**PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

**ANTARA**

**PT GRAHA PENA JAWA POS**

**DENGAN**

**PT RADIO HARINI JAYA MANDIRI**

**Nomor: 132/LG-GPJP/IX/2023**

Perjanjian sewa menyewa ini dibuat dan ditandatangani di Surabaya, pada hari ini, Jumat tanggal Lima belas bulan September tahun Dua ribu dua puluh tiga (15-09-2023).

1. **PT GRAHA PENA JAWA POS**, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Graha Pena, Jalan Ahmad Yani No. 88, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah dan berwenang oleh **Yushe Marleyna** selaku **Direktur,** untuk selanjutnya disebut “**PEMILIK**”.
2. **PT RADIO HARINI JAYA MANDIRI,** dalam hal ini diwakili oleh **Sri Yudha FDC**. Berdasarkan keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai **Operation Manager** PT Radio Harini Jaya Mandiri yang berkantor di Surabaya. Untuk selanjutnya termasuk para penerus dan penggantinya disebut “**PENYEWA**”.

Pemilik dan Penyewa selanjutnya disebut Para pihak, dengan ini menyatakan bahwa :

1. Pemilik adalah pemilik sah gedung yang dikenal sebagai Graha Pena berlokasi di Jalan A. Yani No. 88 Surabaya.
2. Penyewa adalah perusahaan telekomunikasi radio dengan nama HARDROCK FM yang berdomisili di Rukan Grand ketintang no 14 H, Jl. Ketintang Baru I, Ketintang, Gayungan Surabaya

Berdasarkan hal tersebut di atas Para Pihak sepakat untuk menandatangani perjanjian sewa dengan ketentuan dan kondisi seperti yang tercantum sebagai berikut :

**PASAL 1**

**OBYEK SEWA**

* 1. **PEMILIK** dengan ini sepakat memperpanjang masa sewa tempat di **Tower** kepada **PENYEWA** sebagaimana **PENYEWA** sepakat untuk memperpanjang masa sewa tempat di Tower milik Pemilik yang terletak di lantai 22 gedung Graha Pena Jawa Pos untuk pemasangan/ penempatan **1 (satu) antenna Radio 6 bay.**
  2. **PEMILIK** sepakat untuk memperpanjang masa sewa **2 (dua) ruangan repeater** yang terletak di lantai 22 gedung Graha Pena Jawa Pos kepada **PENYEWA** seluas 10 (sepuluh) m2 untuk penempatan peralatan repeater milik **PENYEWA**.
  3. **PEMILIK** dan **PENYEWA** sepakat untuk memperpanjang sewa **shaft untuk penarikan kabel dari lantai 22 PT Aplikanusa Lintasarta ke ruangan Penyewa.**

**PASAL 2**

**JANGKA WAKTU**

Perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun mulai **tanggal Satu bulan September tahun dua ribu dua puluh tiga (01-09-2023)** sampai dengan tanggal **Tiga puluh satu bulan Agustus tahun dua ribu dua puluh tiga (31-08-2024)**, kecuali berakhir sebagaimana diatur berdasarkan pasal 8 Perjanjian ini.

**PASAL 3**

**HARGA SEWA DAN CARA PEMBAYARAN**

* 1. **HARGA SEWA RUANGAN**

1. Harga Sewa Tempat di Tower lantai 22 sebesar **Rp 9.322.500,-/bulan, belum termasuk PPN 11%.**
2. Harga Sewa Ruangan Repeater seluas 10 m2 di lantai 22 sebesar **Rp. 2.380.900,-/bulan, belum termasuk PPN 11%.**
3. Harga Sewa Shaft Kabel dari Lantai 22 PT Aplikanusa Lintasarta ke PT Radio Harini Jaya Mandiri sebesar **Rp. 237.900,-/shaft/bulan, belum termasuk PPN 11%.** 
   1. **CARA PEMBAYARAN:**

Pembayaran keseluruhan biaya sewa tersebut di atas berikut PPN 11% harus dilakukan **PENYEWA** setiap 1 (satu) bulan di muka yaitu **sebesar Rp. 13.254.843,- (tiga belas juta dua ratus lima puluh empat ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah)**

Untuk pembayaran rutin biaya sewa setiap **satu bulan di muka** berikutnya wajib dilakukan **PENYEWA** paling lambat satu hari sebelum bermulainya masa sewa bulan berikutnya.

**3.3.** Pembayaran dapat langsung dibayarkan kepada **PEMILIK** atau melalui transfer ke:

Nama Bank : Bank Mandiri

Nomor Rekening : 141.0057580078

Cabang : Graha Pena Surabaya

Atas Nama : PT Graha Pena Jawa Pos

Atau melalui nomor rekening yang tertera pada invoice sewa yang diberikan Pemilik kepada Penyewa.

**PASAL 4**

**BIAYA-BIAYA**

**4.1. BIAYA LISTRIK**

**PENYEWA** diperbolehkan memasang meter listrik tersendiri untuk kebutuhan di ruang sewa dan biaya yang timbul untuk kebutuhan tersebut sepenuhnya ditanggung **PENYEWA**.

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 PEMBAYARAN DAN SANKSI BAGI PENYEWA**

* 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%o (tiga permil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang seharusnya dibayar.

5.2. Untuk pemakaian fasilitas listrik dengan meter listrik PLN tersendiri yang disediakan oleh **PEMILIK**, biaya yang timbul untuk kebutuhan tersebut sepenuhnya ditanggung **PENYEWA**. Setiap bulan, **PENYEWA** wajib membayar kepada **PEMILIK** biaya pemakaian listrik sesuai meter listrik berdasarkan tagihan dari **PEMILIK**.

Apabila pada tanggal tersebut **PENYEWA** tidak memenuhi kewajibannya, maka dikenakan sanksi sebesar 3% (tiga persen) per hari keterlambatannya. Apabila sampai hari terakhir dari bulan berjalan, **PENYEWA** tetap belum melaksanakan pembayaran biaya beban dan biaya pemakaian listrik, maka **PEMILIK** berhak memutus aliran listrik di ruang **PENYEWA**. Untuk pemasangan kembali setelah ada pemutusan, **PENYEWA** akan dikenakan biaya instalansi yang besarnya akan ditetapkan kemudian.

5.3. 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 6**

**KEWAJIBAN PARA PIHAK**

6.1. Selain kewajiban-kewajiban lain yang diatur dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, **PEMILIK** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

1. Mengasuransikan gedung yang disewakan berdasarkan perjanjian ini.
2. Mengijinkan 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**.
3. Apabila tejadi kerusakan terhadap perangkat milik **PENYEWA**, maka **PEMILIK** harus memberikan ijin khusus kepada **PENYEWA** untuk melakukan perbaikan peralatan di luar jam kerja yang telah ditentukan.
4. Menjaga seluruh fasilitas gedung dalam kondisi baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari gedung termasuk eksterior gedung, serta menjamin keamanan gedung.
5. **PEMILIK** menjamin bahwa selama Jangka Waktu Perjanjian ini berlangsung **PENYEWA** tidak akan mendapat gangguan dari pihak manapun sehubungan dengan pemasangan, pengoperasian dan pemeliharaan Perangkat Telekomunikasi.

6.2. Selain diatur dalam pasal-pasal lain perjanjian ini, **PENYEWA** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

1. Memperbaiki kerusakan ruangan/tempat yang terbukti disebabkan karena kesalahan atau kelalaian **PENYEWA** pada saat berlangsungnya pekerjaan pembangunan.
2. Membayar biaya atau harga berdasarkan perjanjian ini.
3. Tidak menggunakan ruangan/tempat untuk keperluan lain selain yang diatur dalam perjanjian ini.
4. Tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya.
5. 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.
6. **PENYEWA** wajib menyerahkan data teknis peralatan yang akan dipasang kepada **PEMILIK**.
7. **PENYEWA** wajib mengajukan ijin tertulis terlebih dahulu kepada **PEMILIK**, apabila **PENYEWA** akan menambah peralatan, terhadap **PENYEWA** wajib dikenakan biaya tambahan di luar biaya sewa yang telah diatur di pasal 3 Perjanjian ini.

**PASAL 7**

**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 mengirim 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** 30 (tiga 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 8**

**PEMBATALAN PERJANJIAN**

8.1. Apabila salah satu pihak bermaksud untuk membatalkan Perjanjian sebelum jangka waktu berakhirnya perjanjian ini, maka harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak dapat melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan dalam perjanjian ini.
2. Ijin operasional dicabut oleh Pemerintah.
3. Dinyatakan pailit

8.2. 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 bulan sebelumnya dan sah apabila ditandatangani oleh kedua belah pihak. Setelah berlaku ketentuan sbb:

1. Apabila **PENYEWA** melakukan pembatalan maka seluruh pembayaran sewa yang telah dibayarkan kepada **PEMILIK** tidak dapat dikembalikan sebagai penalty telah mengakhiri masa sewa sebelum jangka waktu berakhir.
2. 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.

## **PASAL 9**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

* 1. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perbedaan pendapat atau perselisihan, maka kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
  2. Dalam hal tidak tercapainya permufakatan dalam musyawarah tersebut, maka kedua belah pihak sepakat menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri Surabaya.
  3. Dalam pelaksanaan dan penafsiran ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, menggunakan hukum yang berlaku di Indonesia.

##### **PASAL 10**

### **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 dan/atau menghilangkan hak **PENYEWA** berdasarkan perjanjian sewa ini.

**PASAL 11**

**FORCE MAJEURE (KEADAAN MEMAKSA)**

* 1. Salah satu atau kedua belah pihak tidak dapat dianggap melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian ini, apabila hal tersebut diakibatkan oleh sesuatu yang terjadi diluar kekuasaan **Para Pihak** untuk menghindarinya *(“Act of God*”), sehingga pihak yang mengalaminya harus dibebaskan dari pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini (“*Force Majeure*”).
  2. Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah gempa bumi, tanah longsor, angin topan, petir, banjir besar, kebakaran, wabah penyakit, pemogokan masal, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, perang, sabotase, huru-hara, tindakan pemerintah dibidang moneter, yang secara langsung mengganggu atau menghambat pelaksanaan kewajiban-kewajiban **Para Pihak** berdasarkan Perjanjian ini.
  3. Pihak yang mengalami Force Majeure wajib untuk melaporkannya kepada pihak lainnya paling lambat 14 (empat belas) hari setelah mengalami Force Majeure tersebut dilengkapi dengan bukti-bukti yang sah dari pihak yang berwenang.
  4. Kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi prosedur pemberitahuan tersebut ayat 12.3 Pasal ini, dapat mengakibatkan pihak lainnya menolak kejadian tersebut sebagai Force Majeure.

**PASAL 12**

**KETENTUAN TUNTUTAN**

12.1. **PEMILIK** tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan dan kehilangan yang disebabkan kelalaian atau kesalahan **PENYEWA**.

12.2. **PEMILIK** menjamin selama jangka waktu Perjanjian ini, **PENYEWA** tidak akan mendapat gangguan dalam bentuk apapun dari pihak ketiga atau pihak lainnya sehubungan dengan hak atas ruangan repeater (gugatan dari pihak lain tentang hak pakai atas ruangan repeater).

**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**

* 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.

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 PT RADIO HARINI JAYA MANDIRI**

**Yushe Marleyna Sri Yudha FDC**

*Direktur Operation Manager*