh wakil – wakil sah kedua belah pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada bagian awal Perjanjian ini.

**PT GRAHA PENA JAWA POS**



**Yushe Marleyna**  
Direktur

**PT INDOSAT Tbk**



**Yogiswara Wisnuwardhana Prasodjo**  
SVP-Head of Procurement Operations

