

PERJANJIAN PENGELOLAAN GEDUNG (BASE RENT) TAHUN 2019

**ANTARA
PT GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT PINS INDONESIA**

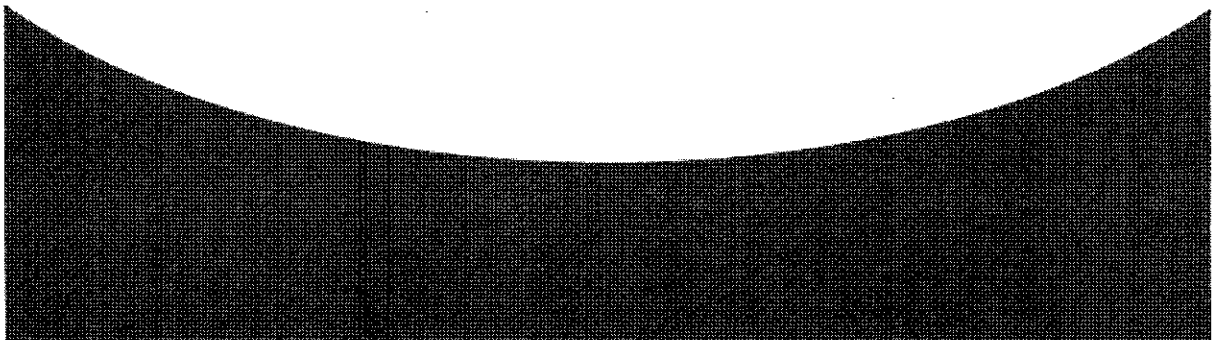
**NOMOR : 095/HK.810/GSD-100/2019
NOMOR : 1054/HK.810/PIN.00.00/2019
TANGGAL : 22 MARET 2019**



TelkomProperty
by Telkom Indonesia 

PT GRAHA SARANA DUTA

**DENGAN
PT PINS INDONESIA**



PERJANJIAN PENGELOLAAN GEDUNG (BASE RENT) TAHUN 2019
ANTARA
PT. GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT. PINS INDONESIA

Nomor : 095 /HK.810/GSD-100/2019
Nomor : 1054 /HK.810/PIN.00.00/2019

Pada hari ini, Jumat tanggal Dua Puluh Dua bulan Maret tahun dua ribu sembilan belas (21 - 03-2019) bertempat di Kantor Pusat PT Graha Sarana Duta Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 10110, oleh dan 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 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 22 tanggal 18 Juni 2019, yang telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.03-0288239 tanggal 19 Juni 2019, dalam Perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **ERIS SUDARISWAN**, Jabatan **Business Director**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan yang selanjutnya disebut sebagai "**GSD**"; dan
- II. **PT. PINS INDONESIA**, NPWP : 01.071.237.0-093.000, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Jl. Plaza Kuningan, Annex Building Lantai 7, Jl. HR. Rasuna Said Kav. C11-C14, Jakarta Selatan 12940, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 135 tanggal 17 Oktober 1995, dibuat di hadapan Notaris Benny Kristianto., Notaris di Jakarta dan anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan HAM dalam Surat Keputusan tanggal 18 Oktober 1995, Nomor C2-13.200.HT.01.01.TH.95, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan perubahan terakhir sesuai Akta Notaris Diah Guntari L. Soemarwoto, SH., Notaris di Jakarta Selatan, dengan Akta Nomor 13 tanggal 27 Agustus 2018, yang telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.03-0237298 tanggal 30 Agustus 2018, dalam Perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **NOTJE ROSANTI**, Jabatan **Direktur Finance & Business Support**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan yang selanjutnya disebut sebagai "**PINS**".

GSD dan PINS dalam Perjanjian ini masing-masing disebut "Pihak" dan secara bersama-sama disebut "Para Pihak".

Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. bahwa **GSD** telah mengirimkan surat kepada **PINS** mengenai Surat Penawaran Harga dengan No. 114/UM.000/GSD.120/2019 tanggal 15 Februari 2019, sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini;
2. bahwa Para Pihak telah melakukan klarifikasi dan negosiasi harga kontrak sewa base rent dan service charge yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi tanggal 19 Maret 2019, sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini.

Setelah mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas maka Para Pihak sepakat mengikatkan diri satu kepada yang lain dalam Perjanjian Pengelolaan Gedung (*Base Rent*) Tahun 2019 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian"), dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PINS	GSD
<i>h</i>	<i>f</i>

PASAL 1
PENGERTIAN

Dalam Perjanjian ini yang dimaksud dengan:

- a. **TELKOM** adalah Perseroan (Persero) PT. Telekomunikasi Indonesia, Tbk.
- b. **Building Management** adalah organisasi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan gedung dan fasilitasnya;
- c. **Base Rent** adalah biaya sewa dasar yang harus dibayar oleh *Tenant* kepada TELKOM atas penyewaan ruangan kerja kantor pada gedung milik TELKOM yang dikelola oleh GSD;
- d. **Berita Acara Rekonsiliasi Pemakaian Ruang Per Triwulan** adalah berita acara yang memuat hasil rekonsiliasi GSD dan PINS terkait dengan pemakaian ruangan oleh PINS yang dihitung setiap triwulan yang ditandatangani oleh GSD c.q GM AM External Segment dan PINS c.q GM Operation & Support;
- e. **Berita Acara Perubahan Harga Sewa** adalah berita acara yang memuat perubahan harga sewa ruang yang telah disepakati oleh Para Pihak (apabila ada) yang ditandatangani oleh GSD c.q GM AM External Segment dan PINS c.q VP General Support;
- f. **Common Area** adalah area dan ruangan yang dimanfaatkan dan ditanggung secara bersama oleh pengguna lainnya yang terdapat di gedung yang dikelola oleh GSD seperti *lobby*, selasar atau koridor, toilet, *pantry* dan *lift lobby*;
- g. **Fasilitas** adalah kelengkapan dan/atau pelayanan yang melekat pada objek yang dikelola sesuai kondisi *existing* pada saat Perjanjian ini ditandatangani, baik itu kapasitas maupun jumlahnya;
- h. **Objek Penggunaan Gedung** adalah Gedung TELKOM yang digunakan oleh PINS baik untuk kantor;
- i. **Ruang** adalah tempat yang digunakan oleh *tenant* untuk ruang pelayanan, ruang tunggu dan ruang kerja atau ruang lainnya;
- j. **Semi Gross Area** adalah satuan luas yang menjadi dasar perhitungan jasa Pengelolaan Gedung dimana untuk komponen *Common Area* dihitung dan ditambahkan secara proporsional pada masing-masing luas *Tenant Area* yang digunakan;
- k. **Tarif** adalah harga satuan yang harus dibayar atas pemakaian gedung dalam Perjanjian ini;
- l. **Tenant Area** adalah luas lantai bersih yang disewa dan digunakan, diukur dari dinding dalam ke dinding dalam;
- m. **Landlord** adalah pemilik gedung yang dalam Perjanjian ini bertindak untuk dan atas nama TELKOM;
- n. **Hari Kalender** adalah Hari Kalender berdasarkan kalender Masehi atau setiap hari Senin sampai dengan hari Minggu termasuk hari-hari libur resmi di Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia;
- o. **Hari Kerja** adalah setiap hari Senin sampai dengan hari Jumat kecuali hari-hari libur resmi di Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia;
- p. **Bulan** adalah bulan kalender berdasarkan kalender Masehi.

PINS	GSD
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

PASAL 2
KETENTUAN UMUM

- (1) Apabila suatu ketentuan Perjanjian ini atau bagian dari padanya dianggap batal, tidak sah atau tidak dapat diberlakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap mana ketentuan ini tunduk, maka ketentuan dimaksud dianggap batal, tidak sah dan tidak dapat diberlakukan dengan cara apapun, namun tidak berpengaruh pada atau mengurangi berlakunya bagian lain dari ketentuan tersebut atau ketentuan-ketentuan lainnya dari Perjanjian ini, dimana ketentuan lainnya tersebut akan tetap berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat.
- (2) Kelalaian atau keterlambatan salah satu pihak dalam melaksanakan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini tidak berlaku sebagai pembebasan atau pengesampingan dari setiap pelaksanaan keseluruhan atau sebagian dari hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini dan tidak mencegah pelaksanaan selanjutnya dari hak dan kewajiban tersebut.

PASAL 3
LINGKUP PERJANJIAN

PINS sepakat untuk menyewa Ruangan Gedung dari **GSD**, sebagaimana **GSD** sepakat untuk menyewakan Ruangan Gedung kepada **PINS**, dengan volume sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini.

PASAL 4
JANGKA WAKTU PERJANJIAN

- (1) Para Pihak sepakat bahwa Jangka Waktu Perjanjian ini adalah **3 (tiga) tahun** terhitung sejak tanggal **1 Januari 2019** sampai dengan tanggal **31 Desember 2021**.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang kembali atas kesepakatan Para Pihak dengan ketentuan Pihak yang bermaksud untuk memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian wajib memberitahukan kepada Pihak lainnya paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum Perjanjian ini berakhir.
- (3) Para Pihak sepakat apabila Jangka Waktu Perjanjian dimaksud ayat (1) Pasal ini telah berakhir namun perpanjangan Jangka Waktu Perjanjian ini masih dalam proses maka hak dan kewajiban yang terdapat dalam Perjanjian ini dinyatakan tetap berlaku dan mengikat Para Pihak hingga adanya kesepakatan lebih lanjut yang dituangkan dalam perjanjian tahun selanjutnya.

PASAL 5
HARGA SEWA

- (1) Para Pihak sepakat bahwa untuk Harga satuan Sewa per m² sebagaimana dimaksud Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

TARIF m²/bulan	LOKASI								
	Area 1	Area 2	Area 3		Area 4	Area 5		Area 6	Area 7
			Bandung	Selain Bandung		Selain Denpasar	Denpasar		
Base Rent	Rp46.603	Rp73.233	Rp73.233	Rp52.396	Rp46.603	Rp46.603	Rp66.576	Rp46.603	Rp46.603

- (2) Harga sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini belum termasuk PPN 10% (sepuluh persen) dan akan ditinjau tiap tahunnya. Penentuan Harga tahun berikutnya akan ditentukan dan disepakati oleh Para Pihak lebih lanjut.

PINS	GSD
<i>g</i>	<i>fi</i>

- (3) Para Pihak sepakat Harga Sewa dimaksud ayat (1) Pasal ini tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar penagihan pemakaian di tahun-tahun berikutnya, baik dalam hal terjadi perubahan Harga Sewa tiap tahunnya maupun dalam hal terjadi proses perpanjangan Jangka Waktu sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) Perjanjian ini, dengan ketentuan selisih terhadap kenaikan atau penurunan Harga Sewa di tahun-tahun berikutnya diluar Jangka Waktu Sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) Perjanjian ini. akan ditagihkan setelah adanya Berita Acara Perubahan Harga Sewa.
- (4) Untuk kenaikan Harga setiap tahunnya selama Jangka Waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian ini akan disepakati lebih lanjut oleh Para Pihak dan akan dituangkan dalam Berita Acara Perubahan Harga Sewa yang ditandatangani oleh GSD c.q GM AM External Segment dan PINS c.q VP General Support.
Berita Acara Perubahan Harga Sewa ini dapat dijadikan dasar penagihan tanpa harus membuat perjanjian/ amandemen terhadap selisih Harga Sewa setiap tahunnya selama Jangka Waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian ini.

PASAL 6

CARA PEMBAYARAN

- (1) Tata cara pembayaran Base Rent akan dilakukan oleh PINS setiap triwulan di akhir periode berdasarkan pemakaian luas ruang yang digunakan oleh PINS, yang dituangkan dalam Berita Acara Rekonsiliasi Pemakaian Ruang per triwulan yang ditandatangani oleh GSD c.q. GM AM External Segment dan PINS c.q GM Operation & Support.
- (2) Pembayaran atas Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **PINS** kepada **GSD** selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kalender setelah tagihan diterima oleh **PINS** secara lengkap dan benar dari **GSD**. Tagihan wajib dilengkapi dengan berkas-berkas sebagai berikut:
- a. *Copy* Perjanjian ini yang telah ditandatangani oleh Para Pihak;
 - b. Berita Acara Rekonsiliasi Pemakaian Ruang per triwulan;
 - c. Berita Acara Perubahan Harga Sewa yang sudah ditandatangani oleh Para Pihak (apabila ada perubahan harga);
 - d. Surat Permintaan Pembayaran dari **GSD**;
 - e. Kuitansi tanda terima bermeterai cukup yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;
 - f. Faktur Pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **PINS** kepada **GSD** melalui Bank Mandiri Cabang Alia Jakarta No. 123-00-9815851-4 atas nama **PT. Graha Sarana Duta** dengan biaya transfer ditanggung oleh **GSD** yang akan dipotong oleh **PINS** pada saat pelaksanaan Pembayaran.
- (4) Bertalian dengan Harga Sewa dimaksud Pasal 5 ayat (3) dan (4) Perjanjian ini, dengan ini Para Pihak sepakat terhadap besaran pembayaran secara triwulan dimaksud ayat (1) Pasal ini berlaku mutatis mutandis terhadap Harga Sewa yang harus dibayar oleh **PINS** kepada **GSD** pada tahun berikutnya sampai dengan disepakatinya Harga Sewa yang baru oleh Para Pihak.

PASAL 7

PAJAK

- (1) Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari **PINS**, Para Pihak akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. Para Pihak akan bertanggung jawab dan membayar semua jenis pajak tepat waktu sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

PINS	GSD
<i>g</i>	<i>ft</i>

- (2) **PINS** harus bertanggung jawab dan membayar **GSD** segala PPN yang berkaitan dengan pekerjaan ini sesuai ketentuan perpajakan oleh sebab itu, **GSD** wajib menyerahkan kepada **PINS**:
- bukti yang meyakinkan ke **PINS** tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku jika ada pemeriksaan pajak; dan
 - tagihan komersial yang benar dan Faktur Pajak, keduanya sesuai dengan UU Pajak yang berlaku.

PASAL 8



PENAMBAHAN DAN/ATAU PENGURANGAN RUANG

- (1) Setiap penambahan dan/atau pengurangan terhadap ruang yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini dilaksanakan atas persetujuan Para Pihak dan setelah ada permintaan secara tertulis dari **PINS** kepada **GSD**, dengan perhitungan biaya Harga Sewa terhitung sejak tanggal dalam BAST-Ruang.
- (2) Penambahan biaya tarif yang diakibatkan oleh bertambahnya ruang yang dikelola akan dihitung berdasarkan kesepakatan Para Pihak.
- (3) Ketentuan mengenai penambahan dan/atau pengurangan ruangan akan dituangkan dalam Amendemen dan pembayarannya akan dilaksanakan setelah Amendemen dimaksud ditandatangani oleh Para Pihak.

PASAL 9

HAK DAN KEWAJIBAN



- (1) Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal Perjanjian ini, maka **GSD** mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:
 - a. Berhak untuk mendapatkan pembayaran atas Objek Penggunaan Gedung yang disewa oleh **PINS**;
 - b. Berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan ruangan/tempat serta kelengkapan-kelengkapannya yang disebabkan karena kesalahan konstruksi atau kurang laiknya mutu bangunan;
 - c. Berhak untuk mengizinkan kepada karyawan dan/ atau pihak yang berhubungan dengan **PINS** untuk memasuki ruangan/ tempat yang disewa dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku di lingkungan **GSD**;
 - d. Berkewajiban untuk Menjaga seluruh fasilitas gedung untuk tetap dalam kondisi baik;
 - e. Apabila **GSD** bermaksud melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap gedung dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi peralatan **PINS**, maka **GSD** berkewajiban untuk memberitahukan 1 (satu) bulan sebelumnya, Apabila renovasi, perbaikan atau pembongkaran tersebut mengharuskan dan menyebabkan peralatan dan fasilitas kerja **PINS** dipindahkan, maka **GSD** wajib mengusahakan tempat atau ruangan lain dalam lingkungan gedung sebagai pengganti dan biaya pemindahan tersebut ditanggung oleh **GSD**.
- (2) Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal-pasal Perjanjian ini, maka **PINS** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

PINS	GSD
	

- a. Memperbaiki kerusakan ruangan/tempat yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian **PINS** pada saat berlangsungnya pekerjaan pembangunan;
- b. Membayar Harga Sewa 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 dan sejenisnya, kecuali petugas keamanan yang dilengkapi dengan surat ijin kepemilikan senjata yang sah menurut undang-undang;
- e. **PINS** akan menggunakan ruang/ gedung dengan berhati-hati dan menjaga serta memperbaiki bagian-bagian dari ruang/gedung termasuk pintu-pintu, jendela-jendela serta perkakas kantor dan barang-barang yang melekat dalam keadaan baik dan bersih;
- f. **PINS** tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari **GSD** tidak diperkenankan untuk menyewakan atau mengalihkan Penggunaan Ruang/ Gedung baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, kecuali bila ada persetujuan sebelumnya. Maka **PINS** tetap bertanggung jawab untuk melanjutkan ketentuan dan syarat-syarat dari perjanjian Penggunaan Ruang/ Gedung atas nama **PINS** yang menerima pemindahan sampai jangka waktu Perjanjian ini berakhir;
- g. **PINS** wajib mengasuransikan barang-barang miliknya sendiri, baik yang ada dalam gedung maupun yang ada diluar gedung terhadap bahaya kebakaran, kehilangan atau kerusakan oleh sebab apapun juga atas biaya **PINS**;
- h. **PINS** akan membebaskan **GSD** dari segala tuntutan dan ganti rugi atas segala kerusakan, kecelakaan atau kehilangan yang terjadi pada objek Penggunaan Ruang/ Gedung yang diakibatkan kesalahan **PINS**, pegawainya, pekerjaannya, atau tamunya. Demikian pula **GSD** akan membebaskan **PINS** dari segala tuntutan dan ganti rugi atas kerusakan bangunan gedung yang diakibatkan kesalahan dari **GSD**, pegawainya, pekerjaannya atau tamunya.

PASAL 10 **GANTI RUGI**

- (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, menurut perhitungan kerugian material selayaknya yang disepakati Para Pihak.
- (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.
- (3) Dalam hal **PINS** lalai atau terlambat membayar Harga Sewa yang menjadi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka **PINS** dikenakan denda oleh **GSD** berupa denda kelalaian sebesar 1 ‰ (satu permil) dari Harga Sewa yang telah jatuh tempo sesuai Perjanjian ini untuk setiap hari keterlambatan pembayaran yang dimulai sejak tanggal jatuh tempo pembayaran Harga Sewa menurut Perjanjian ini dengan tidak mengurangi kewajiban **PINS** untuk membayar seluruh Harga Sewa yang terhutang sesuai Perjanjian ini.
- (4) Apabila keterlambatan pembayaran Harga Sewa yang telah disepakati Para Pihak mencapai 10 (sepuluh) Hari Kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran menurut Perjanjian ini tetapi **PINS** tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka **GSD** berhak menyampaikan hal tersebut

PINS	GSD
	

kepada Direksi **PINS** setelah **GSD** memberi peringatan tertulis sebanyak 2 (dua) kali dengan tidak mengurangi kewajiban **PINS** untuk membayar kepada **GSD** sesuai pembayaran yang telah jatuh tempo serta hutang lain (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.

PASAL 11 **PEMBEBASAN GANTI RUGI**

Pihak dibebaskan dari Ganti Rugi dimaksud Pasal 10 Perjanjian ini:

- (1) Apabila ketidakmampuan dalam melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini disebabkan oleh kejadian *Force Majeure* yang dibuktikan secara sah dengan surat resmi dari Pejabat yang berwenang dari Instansi Pemerintah yang terkait.
- (2) Apabila bukti-bukti pendukung klaim ganti rugi tidak sah atau tidak dapat dipertanggungjawabkan.

PASAL 12 **FORCE MAJEURE**

- (1) Yang dimaksud *Force Majeure* adalah keadaan-keadaan sebagai berikut:
 - a. Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, hujan deras terus-menerus lebih dari 10 hari kalender, tanah longsor, dan wabah penyakit;
 - b. Pemogokan umum, huru-hara, perang, dan pemberontakan.
- (2) Dalam hal terjadi *Force Majeure* tersebut ayat (1) Pasal ini, maka **PINS** wajib memberitahukan secara tertulis kepada **GSD** dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak saat mulainya begitu juga saat berakhirnya dan diterangkan secara resmi oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Kelalaian atau kelambatan **PINS** dalam memenuhi kewajiban memberitahukan dimaksud ayat (2) Pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya oleh **GSD** peristiwa tersebut ayat (1) Pasal ini sebagai *Force Majeure*.
- (4) Kejadian-kejadian tersebut ayat (1) Pasal ini dapat diperhitungkan sebagai perpanjangan waktu pelaksanaan kewajiban Para Pihak menurut Perjanjian ini apabila ketentuan ayat (2) Pasal ini dipenuhi.
- (5) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu Pihak sebagai akibat terjadi *Force Majeure* bukan merupakan tanggung jawab Pihak yang lain.

PASAL 13 **PEMUTUSAN/PEMBATALAN PERJANJIAN**

- (1) Salah Satu Pihak berhak secara sepihak melakukan pengakhiran Perjanjian ini tanpa adanya tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lainnya, apabila salah satu pihak melanggar atau tidak mentaati sebagian maupun seluruh ketentuan dan syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuannya yang secara nyata-nyata merugikan kepentingan pihak lainnya.
- (2) Dalam hal salah satu pihak memutuskan Perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian, maka apabila terdapat kewajiban yang belum terselesaikan, masing-masing pihak wajib menyelesaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
- (3) Selain hak dimaksud ayat (1) Pasal ini, pihak yang dirugikan berhak untuk mengenakan sanksi sebagaimana dimaksud Pasal 10 Perjanjian ini kepada pihak yang tidak mentaati dan/atau

PINS	GSD
<i>g</i> <i>h</i>	<i>11</i>

melakukan pelanggaran Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuannya (apabila ada).

- (4) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Indonesia dalam hal terjadi pembatalan atas Perjanjian ini.

PASAL 14 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Perjanjian ini diatur oleh, tunduk pada, dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi perselisihan di antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak dengan didasari itikad baik sepakat untuk menyelesaikannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan semua sengketa yang timbul dari Perjanjian ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

PASAL 15 **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

- (1) Lampiran-lampiran dari Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mengikat secara penuh terhadap Para Pihak untuk melaksanakannya.
- (2) Lampiran-lampiran Perjanjian ini terdiri atas:

Lampiran I : Surat Penawaran Harga dengan No. 114/UM.000/GSD.120/2019 tanggal 15 Februari 2019;
Lampiran II : Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga Kontrak Sewa Base Rent dan Service Charge tanggal 19 Maret 2019;

PASAL 16 **PERBEDAAN-PERBEDAAN**

- (1) Apabila terdapat perbedaan-perbedaan antara pasal-pasal Perjanjian ini dengan lampiran-lampirannya, maka yang berlaku dan mengikat adalah pasal-pasal dalam Perjanjian ini.
- (2) Apabila terdapat perbedaan antara ketentuan-ketentuan dalam lampiran yang satu dengan yang lain, maka ketentuan dari lampiran yang menggunakan angka (baik Romawi maupun Arab) yang mempunyai hierarki lebih tinggi yang dinyatakan mengikat untuk dilaksanakan.
- (3) Apabila terdapat perbedaan penyebutan bilangan untuk jumlah atau ukuran dan lain-lain antara penyebutan bilangan dengan angka dan penyebutan bilangan dengan huruf, maka penyebutan bilangan dengan huruf yang dinyatakan mengikat untuk dilaksanakan.

PASAL 17 **AMANDEMEN/ SIDE LETTER**

- (1) Apabila menurut pertimbangan salah satu Pihak terdapat hal-hal yang memerlukan perubahan dan/atau penambahan klausul yang bersifat prinsip atau material, maka salah satu Pihak tersebut wajib memberitahukan secara tertulis untuk mendapatkan kesepakatan Pihak lainnya untuk kemudian dituangkan dalam bentuk amandemen yang ditandatangani oleh para pihak ataupun penggantinya.

PINS	GSD
1	1

- (2) Dalam hal perubahan dan/ atau penambahan klausul yang bersifat tidak prinsip atau material maka perubahan dan/ atau penambahan tersebut cukup dituangkan dalam bentuk *Side Letter*.
- (3) Amandemen serta *Side Letter* tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.

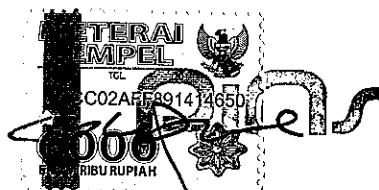
PASAL 18 LAIN-LAIN

- (1) Para Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa Para Pihak mempunyai status yang sah dan berwenang untuk membuat 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-perubahan dan pembaharuan-pembaharuannya yang telah disepakati, berlaku serta mengikat Para Pihak serta pengganti-penggantinya (apabila ada).
- (3) Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli masing-masing sama bunyinya di atas kertas yang dibubuhi meterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.


Demikian Perjanjian ini dibuat dengan iktikad baik untuk dipatuhi dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh Para Pihak.

PT. PINS INDONESIA

PT. GRAHA SARANA DUTA






NOTJE ROSANTI

 Direktur Finance & Business Support



ERIS SUDARISWAN

 Business Director

PINS	GSD
	

Nomor : 114 / UM.000/GSD-120/2019
Jakarta, 15 Februari 2019

Kepada Yth:
GM Procurement
PT. PINS INDONESIA
Menara Utara Plaza Kuningan, Gedung Annex Lt. 7,
Jalan Haji R. Rasuna Said Kav. C11-C14, RT.2/RW.5, Karet Kuningan,
Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940

Perihal : Surat Penawaran Harga Base Rent & Service Charge 2019

Dengan hormat,

1. Menunjuk :
 - a. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Base Rent) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Pins Indonesia No. 163/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 2 Mei 2016.
 - b. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Pins Indonesia No. 164/HK.810/GSD-000/2016 tanggal 2 Mei 2016.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka bersama ini kami mengajukan penawaran kenaikan tarif Base Rent dan Service Charge tahun 2019 sebagai berikut :
 - a. Base Rent : Kenaikan 10 %
 - b. Service Charge : Kenaikan 12 %

** detail terlampir*
3. Untuk koordinasi lebih lanjut dapat menghubungi Account Manager kami Sdr. **Mohammad Haekal**,
Hp : 081385527420, Email : 91608217@telpro.co.id.
4. Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

Hormat kami,



TelkomProperty
RELIABLE PARTNER

M.G Tri Wijayanti

GM AM External Segment

SUMMARY

Komponen	Luas 2018 (m2)	Luas 2019 (m2)	Tarif 2018 (Rp)	Tarif 2019 (Rp)	Total Nilai (2019)	Kenaikan (%)
Base Rent	1,618.18	1,136.52	45.246	49.770	796,798,584	10%
Service Charge	1,618.18	1,136.52	73.812	82.670	1,127,467,458	12%,

**harga belum termasuk PPN 10%.*

- 1) Kenaikan tarif Service Charge berdasarkan antara lain :
 - i. Kenaikan Upah Minimum Propinsi/Kota (UMP/UMK) di tahun 2019 dengan rata-rata 8,03%, yang berpengaruh pada biaya tenaga Kerja untuk pemeliharaan gedung.
 - ii. Kenaikan Inflansi rata-rata tahun 2019 sebesar 3,5%, yang berdampak pada kenaikan harga peralatan dan bahan kimia untuk pelayanan cleaning service.
- 2) Kenaikan tarif Base Rent, berdasarkan antara lain :
 - i. Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang menyebabkan naiknya nilai jual tanah.
 - ii. Meningkatnya permintaan space perkantoran.

A

LAMPIRAN PENAWARAN HARGA SEWA BASE RENT - PT PINS - 2019

Area	Kota	Alamat	Fungsi	BR / m2 [2018]	Luas	BR / m2 [2019]	Harga BR / bln [2019]	Total Harga BR / thn [2019]
1	Aceh	JL Daud Beureh NO.1 3	Kantor	45,246	44.00	49,770	2,189,890	26,278,680
1	Lampung	Jl. Sutan Aji No. 01 Kedaton	Kantor	45,246	60.00	49,770	2,986,214	35,834,564
1	Pekanbaru	Jl. Sudirman 199	Kantor	45,246	31.50	49,770	1,567,762	18,813,146
1	Bengkulu	Jl. Letjend. Soeprapto 132 Bengkulu	Gudang	45,246	21.00	49,770	1,045,175	12,542,097
1	Jambi	STO Pasir Putih -Jambi	Kantor	45,246	80.00	49,770	3,981,618	47,779,418
3	Bandung	Jl. Supratman No. 62,	Kantor	71,100	170.00	78,210	13,295,761	159,549,128
4	Semarang	Jl. Pahlawan	Kantor	45,246	75.37	49,770	3,751,182	45,014,184
4	Semarang	Jl. Pahlawan 10 (Gudang)	Gudang	45,246	34.19	49,770	1,701,644	20,419,729
7	Makassar	Jl. A.P Petarani kav 02	Kantor	45,246	128.00	49,770	6,370,589	76,447,069
7	Kendari	Jl A Yani No. 8 Kendari	Kantor	45,246	15.00	49,770	746,553	8,958,641
7	Manado	Jl W.R Supratman No. 5	Kantor	45,246	20.30	49,770	1,010,336	12,124,027
7	Gorontalo	Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 22	Kantor	45,246	16.00	49,770	796,324	9,555,884
7	Palu	Jl KH Ahmad Dahlan No 3	Kantor	45,246	109.80	49,770	5,464,771	65,577,251
7	Pare-pare	Jl Andi Isa no.7	Kantor	45,246	37.44	49,770	1,863,397	22,360,768
5	Surabaya	Jl. Sumatera 131	Kantor	45,246	59.50	49,770	2,961,329	35,535,942
5	Denpasar	Jl. Teuku Umar No.6	Kantor	64,637	234.42	71,100	16,667,338	200,008,057
Grand Total					1,136.52		66,399,882	796,798,584

11

LAMPIRAN PENAWARAN HARGA SEWA SERVICE CHARGE - PT PINS - 2019

Area	Kota	Alamat	Fungsi	SC / m2 [2018]	Luas	SC / m2 [2019]	Harga SC / bln [2019]	Total Harga SC / thn [2019]
1	Aceh	Jl Daud Beureh NO.1 3	Kantor	73,812	44.00	82,670	3,637,461	43,649,534
1	Lampung	Jl. Sutan Aji Nc. 01 Kedaton	Kantor	73,812	60.00	82,670	4,960,174	59,522,092
1	Pekanbaru	Jl. Sudirman 199	Kantor	73,812	31.50	82,670	2,604,092	31,249,098
1	Bengkulu	Jl. Letjend. Soepratto 132 Bengkulu	Gudang	73,812	21.00	82,670	1,736,061	20,832,732
1	Jambi	STO Pasir Putih -Jambi	Kantor	73,812	80.00	82,670	6,613,566	79,362,789
3	Bandung	Jl. Supratman No. 62,	Kantor	73,812	170.00	82,670	14,053,827	168,645,926
4	Semarang	Jl. Pahlawan 10 (Kantor)	Kantor	73,812	75.37	82,670	6,230,806	74,769,667
4	Semarang	Jl. Pahlawan 10 (Gudang)	Gudang	73,812	34.19	82,670	2,826,473	33,917,672
7	Makassar	Jl. A.P Petarani kav 02	Kantor	73,812	128.00	82,670	10,581,705	126,980,462
7	Kendari	JL A Yani No. 8 Kendari	Kantor	73,812	15.00	82,670	1,240,044	14,880,523
7	Manado	JL W.R Supratman No. 5	Kantor	73,812	20.30	82,670	1,678,192	20,138,308
7	Gorontalo	Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 22	Kantor	73,812	16.00	82,670	1,322,713	15,872,558
7	Palu	JL KH Ahmad Dahlan No 3	Kantor	73,812	109.80	82,670	9,077,119	108,925,428
7	Pare-pare	JL Andi Isa no.7	Kantor	73,812	37.44	82,670	3,095,149	37,141,785
5	Surabaya	Jl. Sumatera 131	Kantor	73,812	59.50	82,670	4,918,840	59,026,074
5	Denpasar	Jl. Teuku Umar No.6	Kantor	73,812	234.42	82,670	19,379,401	232,552,812
Grand Total					1,136.52		93,955,622	1,127,467,458

MoM Writer :
M. Haekal

Location :
Plaza Kuningan, Jaksel

Date :
19 Maret 2019

From – To (hours)
15.00 Wib – selesai

Subject :

Klarifikasi & Negosiasi Harga Kontrak Sewa BR & SC PINS 2019

Participants	Name	Distribution :
1. PINS	1. Bunyamin 2.	All Participants
2. PT. GRAHA SARANA DUTA	1. M. Haekal 2.	

Minutes :

A. TOPIK PEMBAHASAN

Klarifikasi dan Negosiasi Kontrak Base Rent & Service Charge PINS 2019 (Kontrak Nasional)

A. DASAR

- Perjanjian Pengelolaan Gedung (Base Rent) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Pins No. 163/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 2 Mei 2016.
- Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Pins No. 164/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 2 Mei 2016.
- Surat Pernawaran Harga Base Rent dan Service Charge Pins tahun 2019 nomor 114/UM.000/GSD-120/2019 tanggal 15 Februari 2019.

B. HASIL KLARIFIKASI DAN NEGOSIASI


- Kesepakatan

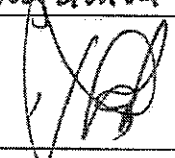
TARIF m²/bulan	LOKASI								
	Area 1	Area 2	Area 3		Area 4	Area 5		Area 6	Area 7
			Bandung	Selain Bandung		Selain Denpasar	Denpasar		
Base Rent	Rp46,603	Rp73,233	Rp73,233	Rp52,396	Rp46,603	Rp46,603	Rp66,576	Rp46,603	Rp46,603
Service Charge	Rp76,026	Rp80,000	Rp76,026	Rp76,026	Rp76,026	Rp76,026	Rp76,026	Rp76,026	Rp76,026

- Harga Satuan tarif tidak berlaku untuk Gedung GMP di semua area dan belum termasuk PPN 10%.
- Tata cara pembayaran Base Rent & Service Charge akan dilakukan setiap triwulan di akhir periode berdasarkan pemakaian luas ruang yang digunakan oleh PINS, yang dituangkan dalam Berita Acara Rekonsiliasi Pemakaian Ruang per triwulan.
 - Tarif Pemakaian ruangan baru akan mengacu pada table poin 1 diatas.
 - GSD dan PINS sepakat untuk memperbaharui kontrak dengan jangka waktu pekerjaan selama 3 tahun terhitung sejak 1 Januari 2019 s/d 31 Desember 2021.

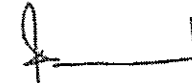
5. Setiap tahun akan dilakukan evaluasi harga dan luasan sebagai dasar tagihan pada tahun selanjutnya
6. Ketentuan- ketentuan dalam perbaruan kontrak ini akan mengacu pada kontrak Base Rent dan Service Charge sebelumnya.
7. Demikian klarifikasi dan negosiasi ini dibuat untuk disepakati bersama dan dijadikan sebagai dasar proses selanjutnya.


PINS INDONESIA

1. 
Bungamin

2. 

PT. GRAHA SARANA DUTA

1. 
MG TRI WIDAYANTI

2. 
M. Haldan

LAMPIRAN HARGA SEWA BASE RENT - PT PINS - 2019

3%

Area	Kota	Alamat	Fungsi	BR / m2 [2018]	Kenalkan 2019	Durasi 2019	Luas	BR / m2 [2019]	Harga BR / bln [2019]	Total Harga BR / thn [2019]
1	Aceh	Jl Daud Beuref. NO.13	Kantor	45.246	3%	12	44,00	46.603	2.050.533	24.606.400
1	Lampung	Jl. Sutan Aji No. 01 Kedaton	Kantor	45.246	3%	12	60,00	46.603	2.796.182	33.554.182
1	Pekanbaru	Jl. Sudirman 199	Kantor	45.246	3%	12	31,50	46.603	1.467.995	17.615.946
1	Bengkulu	Jl. Letjend. Soeprapto 132 Bengkulu	Gudang	45.246	3%	12	21,00	46.603	978.664	11.743.964
1	Jambi	STO Pasir Putih -Jambi	Kantor	45.246	3%	1	80,00	46.603	3.728.242	3.728.242
1	Jambi	Witel Jambi	Kantor	45.246	3%	11	11,00	46.603	512.633	5.638.967
1	Jambi	Witel Jambi	Gudang	45.246	3%	11	6,00	46.603	279.618	3.075.800
3	Bandung	Jl. Supratman No. 62,	Kantor	71.100	3%	12	170,00	73.233	12.449.667	149.396.002
4	Semarang	Jl. Pahlawan	Kantor	45.246	3%	12	75,37	46.603	3.512.470	42.149.645
4	Semarang	Jl. Pahlawan 10 (Gudang)	Gudang	45.246	3%	12	34,19	46.603	1.593.358	19.120.292
7	Makassar	Jl. A.P Petarani kav 02	Kantor	45.246	3%	12	128,00	46.603	5.965.188	71.582.255
7	Kendari	Jl. A Yani No. 8 Kendari	Kantor	45.246	3%	12	15,00	46.603	699.045	8.388.546
7	Manado	Jl W.R Supratman No. 5	Kantor	45.246	3%	12	20,30	46.603	946.042	11.352.498
7	Gorontalo	Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 22	Kantor	45.246	3%	12	16,00	46.603	745.648	8.947.782
7	Palu	Jl KH Ahmad Dahlan No 3	Kantor	45.246	3%	12	54,00	46.603	2.516.564	30.198.764
7	Pare-pare	Jl Andi Isa no.7	Kantor	45.246	3%	12	37,44	46.603	1.744.817	20.937.810
5	Surabaya	Jl. Kapuas no.59 (STO Darmo)	Kantor	45.246	3%	12	186,00	46.603	8.668.164	104.017.964,90
5	Denpasar	Jl. Teuku Umar No.6	Kantor	64.637	3%	12	234,42	66.576	15.606.689	187.280.271,36
Grand Total							1.144,22		66.261.521	753.335.331

7

LAMPIRAN HARGA SEWA SERVICE CHARGE - PT PINS - 2019

Area	Kota	Alamat	Fungsi	SC / m2 [2018]	Kenalkan 2019	Durasi 2018	Luas	SC / m2 [2019]	Harga SC / bln [2019]	Total Harga SC / thn [2019]
1	Aceh	Jl. Daud Beureh NO.13	Kantor	73.812	3%	12	44,00	76.026	3.345.165	40.141.982
1	Lampung	Jl. Sutan Aji No. 01 Kedaton	Kantor	73.812	3%	12	60,00	76.026	4.561.589	54.739.066
1	Pekanbaru	Jl. Sudirman 199	Kantor	73.812	3%	12	31,50	76.026	2.394.834	28.738.010
1	Bengkulu	Jl. Letjend. Soeprapto 132 Bengkulu	Gudang	73.812	3%	12	21,00	76.026	1.596.556	19.158.673
1	Jambi	STO Pasir Putih -Jambi	Kantor	73.812	3%	1	80,00	76.026	6.082.118	6.082.118
1	Jambi	Witel Jambi	Kantor	73.812	3%	11	11,00	76.026	836.291	9.199.204
1	Jambi	Witel Jambi	Gudang	73.812	3%	11	6,00	76.026	456.159	5.017.748
3	Bandung	Jl. Supratman No. 62,	Kantor	73.812	3%	12	170,00	76.026	12.924.502	155.094.021
4	Semarang	Jl. Pahlawan 10 (Kantor)	Kantor	73.812	3%	12	75,37	76.026	5.730.116	68.761.390
4	Semarang	Jl. Pahlawan 10 (Gudang)	Gudang	73.812	3%	12	34,19	76.026	2.599.345	31.192.145
7	Makassar	Jl. A.P Petarani kav 02	Kantor	73.812	3%	12	128,00	76.026	9.731.390	116.776.675
7	Kendari	Jl. A Yani No. 8 Kendari	Kantor	73.812	3%	12	15,00	76.026	1.140.397	13.684.767
7	Manado	Jl. W.R Supratman No. 5	Kantor	73.812	3%	12	20,30	76.026	1.543.338	18.520.051
7	Gorontalo	Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 22	Kantor	73.812	3%	12	16,00	76.026	1.216.424	14.597.084
7	Palu	Jl. KH Ahmad Dahlan No 3	Kantor	73.812	3%	12	54,00	76.026	4.105.430	49.265.160
7	Pare-pare	Jl. Andi Isa no.7	Kantor	73.812	3%	12	37,44	76.026	2.846.431	34.157.177
5	Surabaya	Jl. Kapuas no.59 (STO Darmo)	Kantor	73.812	3%	12	186,00	76.026	14.140.925	169.691.105,65
5	Denpasar	Jl. Teuku Umar No.5	Kantor	73.812	3%	12	234,42	76.026	17.822.128	213.865.532
Grand Total							1.144,22		93.073.139	1.048.681.910