

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TEMPAT UNTUK  
PEMASANGAN DAN PENEMPATAN PERALATAN TELEKOMUNIKASI  
ANTARA  
PT GRAHA PENA JAWA POS  
DENGAN  
PT SUPRA PRIMATAMA NUSANTARA**

---

**Nomor Graha Pena: 045/LG-GPJP/VI/2020**

Perjanjian sewa menyewa ini ditandatangani di Surabaya, pada hari ini, **Selasa**, tanggal **Enam belas**, bulan **Juni**, tahun **Dua ribu dua puluh (16-06-2020)** oleh dan antara:

1. **PT GRAHA PENA JAWA POS**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, dengan Akta Pendirian No. 31 tanggal 29-11-1996 yang telah mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman RI No. C2-4317.HT.01.01Th.97 tanggal 28-5-1997 dan telah diumumkan dalam BNRI tanggal 29-07-1997 No. 60 dibuat dihadapan Nansijani Sohandjaja, SH, Notaris di Surabaya serta Akta perubahan No. 86 tanggal 29-06-2018 dibuat dihadapan Edhi Susanto, SH, MH., 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 bertindak mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perusahaan tersebut yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai "**PEMILIK**".
2. **PT SUPRA PRIMATAMA NUSANTARA**, suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di MidPlaza 2 lantai 8, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 10-11 Jakarta 10220, dalam hal ini diwakili oleh **Anugrah Agung Dwiwahyono**, selaku **Regional Manager**, berdasarkan surat kuasa no. 017B/Presdir/SPN/I/2020 tertanggal 1 Januari 2020 yang ditandatangani oleh **Adi Saputra Kusma** selaku **Presiden Direktur** oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama perseroan tersebut yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai "**PENYEWA**".

**PEMILIK dan PENYEWA** (selanjutnya disebut "**PARA PIHAK**") dengan terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Pemilik adalah pemilik sah gedung yang dikenal sebagai Graha Pena berlokasi di Jalan A. Yani No. 88, Surabaya.
2. Bahwa, Para Pihak telah menandatangani Berita Acara Kesepakatan No. 110/BAK-RBRS/SPN/IV/2020 tertanggal 23 April 2020 perihal Pengadaan Sewa Penempatan Perangkat di Gedung Graha Pena Extension Lantai 3
3. Bahwa, Penyewa sepakat Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Peralatan Telekomunikasi dengan ketentuan dan kondisi sebagaimana tercantum sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **OBYEK SEWA**

1. Pemilik dengan ini sepakat untuk menyewakan tempat di gedung Graha Pena Extension kepada Penyewa sebagaimana Penyewa sepakat untuk menyewa tempat dari Pemilik untuk pemasangan/penempatan peralatan telekomunikasi dengan ukuran 40 cm (T) x 25 cm (P) x 12 cm (L) dengan berat 3 kg.
2. Peralatan telekomunikasi yang disimpan dalam box panel internet milik Penyewa yang ditempatkan di lantai 3 Gedung Graha Pena Extension, berlokasi di Jl. A. Yani No. 88 Surabaya, kode pos 60234 Jawa Timur, Indonesia.

## **PASAL 2**

### **JANGKA WAKTU**

Para Pihak sepakat untuk jangka waktu sewa atas Perjanjian ini dimulai pada tanggal **Tiga bulan Juni tahun dua ribu dua puluh (03-06-2020)** dan dilangsungkan untuk jangka waktu **3 (tiga) tahun**, dengan demikian berakhir tanggal **Dua bulan Juni tahun dua ribu duapuluh tiga (02-06-2023)**, kecuali diakhiri/berakhir lebih awal berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian sewa ini.

## **PASAL 3**

### **SISTIM KERJASAMA**

#### **3.1 HARGA SEWA TEMPAT**

**Sebesar Rp. 12.000.000,- (terbilang : dua belas juta Rupiah)/tahun, belum termasuk PPN 10%.**

### **3.2. CARA PEMBAYARAN:**

**3.2.1.** Pembayaran biaya sewa tempat di lantai 3 Gedung Graha Pena Extension berikut PPN 10% harus dilakukan Penyewa setiap 1 (satu) tahun di muka sebesar **Rp. 13.200.000,- (tiga belas juta dua ratus ribu rupiah).**

**3.2.2.** Pembayaran sewa tempat wajib dibayar oleh Penyewa kepada Pemilik paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah dokumen pembayaran lengkap dan benar diterima oleh Penyewa. Pembayaran dapat langsung dibayarkan kepada Pemilik atau melalui transfer ke:

Nama Bank	: Bank Mandiri
Cabang	: Graha Pena, Surabaya
Nomor Rekening	: 141.0057580078
Atas Nama	: PT Graha Pena Jawa Pos

### **3.3. BAGI HASIL (*REVENUE SHARE*)**

Para Pihak sepakat untuk pembagian hasil (*Revenue Share*) dari pendapatan bersih Penyewa dengan prosentase sebagai berikut:

- a. 10% untuk Pemilik
- b. 90% untuk Penyewa

### **3.4. CARA PEMBAYARAN:**

**3.4.1.** Pembayaran bagi hasil (*Revenue Share*) akan dibayarkan oleh Penyewa kepada Pemilik setiap 3 (tiga) bulan dengan memberikan fotocopy kontrak sewa dan *Purchase Order* (PO) antara Penyewa dengan Pelanggan (*tenant*) yang berada di Gedung.

**3.4.2.** Apabila Pihak Ketiga melakukan pemutusan kontrak sewa dikarenakan berakhirnya masa sewa ruang dengan Pemilik, maka Penyewa dibebaskan dari kewajiban pembayaran bagi pendapatan kepada Pemilik.

## **PASAL 4**

### **PENYEDIAAN LISTRIK**

**4.1.** Pemilik sepakat untuk menyediakan pasokan listrik PLN yang dilengkapi dengan KWH meter listrik tersendiri dengan daya dan spesifikasi yang dibutuhkan Penyewa dan akan dibiayai sepenuhnya oleh Penyewa.

- 4.2. Setiap bulan paling lambat tanggal 20, Penyewa wajib membayar kepada Pemilik biaya pemakaian listrik sesuai meter listrik berdasarkan tagihan dari Pemilik, atau minimal pembayaran adalah pemakaian 40 jam per bulannya.

## **PASAL 5**

### **KEWAJIBAN PEMILIK**

- 5.1. Pemilik mengijinkan Penyewa untuk melakukan penarikan kabel UTP ke shaft gedung milik Pemilik dengan ketentuan yang telah disepakati oleh Para Pihak.
- 5.2. Pemilik tidak mengenakan biaya sewa shaft kabel kepada Penyewa.
- 5.3. Pemilik akan mengenakan biaya Supervisi penarikan kabel kepada Penyewa sebagai berikut:
- 5.2.1. Apabila lokasi penarikan kabel dilakukan di gedung yang sama akan dikenakan biaya supervisi pekerjaan sebesar Rp. 500.000,-/tarikan, belum termasuk PPN 10%.
- 5.2.2. Apabila lokasi penarikan kabel dilakukan di gedung yang berbeda akan dikenakan biaya supervisi pekerjaan sebesar Rp. 1.000.000,-/tarikan, belum termasuk PPN 10%.
- 5.4. Pemilik memberikan fasilitas promosi kepada Penyewa di gedung Graha Pena yaitu:
- 5.4.1. Open Booth selama 1 (satu) hari setiap 2 (dua) bulan sekali dengan Booth ukuran 1 m x 0,5 m. Apabila tidak digunakan sesuai jadwal maka tidak dapat dikumulatikan pada bulan berikutnya.
- 5.4.2. Penempatan Standing Banner diluar jadwal Open Booth dengan ukuran 160 cm x 60 cm. Jadwal penempatan menyesuaikan jadwal dari Pemilik.
- 5.4.3. Flyering, dilakukan bersamaan dengan jadwal Open Booth.

## **PASAL 6**

### **KEWAJIBAN PEMBAYARAN DAN SANKSI BAGI PENYEWA**

- 6.1. Penyewa wajib membayar biaya sewa kepada Pemilik, setelah memperoleh tagihan asli dan bermeterai dari Pemilik, sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa ini. Apabila Penyewa menunggak pembayaran biaya sewa yang timbul berdasarkan perjanjian sewa ini, maka



Pemilik berhak mengenakan denda sebesar 3‰ (tiga permil) per hari dari jumlah uang yang seharusnya dibayar serta harus dibayar sekaligus bersamaan dengan pembayaran sewa.

6.2. Pajak – pajak yang dikenakan Pemerintah:

Sesuai ketentuan PPh 23, Penyewa berhak menahan 10% (sepuluh persen) 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 7**

### **KEWAJIBAN PARA PIHAK**

7.1. 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. Mengijinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan pihak Penyewa untuk memasuki ruangan / tempat sewaktu – waktu dalam 24 (duapuluh empat) jam sehari, 7 (tujuh) hari kalender dan melaksanakan pekerjaannya dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku di lingkungan Pemilik.
- c. Apabila terjadi kerusakan terhadap Peralatan Telekomunikasi milik Penyewa, Pemilik harus memberikan ijin khusus kepada Penyewa untuk melakukan perbaikan peralatan di luar jam kerja yang telah ditentukan.
- d. Menjaga seluruh fasilitas gedung dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari gedung termasuk eksterior gedung, serta menjamin keamanan gedung.
- e. Pemilik menjamin lancar dan amannya pekerjaan Penyewa

7.2. Selain diatur dalam pasal – pasal lain perjanjian ini, Penyewa mempunyai kewajiban – kewajiban sebagai berikut:

- a. Memperbaiki kerusakan ruangan / tempat yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian Penyewa pada saat berlangsungnya pekerjaan pembangunan.
- b. Membayar biaya atau harga berdasarkan perjanjian ini.

ed

- 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 me-restorasi 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 diluar spesifikasi pada Pasal 1. Untuk hal tersebut, terhadap Penyewa wajib dikenakan biaya tambahan di luar biaya sewa yang telah diatur di pasal 3 Perjanjian ini.

## **PASAL 8**

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

Pada tiap saat tidak lebih lambat dari 60 (enam puluh) hari sebelum habis masa berlakunya kontrak sewa ini, Pemilik dapat mengirimkan usul secara tertulis kepada Penyewa mengenai harga sewa untuk perpanjangan sewa kontrak ini yang menurut Pemilik adalah harga pasaran yang sedang berlaku untuk kontrak sewa ruang repeater dan jumlah harga yang ditetapkan demikian adalah harga sewa yang harus dibayar oleh Penyewa dan akan mulai diberlakukan sejak permulaan kontrak sewa ini bagi masa berlaku yang diperbaharui dan akan disetujui oleh kedua pihak. Penyewa akan



memberitahu pemilik 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal habis berlakunya dari kontrak sewa apakah dia bermaksud untuk memperpanjang kontrak sewa berdasarkan atas syarat – syarat yang dikemukakan atau tidak.

## **PASAL 9**

### **PEMBATALAN PERJANJIAN**

- 9.1. Apabila salah satu pihak bermaksud untuk membatalkan Perjanjian sebelum jangka waktu berakhirnya perjanjian ini, maka harus memenuhi salah satu ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak dapat melaksanakan syarat – syarat dan ketentuan dalam perjanjian ini.
  - b. Ijin operasional dicabut oleh Pemerintah.
  - c. Dinyatakan pailit.
  - d. Penyewa mencopot seluruh perangkatnya karena pelanggan dari Penyewa berhenti berlangganan.
- 9.2. Pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila memenuhi ketentuan seperti dimaksud dalam ayat 8.1. Pembatalan disampaikan secara tertulis disertai dengan alasan yang jelas kepada pihak lainnya paling lambat 3 (tiga) bulan sebelumnya dan sah apabila ditandatangani oleh kedua belah pihak. Setelah berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. Apabila Penyewa melakukan pembatalan maka Penyewa berhak atas sisa pembayaran sewa yang telah dibayarkan kepada Pemilik setelah dikurangi dengan biaya sewa yang telah digunakan.
  - b. Apabila Pemilik melakukan pembatalan, maka Pemilik berhak atas pembayaran sewa sampai dengan pembatalan perjanjian dan mengembalikan sisa pembayaran sewa yang telah dibayarkan Penyewa setelah dikurangi dengan biaya sewa yang telah digunakan.

ad

## **PASAL 10**

### **TEMPAT KEDUDUKAN**

Segala surat menyurat sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini dialamatkan kepada:

**PEMILIK : PT GRAHA PENA JAWA POS**

Jl. A. Yani No. 88 Surabaya

Telp. : 031- 8287999

Fax : 031- 8291999

Up. : Marketing Division

**PENYEWA : PT SUPRA PRIMATAMA NUSANTARA**

Gedung MidPlaza 2, Lantai 8

Jl. Jenderal Sudirman Kav. 10-11 Jakarta 10220

Telp : 021 – 5799 8888

Fax : 021 – 570 0580

Up. : Property Relation Manager

## **PASAL 11**

### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- 11.1. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perbedaan pendapat atau perselisihan, maka kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- 11.2. Semua perbedaan pendapat dan pertikaian yang mungkin timbul di antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian ini dan yang tak dapat diselesaikan secara damai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sewa akan diserahkan kepada Pengadilan Negeri di Surabaya
- 11.3. Dalam pelaksanaan dan penafsiran ketentuan – ketentuan dalam perjanjian ini, menggunakan hukum yang berlaku di Indonesia.

## **PASAL 12**

### **PENJUALAN DAN PEMBEBANAN DENGAN HAK TANGGUNGAN**

Pemilik mempunyai hak untuk menjual, pembebanan dengan hak tanggungan atau membebankan seluruh atau sebagian dari bangunan asalkan tindakan pemilik tersebut tidak akan mengurangi hak Penyewa berdasarkan perjanjian sewa ini.

47



### **PASAL 13**

#### **PERUBAHAN DAN ATAU PENAMBAHAN**

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

### **PASAL 14**

#### **SELURUH PERJANJIAN**

- 14.1. Perjanjian sewa 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.
- 14.2. 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 SUPRA PRIMATAMA NUSANTARA**



**Anugrah Agung Dwiwahyono**  
**Regional Manager**