

## PERJANJIAN KERJA SAMA

### SEWA MENYEWA GEDUNG, RUANGAN DAN GUDANG (BASE RENT) ANTARA PT. GRAHA SARANA DUTA DENGAN PT. TELKOM AKSES

Nomor: 1292/HK.810/GSD-100/2020

Nomor: .....**20433**...../HK.810/TA-350000/12-2020

Pada hari ini, **SENIN**, tanggal **DUA PULUH DELAPAN**, bulan **DESEMBER**, tahun **DUA RIBU DUA PULUH (28/12/2020)**, bertempat di Kantor Pusat PT. Graha Sarana Duta, Jl. Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 10110, oleh dan antara pihak-pihak:

- I. **PT. GRAHA SARANA DUTA**, NPWP: **01.002.944.5-093.000**, suatu perusahaan yang dibentuk dan didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta dan berkantor di **Jl. Kebon Sirih No. 10, Jakarta Pusat**, dalam Perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **WIDI AMANASTO**, dalam kedudukannya sebagai **BUSINESS DIRECTOR**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai "GSD"; dan
- II. **PT. TELKOM AKSES**, NPWP: **03.275.315.4-014.000**, suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang dibentuk dan didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor di **Gedung Telkom Jakarta Barat, Jl. S. Parman, Kav.8, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, 11440**, dalam Perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **SEMLY SAALINO**, dalam kedudukannya sebagai **DIREKTUR UTAMA**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya disebut sebagai "TELKOM AKSES".

**GSD** dan **TELKOM AKSES** secara bersama-sama disebut "Para Pihak" dan secara sendiri-sendiri disebut juga "Pihak".

Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Bahwa **GSD** adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan gedung dan ruangan perkantoran/gudang tertutup maupun terbuka beserta fasilitasnya dengan dukungan sumber daya manusia yang mumpuni dan sistem terbaik untuk mengejola, mengoperasikan gedung dan ruangan perkantoran/gudang tersebut.
- (2) Bahwa **TELKOM AKSES** adalah perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi penggelaran jaringan akses dan manage service untuk operasi dan pemeliharaan jaringan akses;



- (3) Bahwa **TELKOM AKSES** hendak menyewa gedung, ruangan dan gudang kepada **GSD** untuk operasional **TELKOM AKSES** dan **GSD** bersedia untuk menyewakan gedung, ruangan dan gudang tertutup maupun terbuka (*base rent*) kepada **TELKOM AKSES**;
- (4) Bahwa **Para Pihak** telah melakukan rekonsiliasi dan menyepakati luasan gedung, ruangan dan gudang tertutup maupun terbuka sebagaimana dimaksud dalam **Berita Acara Rekonsiliasi Ruangan** tanggal **23 Desember 2020** (**Lampiran-I**);
- (5) Bahwa **Para Pihak** telah menyepakati harga sewa menyewa gedung, ruangan dan gudang (*base rent*) yang termuat dalam **Berita Acara Kesepakatan Harga Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent)**, Nomor: **16706/LG.000/TA-370000/12-2020**, tanggal **23 Desember 2020** (**Lampiran-II**);
- (6) Bahwa **Para Pihak** menyepakati klasifikasi gedung dan gudang yang ditetapkan oleh **TELKOM** sebagaimana dimaksud dalam **Daftar Kelas Layanan Peruntukan Gedung dan Gudang** (**Lampiran-III**);
- (7) Bahwa **TELKOM AKSES** dengan suratnya Nomor: **16704/LG.270/TA-350000/12-2020**, tanggal **23 Desember 2020** telah menetapkan **GSD** sebagai pelaksana pekerjaan sewa menyewa gedung dan ruangan untuk operasional **TELKOM AKSES** (**Lampiran-IV**).
- (8) Bahwa **GSD** dengan suratnya Nomor: **884/UM.000/GSD-100/2020**, tanggal **23 Desember 2020** telah menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Pekerjaan dimaksud Perjanjian ini (**Lampiran-V**). 

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah dicapai kata sepakat, dan dengan ini **GSD** dan **TELKOM AKSES** menyatakan saling mengikatkan diri satu kepada yang lain dalam **Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent)** (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Perjanjian**”), dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Perjanjian ini.

**Pasal 1**  
**DEFINISI**

Dalam Perjanjian ini, kecuali ditentukan lain dalam pasal-pasal Perjanjian ini, istilah di bawah ini mempunyai pengertian sebagai berikut:

- a. **TELKOM** adalah **Perseroan (Persero) PT. Telkom Indonesia, Tbk.**
- b. **Building Management** adalah organisasi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan gedung/ruangan perkantoran dan fasilitasnya.
- c. **Base Rent** adalah biaya sewa dasar yang harus dibayar oleh Tenant kepada **GSD** atas penyewaan gedung/ruangan perkantoran pada gedung milik **TELKOM** yang dikelola oleh **GSD**;

- d. **Area Publik (Common Area)** adalah area dan ruangan yang dimanfaatkan dan ditanggung secara bersama oleh pengguna lainnya yang terdapat di area yang dikelola oleh **GSD** seperti *lobby*, selasar atau koridor, toilet, *pantry* dan *lift lobby*.
- e. **Fasilitas** adalah kelengkapan dan/atau pelayanan yang melekat pada Objek Sewa Menyewa yang dikelola sesuai kondisi *existing* pada saat Perjanjian ini ditandatangani, baik itu kapasitas maupun jumlahnya;
- f. **Objek Sewa Menyewa** adalah Gedung, Ruangan dan Gudang tertutup maupun terbuka milik **TELKOM** yang digunakan oleh **TELKOM AKSES** baik untuk perkantoran dan/atau gudang.
- g. **Gedung/Bangunan** adalah *asset TELKOM* berupa bangunan bertingkat yang ruangan-ruangannya digunakan sebagai kantor dan/atau gudang
- h. **Ruang** adalah tempat yang digunakan oleh **TELKOM AKSES** untuk ruang pelayanan, ruang tunggu dan ruang kerja atau ruang lainnya.
- i. **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.
- j. **Tarif** adalah harga satuan yang harus dibayar atas pemakaian Gedung, Ruangan dan Gudang tertutup maupun terbuka dalam Perjanjian ini;
- k. **Tenant Area** adalah luas lantai bersih yang disewa dan digunakan, diukur dari dinding dalam ke dinding dalam.
- l. **Landlord** adalah pemilik gedung yang dalam Perjanjian ini bertindak untuk dan atas nama **TELKOM**.
- m. **Pekerjaan** adalah sewa menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang tertutup maupun terbuka (*base rent*);
- n. **Harga Pekerjaan** adalah besaran biaya sewa yang harus dibayar oleh **TELKOM AKSES** secara Nasional kepada **GSD** yang dihitung berdasarkan luas semi gross dan waktu pemakaian atas ruang yang disewa.
- o. **Periode Sewa 1 (satu) tahun** adalah jangka waktu sewa atas objek sewa menyewa selama 1 (satu) tahun untuk periode sewa **Januari 2021** sampai dengan **Desember 2021**.
- p. **Masa Sewa Triwulan** adalah jangka waktu sewa atas objek sewa menyewa setiap 3 (tiga) bulan untuk periode sewa **Januari 2022** sampai dengan **Desember 2023**;
- q. **Berita Acara Serah Terima Objek Sewa (BASTOS)** adalah Berita Acara Serah Terima yang berisi kesiapan ruangan **GSD** yang akan digunakan oleh **TELKOM AKSES** dengan volume luasan ruangan yang telah disepakati dan telah siap digunakan oleh **TELKOM AKSES** yang ditandatangani oleh **TELKOM AKSES** cq. Pejabat sesuai kewenangannya dan **GSD** cq. Pejabat sesuai kewenangannya.
- r. **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun** adalah Berita Acara hasil perhitungan pelaksanaan Pekerjaan sewa menyewa (*base rent*) untuk masa sewa selama 1 (satu) tahun untuk periode sewa **Januari 2021** sampai dengan **Desember 2021** (termasuk apabila adanya penambahan dan/atau pengurangan ruangan) yang ditandatangani oleh **TELKOM AKSES** cq. Pejabat sesuai kewenangannya dan **GSD** cq. Pejabat sesuai kewenangannya;

- s. Berita Acara Rekonsiliasi **Base Rent** Triwulan adalah Berita Acara hasil perhitungan pelaksanaan Pekerjaan sewa menyewa (base rent) untuk masa sewa setiap 3 (tiga) bulan (termasuk apabila adanya penambahan dan/atau pengurangan ruangan) untuk masa sewa **Januari 2022 sampai dengan Desember 2023** yang ditandatangani oleh **TELKOM AKSES** cq. **Pejabat sesuai kewenangannya** dan **GSD** cq. **Pejabat sesuai kewenangannya**;
- t. **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.
- u. **Hari Kerja** adalah setiap hari Senin sampai dengan hari Jumat kecuali hari-hari libur resmi di Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
- v. **Bulan** adalah bulan kalender berdasarkan kalender Masehi.
- w. **Response Time (RT)** adalah waktu sejak pengaduan keluhan/complain dari **TELKOM AKSES** diterima call center pengaduan/helpdesk **GSD** (dengan nomor call center 1500473) sampai dengan waktu respon dari **GSD** cq. **backroom/unit Facility Management GSD** terkait pengaduan keluhan/complain tersebut.
- x. **Tanggung Jawab Tunggal** adalah tanggung jawab yang berkesinambungan dari masing-masing Pihak dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, sejak Perjanjian ditandatangani sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa termasuk sebagian atau seluruh obyek sewa yang diserahkan kepada pihak ketiga (apabila ada) atas persetujuan tertulis dari **GSD**.

## 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. ✓
- (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

- (1) **TELKOM AKSES** menyerahkan pekerjaan sewa menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang tertutup maupun terbuka dengan **Kelas Layanan Peruntukan Gedung dan Gudang** sebagaimana dimaksud **Lampiran-III** Perjanjian ini kepada **GSD**, sebagaimana **GSD** menerima penyerahan pekerjaan tersebut dari **TELKOM AKSES** dan sanggup untuk

melaksanakan pekerjaan dimaksud sesuai dengan Lingkup Pekerjaan sebagaimana diuraikan dalam **Lampiran-II** Perjanjian ini dan siap untuk dipergunakan **TELKOM AKSES** dalam jangka waktu yang telah ditetapkan berdasarkan Perjanjian ini.

- (2) Lingkup Perjanjian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini meliputi:
- Gedung, Ruangan perkantoran dan Gudang tertutup maupun terbuka yang layak pakai yang terdapat atap/plafon, dinding, lantai, pintu dan jendela;
  - Ruang terbuka layak pakai yang merupakan tanah padat/dataran terbuka siap pakai, terdapat batas pagar dan gerbang masuk/keluar yang dapat dikunci;
  - Area Publik (*common area*) layak pakai yang terdapat instalasi/pasokan listrik, akses masuk kendaraan besar/kecil, pedestrian, akses masuk gedung/ruangan, toilet, pantry, selasar/koridor, lobby, tangga/lift, area parkir, fasilitas plumbing, pembuangan air limbah, tempat sampai dan tempat ibadah.
  - Pekerjaan-Pekerjaan lain yang tidak dapat dirinci satu persatu namun menurut sifatnya merupakan tanggung jawab **GSD** untuk melaksanakannya sehingga pelaksanaan Perjanjian dapat diselesaikan dengan baik selama Jangka Waktu Sewa yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.

#### Pasal 4

#### KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPI), METODE PEHITUNGAN KPI DAN REKONSILIASI

- (1) Para Pihak menyepakati **Key Performance Indicators (KPI)** berdasarkan Lingkup Pekerjaan dan Spesifikasi Teknis yang ditetapkan dalam Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam **Lampiran-VI** Perjanjian ini. ✓
- (2) Metode Pehitungan **Key Performance Indicators (KPI)** dilakukan dengan metode perhitungannya sebagaimana diatur dalam **Lampiran-VII** Perjanjian ini. ✓
- (3) Berdasarkan perhitungan **Key Performance Indicators (KPI)** sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini, selanjutnya dilakukan rekonsiliasi di setiap akhir triwulan selama periode sewa yang dituangkan dalam **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun/Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan**. Format Berita Acara Rekonsiliasi **Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun/Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan** sebagaimana dimaksud dalam **Lampiran-VIII** Perjanjian ini. ✓

#### Pasal 5

#### JANGKA WAKTU SEWA MENYEWA

- (1) Para Pihak sepakat bahwa Jangka Waktu Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud Perjanjian ini adalah selama **3 (tiga) tahun** terhitung sejak tanggal **01 Januari 2021** sampai dengan tanggal **31 Desember 2023**.

- (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 Amandemen terhadap Perjanjian ini.

**Pasal 6**  
**PENGGANTI JAMINAN PELAKSANAAN**

- (1) **GSD** harus menyerahkan surat Pengganti Jaminan Pelaksanaan yang menyatakan bahwa **GSD** sanggup menyelesaikan seluruh kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian ini.
- (2) **GSD** harus menyerahkan Surat Pengganti Jaminan Pelaksanaan paling lambat 3 (tiga) hari kalender setalah **TELKOM AKSES** menerbitkan Surat Penetapan kepada **GSD**.

**Pasal 7**  
**HARGA SEWA MENYEWA**

- (1) Harga sewa menyewa atas atas Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam **Lampiran-II** Perjanjian ini adalah sebagai berikut:
- a. **Periode Sewa 1 (satu) tahun** untuk masa sewa **Januari 2021** sampai dengan **Desember 2021** adalah sebesar **Rp.20.798.174.242,00 (dua puluh miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta seratus tujuh puluh empat ribu dua ratus empat puluh dua rupiah)** belum termasuk PPN 10% (sepuluh persen) atau sebesar **Rp.22.877.991.666,00 (dua puluh dua miliar delapan ratus tujuh puluh tujuh juta Sembilan ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)** sudah termasuk PPN 10% (sepuluh persen), Pajak-pajak dan bea meterai menurut Peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan Perjanjian ini.
- b. Periode sewa bulan **Januari 2022** sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini adalah sebesar **Rp.43.396.423.541,00 (empat puluh tiga miliar tiga ratus Sembilan puluh enam juta empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus empat puluh satu rupiah)** belum termasuk PPN 10% (sepuluh persen) atau **Rp.47.736.065.895,00 (empat puluh tujuh miliar tujuh ratus tiga puluh enam juta enam puluh lima ribu delapan ratus Sembilan puluh lima rupiah)** sudah termasuk PPN 10% (sepuluh persen), Pajak-pajak dan bea meterai menurut Peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan Perjanjian ini.

- (2) Harga sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini adalah merupakan harga tetap, tidak berubah sampai dengan selesainya Jangka Waktu Sewa dan pembayarannya, kecuali apabila terjadi penambahan dan/atau pengurangan Obyek Sewa Menyewa, yang dituangkan dalam **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun/Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan** yang di tandatangani oleh **TELKOM AKSES c.q Pejabat yang berwenang** dan **GSD c.q Pejabat yang berwenang** terhadap Perjanjian ini.
- (3) Harga Sewa dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini akan ditinjau minimal 1 (satu) kali setiap tahun apabila adanya perubahan tarif yang disepakati Para Pihak dan dituangkan dalam bentuk Amandemen, apabila ada kenaikan Harga Pekerjaan terhadap ayat (1) Pasal ini maka tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar penagihan pemakaian ditahun berikutnya, dengan ketentuan selisih terhadap kenaikan atau penurunan Harga Pekerjaan di tahun berikutnya akan ditagihkan setelah diterbitkannya Amandemen terhadap Perjanjian ini.
- (4) Jika terdapat Obyek Sewa Menyewa tambahan yang belum ada Harga satuannya dalam Perjanjian, maka terhadap harga satuan tambahan dimaksud harus dinegosiasikan dan disepakati oleh Para Pihak. Harga satuan Obyek Sewa Menyewa tambahan yang telah disepakati oleh Para Pihak akan dituangkan dalam **Berita Acara Penambahan dan/atau Pengurangan Objek Sewa Menyewa** yang ditandatangani oleh **TELKOM AKSES cq. Pejabat yang berwenang** dan **GSD cq. Pejabat yang berwenang** terhadap Perjanjian ini.

**Pasal 8**  
**TATA CARA PEMBAYARAN**

- (1) Pembayaran atas Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini akan dilaksanakan oleh **TELKOM AKSES** kepada **GSD** secara giral melalui:
- Bank : **MANDIRI**  
Cabang : **WISMA ALIA**  
No. Rekening : **1230098158514**  
Atas Nama : **PT. GRAHA SARANA DUTA**  
dengan biaya transfer menjadi tanggung jawab **GSD** yang dipotong langsung dari pembayaran tersebut.
- (2) Pembayaran akan dilaksanakan oleh **TELKOM AKSES** kepada **GSD** dengan ketentuan sebagai berikut:
- Pembayaran Periode Sewa 1 (satu) tahun (periode Januari 2021 sampai dengan Desember 2021)**, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) **Pembayaran Pertama** sebesar **90% (Sembilan puluh persen)** akan dilaksanakan oleh **TELKOM AKSES** kepada **GSD** di awal periode, dengan syarat-syarat sebagai berikut:
    - i. Setelah Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak;
    - ii. Setelah **GSD** menyerahkan Surat Pengganti Jaminan Pelaksanaan;
    - iii. Setelah **GSD** menyerahkan keseluruhan Obyek Sewa Menyewa yang dibuktikan dengan ditandatanganinya **Berita Acara Serah Terima Obyek Sewa Menyewa (BASTOS)** periode (bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Desember 2021).
  - 2) **Pembayaran Kedua** sebesar **10% (sepuluh persen)** akan dilaksanakan oleh **TELKOM AKSES** kepada **GSD** di akhir periode sewa setelah Para Pihak melaksanakan Rekonsiliasi di akhir Periode **Sewa 1 (satu) tahun.**

b. **Pembayaran selanjutnya setiap 3 (tiga) bulan (untuk periode Januari 2022 sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini,** dilakukan di setiap akhir periode, yang akan dibayarkan oleh **TELKOM AKSES** kepada **GSD** setelah **GSD** menyelesaikan Pekerjaan triwulan dan telah sesuai dengan Lingkup Pekerjaan dan spesifikasi teknis yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dengan hasil baik dan dapat diterima **TELKOM AKSES** yang dinyatakan dalam **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan.** ✓

(3) Dokumen tagihan/Invoice diserahkan kepada **TELKOM AKSES** cq. **Unit Finance Operation** dengan ketentuan sebagai berikut:

  - a. **Pembayaran Pertama** sebesar **90% (Sembilan puluh persen)** atas **Periode Sewa 1 (satu) tahun** (periode **Januari 2021** sampai dengan **Desember 2021**) dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
    - 1) Surat Permohonan Pembayaran;
    - 2) Asli 1 (satu) lembar kuitansi dan 1 (satu) lembar invoice;
    - 3) Asli Surat Pengganti Jaminan Pelaksanaan;
    - 4) Asli Berita Acara Serah Terima Objek Sewa Menyewa (BASTOS);
    - 5) Faktur pajak yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
    - 6) Salinan Perjanjian ini.
  - b. **Pembayaran Kedua** sebesar **10% (sepuluh persen)** atas **Periode Sewa 1 (satu) tahun** (periode **Januari 2021** sampai dengan **Desember 2021**) dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
    - 1) Surat Permohonan Pembayaran;

- 2) Asli 1 (satu) lembar kuitansi dan 1 (satu) lembar invoice;
  - 3) Asli Berita Acara Rekonsiliasi setiap triwulan selama Periode Sewa 1 (satu) tahun
  - 4) Asli **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun**
  - 5) Faktur pajak yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
  - 6) Salinan Perjanjian ini.
- c. **Pembayaran selanjutnya untuk setiap 3 (tiga) bulan (untuk periode Januari 2022 sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa) di akhir periode 3 (tiga) bulan berdasarkan rekonsiliasi setiap triwulan dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:**
  - 1) Surat Permohonan Pembayaran;
  - 2) Asli 1 (satu) lembar kuitansi 1 (satu) lembar invoice;
  - 3) Asli Berita Acara Rekonsiliasi setiap triwulan selama periode Januari 2022 sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa Menyewa
  - 4) Faktur pajak yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
  - 5) Salinan Perjanjian ini.
- (4) TELKOM AKSES akan melaksanakan pembayaran kepada **GSD** dalam waktu maksimal **14 (empat belas) hari kerja** sejak diterimanya dokumen tagihan oleh **TELKOM AKSES** cq. **Unit Finance Operation** secara sah, lengkap dan benar serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini.

**Pasal 9**  
**PAJAK**

- (1) Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari **TELKOM AKSES**, 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.
- (2) **TELKOM AKSES** harus bertanggung jawab dan membayar **GSD** segala PPN yang berkaitan dengan pekerjaan ini sesuai ketentuan perpajakan oleh sebab itu, **GSD** wajib menyerahkan kepada **TELKOM AKSES** sebagai berikut:
  - a. Bukti yang meyakinkan ke **TELKOM AKSES** tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku jika ada pemeriksaan pajak; dan
  - b. Tagihan komersial yang benar dan Faktur Pajak, keduanya sesuai dengan UU Pajak yang berlaku.

**Pasal 10**  
**PENAMBAHAN DAN/ATAU PENGURANGAN OBJEK SEWA MENYEWA**

- (1) Setiap penambahan dan/atau pengurangan terhadap Objek Sewa Menyewa yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini dilaksanakan atas persetujuan Para Pihak dan setelah ada permintaan secara tertulis dari **TELKOM AKSES** kepada **GSD** dengan perhitungan biaya Harga Sewa terhitung sejak tanggal dalam **Berita Acara Penambahan dan/atau Pengurangan Objek Sewa Menyewa** ditandatangani oleh Para Pihak. **Format Berita Acara Penambahan dan/atau Pengurangan Objek Sewa Menyewa** sebagaimana diatur dalam **Lampiran-X** dalam Perjanjian ini.
- (2) Penambahan/pengurangan biaya tarif yang diakibatkan oleh bertambah/berkurangnya Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dihitung berdasarkan harga sebagaimana dimaksud **Lampiran-II** Perjanjian ini.
- (3) Hasil mengenai penambahan/pengurangan atas Objek Sewa Menyewa berdasarkan ketentuan ayat (1) dan (2) Pasal ini akan dituangkan dalam **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun/Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan** tanpa harus melakukan amandemen terkait perubahan Harga Sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini dan pembayarannya akan dilaksanakan setelah **Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Periode Sewa 1 (satu) tahun/Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan** ditandatangani oleh Para Pihak.

**Pasal 11**  
**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 Sewa Menyewa yang disewa oleh **TELKOM AKSES**;
  - b. Berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan atas Objek Sewa Menyewa yang disebabkan karena kesalahan konstruksi atau kurang laiknya mutu bangunan.
  - c. Berhak untuk mengijinkan kepada karyawan dan/atau pihak yang berhubungan dengan **TELKOM AKSES** 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/layak digunakan oleh **TELKOM AKSES**;
  - e. Apabila **GSD** bermaksud melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap **Objek Sewa Menyewa** dan berpotensi mempengaruhi peralatan/fasilitas kerja/kepentingan **TELKOM AKSES**, maka **GSD** berkewajiban untuk memberitahukan **1 (satu) bulan sebelumnya**, apabila renovasi, perbaikan atau pembongkaran tersebut mengharuskan dan menyebabkan peralatan/fasilitas kerja/kepentingan **TELKOM AKSES** dipindahkan, maka **GSD** wajib menyediakan tempat atau ruangan lain sebagai pengganti dan biaya pemindahan tersebut ditanggung oleh **GSD**.
  - f. Melaksanakan hak dan kewajibannya bedasarkan **Key Performance Indicators (KPI)** sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.

- g. Menyediakan layanan call center pengaduan/helpdesk (dengan nomor call center 1500473) untuk koordinasi dan komfirmasi terkait keluhan/complain atas gedung dan ruangan perkantoran/gudang terbuka maupun tertutup sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
  - h. Berkewajiban merespon seluruh pengaduan layanan keluhan/complain atas Objek Sewa Menyewa bedasarkan *Key Performance Indicators (KPI)* sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- (2) Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal-pasal Perjanjian ini, maka **TELKOM AKSES** mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:
- a. Memperbaiki kerusakan ruangan/tempat yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian **TELKOM AKSES** pada saat berlangsungnya pekerjaan pembangunan;
  - b. Membayar Harga Sewa berdasarkan Perjanjian ini;
  - c. Tidak menggunakan Objek Sewa Menyewa 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. Berkewajiban menggunakan Objek Sewa Menyewa 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. **TELKOM AKSES** dilarang mengalihkan atau menyerahkan Objek Sewa Menyewa Sebagian atay seluruh Objek Sewa Menyewa kepada pihak ketig tanpa persetujuan tertulis dari **GSD**. Apabila **GSD** memberikan persetujuan tertulisa tentang penyerahan Objek Sewa Menyewa kepada pihak ketiga, maka **TELKOM AKSES** tetap bertanggung jawab atas Objek Sewa yang diserahkan kepada pihak ketiga dimaksud dalam satu Tanggung Jawab Tunggal.
  - g. Berkewajiban 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 **TELKOM AKSES**;
  - h. **TELKOM AKSES** 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 **TELKOM AKSES**, pegawainya, pekerjaannya, atau tamunya. Demikian pula **GSD** akan membebaskan **TELKOM AKSES** dari segala tuntutan dan ganti rugi atas kerusakan bangunan gedung yang diakibatkan kesalahan dari **GSD**, pegawainya, pekerjanya atau tamunya.
  - i. Melaksanakan hak dan kewajibannya bedasarkan *Key Performance Indicators (KPI)* sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
  - j. Mendapatkan jaminan atas layanan call center pengaduan/helpdesk untuk koordinasi dan komfirmasi terkait keluhan/complain atas gedung dan ruangan perkantoran/gudang terbuka maupun tertutup sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.

- k. Mendapatkan seluruh data komunikasi pengaduan layanan keluhan/complain atas gedung dan ruangan perkantoran/gudang terbuka maupun tertutup bedasarkan Key Performance Indicators (KPI) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.

**Pasal 12**  
**DENDA**

- (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-pembaharunya 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) Dengan tidak mengesampingkan ayat (1) dan (2) Pasal ini, apabila **GSD** tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini sesuai dengan **Key Performance Indicators (KPI)**, maka **GSD** dapat dikenakan sanksi berdasarkan **Key Performance Indicators (KPI)** tersebut.

**Pasal 13**  
**PEMBEBASAN DENDA**

Pihak dibebaskan dari Ganti Rugi dimaksud dalam Perjanjian ini dengan ketentuan sebagai berikut:

- (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 14**  
**FORCE MAJEURE**

- (1) Yang dimaksud Force Majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut:
- Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, hujan deras terus-menerus lebih dari 10 (sepuluh) Hari Kalender, tanah longsor, dan wabah penyakit.
  - Pemogokan umum, huru-hara, perang, dan pemberontakan.

- (2) Dalam hal terjadi Force Majeure tersebut ayat (1) Pasal ini, maka **TELKOM AKSES** 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 **TELKOM AKSES** 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 15**  
**PEMUTUSAN/PEMBATALAN PERJANJIAN**

- (1) Salah Satu Pihak berhak secara sepahak 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 pembaharuan 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 dalam Perjanjian ini kepada pihak yang tidak mentaati dan/atau 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 16**  
**HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Perjanjian ini tunduk pada Hukum Negara Republik Indonesia. Hal-hal yang tidak dan/atau belum di atur dalam Perjanjian ini tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku bagi Perjanjian, termasuk namun tidak terbatas pada Hukum Perjanjian yang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- (2) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Perjanjian, Para Pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Bilamana musyawarah tersebut ayat (1) Pasal ini tidak menghasilkan mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan semua sengketa yang timbul dari Perjanjian ini kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) untuk diselesaikan pada tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan dan prosedur BANI serta Undang-Undang Arbitrase dan keputusan BANI bersifat final dan mengikat.
- (4) Selama perselisihan dalam proses penyelesaian, Para Pihak wajib tetap melaksanakan Pekerjaan dan kewajiban lainnya menurut Perjanjian ini.

**Pasal 17**  
**WAKIL PARA PIHAK**

- (1) Untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan menurut Perjanjian ini, **GSD** dan **TELKOM AKSES** menunjuk wakilnya masing-masing berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, Segala surat menyurat serta pemberitahuan yang diperlukan dan diharuskan dalam melaksanakan Perjanjian ini, disampaikan kepada masing-masing Pihak melalui alamat tersebut di bawah ini:
- a. **Perwakilan GSD**  
Jabatan : GM AM Segment Exo-2  
Alamat : Jl. Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 10110  
No. Telp. : (021) 3800900  
No. Fax. : (021) 34830653
- b. **Perwakilan TELKOM AKSES**  
Jabatan : Mgr. Aset Mgt & GA  
Alamat : Gd. Telkom Jakarta Barat, Jl S. Parman, Kav. 8, Jakarta Barat, 11440  
No. Telp. : (021) 29337000  
No. Fax. : (021) 29336000
- (2) Perubahan wakil dan alamat Para Pihak sebagaimana tercantum pada ayat (1) Pasal ini dapat dilakukan oleh salah satu Pihak melalui pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak lainnya dan efektif berlaku 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan.

**Pasal 18**  
**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

Lampiran-lampiran tersebut dibawah ini sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, yaitu terdiri dari:

- Lampiran-I : Berita Acara Rekonsiliasi Ruangan  
Lampiran-II : Berita Acara Kesepakatan Harga Sewa Gedung, Ruangan dan Gudang (*Base Rent*)  
Lampiran-III : Daftar Kelas Layanan Peruntukan Gedung dan Gudang  
Lampiran-IV : Surat Penetapan  
Lampiran-V : Surat Kesanggupan  
Lampiran-VI : Key Performance Indicators (KPI)  
Lampiran-VII : Metode Pehitungan Key Performance Indicators (KPI)  
Lampiran-VIII : a. Format Berita Acara Rekonsiliasi *Base Rent* Periode Sewa 1 (satu) tahun  
                  b. Format Berita Acara Rekonsiliasi *Base Rent* Triwulan  
Lampiran-IX : Format Berita Acara Penambahan dan/atau Pengurangan Objek Sewa Menyewa

## Pasal 19

### 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 20

### PENGGUNAAN DOKUMEN PERJANJIAN DAN INFORMASI RAHASIA

- (1) Dalam melaksanakan Perjanjian ini, masing-masing Pihak serta personilnya wajib untuk menjaga kerahasiaan data termasuk tetapi tidak terbatas pada informasi, keterangan dan dokumen-dokumen penting lainnya yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini dalam waktu tidak terbatas.
- (2) Masing-masing Pihak tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya menggandakan dan/atau menyebarluaskan setiap informasi kepada pihak manapun juga dan dengan cara apapun juga, mengungkapkan Perjanjian ini atau setiap ketentuan-ketentuan yang ada di dalamnya, atau setiap spesifikasi, rencana, gambar, pola, daftar, jadwal, contoh atau informasi yang disediakan oleh atau untuk dan atas nama salah satu Pihak sehubungan dengan itu, kepada personil selain personil yang dipekerjakan salah satu Pihak berdasarkan Perjanjian ini. Pengungkapan kepada setiap personil Pihak lainnya tersebut hanya dapat dilakukan apabila diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.

- (3) Salah satu Pihak tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Pihak lainnya menggunakan setiap dokumen atau informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini kepada pihak lain kecuali diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
- (4) Dengan surat pemberitahuan tertulis, salah satu Pihak berhak meminta kepada Pihak lainnya untuk mengembalikan semua informasi dalam bentuk apapun yang telah diberikan oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini atau untuk memusnahkan informasi tersebut, yang dibuktikan dengan surat pemberitahuan dari salah satu Pihak yang menyatakan bahwa Pihak tersebut tidak lagi memiliki atau menguasai baik secara langsung maupun tidak langsung informasi dimaksud maupun salinannya, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak tersebut.
- (5) Kewajiban dimaksud Pasal ini, berlaku selama pelaksanaan Perjanjian ini dan setelah berakhirnya Perjanjian ini untuk waktu tidak terbatas, kecuali apabila informasi, keterangan, dan dokumen-dokumen dimaksud sudah dipublikasikan oleh salah satu Pihak. Semua informasi yang diungkapkan oleh salah satu Pihak dimaksud merupakan milik Pihak tersebut dan pengungkapan tersebut tidak memberikan hak apapun kepada Pihak lainnya.

**Pasal 21**  
**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-pembaharunya 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 dibubuhki meterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

**Pasal 22**  
**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.

- (2) Selain ketentuan mengenai Rekonsiliasi terkait Penambahan dan/atau Pengurangan Ruang dan Harga Sewa Menyewa, setiap perubahan isi Perjanjian ini termasuk lampirannya akan mengikat apabila dinyatakan secara tertulis dan disetujui oleh Para Pihak dengan membuat dan menandatangani Amandemen atau side letter terhadap Perjanjian ini, serta akan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
- (3) 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.

Demikianlah, Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap dua pada tanggal tersebut diatas, yang masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama.

PT. GRAHA SARANA DUTA



PT. TELKOM AKSES



Nomor : 884/UM.000/GSD-100/2020  
Jakarta, 23 Desember 2020

Kepada Yth:  
Direktur Utama  
PT. Telkom Akses  
Gedung Telkom Jakarta Barat  
Jl. S. Parman Kav 8 Jakarta Barat

Perihal : Surat Kesanggupan Pelaksana Pekerjaan Pengadaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang  
(Base Rent)

Dengan hormat,

Menunjuk Surat Telkom Akses nomor 16704/LG.270/TA-350000/12-2020 tanggal 23 Desember 2020, perihal Penetapan Pelaksana Pekerjaan Pengadaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent).

Bersama ini kami sampaikan bahwa kami sanggup melaksanakan pekerjaan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Lingkup pekerjaan Pengadaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent).
2. Jangka waktu Sewa Menyewa selama 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 desember 2023.
3. Total harga periode bulan januari 2021 sampai dengan bulan desember 2021 sebesar Rp 20.798.174.242,17 belum termasuk PPN 10%.
4. Total harga periode bulan januari 2022 sampai dengan bulan desember 2023 sebesar Rp 43.396.423.541,14 belum termasuk PPN 10%.

Demikian disampaikan kesanggupan ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapan terima kasih.

Hormat kami,



**WIDI AMANASTO**  
Business Director

**SURAT PERNYATAAN**  
**PENGGANTI JAMINAN PELAKSANAAN**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : WIDI AMANASTO  
Jabatan : Business Director  
Nama Perusahaan : PT. Graha Sarana Duta (Telkom Property)  
Alamat Kantor : Jl. Kebon Sirih No. 10, Jakarta 10110

Menunjuk pada Surat Telkom nomor nomor 16704/LG.270/TA-350000/12-2020 tanggal 23 Desember 2020, Penetapan Pelaksana Pekerjaan Pengadaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent), dengan ini kami menyatakan bahwa:

1. Kami sanggup melaksanakan seluruh pekerjaan sesuai dengan ketentuan penetapan.
2. Bersedia dijatuhi sanksi apabila tidak dapat menyelesaikan pekerjaan berupa tidak dapat mengikuti proses pengadaan di PT. Telkom Akses selama periode waktu yang ditetapkan oleh Pejabat PT. Telkom Akses yang berwenang.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 23 Desember 2020

Hormat Kami,



**WIDI AMANASTO**

Business Director

Nomor : 16704/LG.270/TA-350000/12-2020

Jakarta, 23 Desember 2020

Kepada Yth :

Sdr. Direktur Utama

PT. GRAHA SARANA DUTA

Jl. Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat, DKI Jakarta

Perihal : Penetapan Pelaksana Pekerjaan Pengadaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent)

Dengan hormat,

Menunjuk : Berita Acara Kesepakatan Harga No 16706/LG.000/TA-370000/12-2020 tanggal 23 Desember 2020

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dengan ini kami tetapkan Perusahaan Saudara untuk melaksanakan Pekerjaan tersebut, dengan ketentuan sebagai berikut :

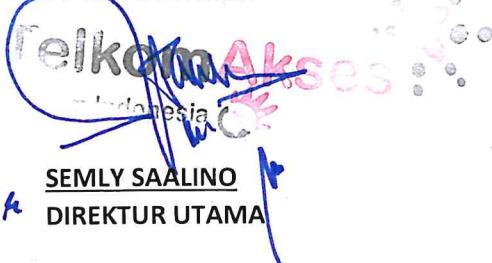
- a. Lingkup Pekerjaan Pengadaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent).
- b. Jangka Waktu Sewa Menyewa ini adalah selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2023.
- c. Total harga Periode bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Desember 2021 sebesar **Rp 20.798.174.242,00** belum termasuk PPN 10% atau sebesar **Rp 22.877.991.666,00** sudah termasuk PPN 10%
- d. Total harga Periode bulan Januari 2022 sampai dengan bulan Desember 2023 sebesar **Rp 43.396.423.541,00** belum termasuk PPN 10% atau sebesar **Rp 47.736.065.895,00** sudah termasuk PPN 10%
- e. Menyerahkan Surat Pengganti Jaminan Pelaksanaan paling lambat 3 (tiga) hari kalender setelah terbitnya Surat Penetapan yang diserahkan kepada PT. Telkom Akses, Cq, Unit Procurement & Partnership Mgt, Jl. S.Parman Kav.8, Jakarta Barat.
- f. Menyerahkan Surat Pernyataan Kesanggupan Melaksanakan Pekerjaan di atas kertas surat berkop Perusahaan dan bermaterai Rp 6.000,00 paling lambat 3(tiga) hari kalender sejak Surat Penetapan ini ditandatangani.

Untuk Penyelesaian Administrasi dalam rangka pembuatan Kontrak/Perjanjian, Saudara dapat menghubungi **Telkom Akses c.q Unit Procurement**.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**PT TELKOM AKSES**

  
**SEMLY SAALINO**  
**DIREKTUR UTAMA**

## BERITA ACARA KESEPAKATAN HARGA

Nomor : 167/06/LG.000/TA-370000/12-2020

Pada hari ini **Rabu tanggal Dua puluh tiga bulan Desember tahun Dua ribu dua puluh (23/12/2020)**, bertempat di Kantor PT. Telkom Akses, telah diadakan Kesepakatan Harga dengan hasil sebagai berikut :

**PENGADAAN**  
**MITRA KERJA**  
**ALAMAT**

: SEWA MENYEWAKAN GEDUNG, RUANGAN DAN GUDANG (BASE RENT)  
: PT. GRAHA SARANA DUTA  
: Jl. Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat, DKI Jakarta

NO	NAMA PENGADAAN	TOTAL HARGA KESEPAKATAN	
		(Belum Termasuk PPN 10%)	(Sudah Termasuk PPN 10%)
1	Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent) Periode bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Desember 2021	Rp 20.798.174.242	Rp 22.877.991.666
2	Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent) Periode bulan Januari 2022 sampai dengan bulan Desember 2023	Rp 43.396.423.541	Rp 47.736.065.895

Kesepakatan harga ini berlaku dengan ketentuan:

- 1 Rincian Harga Satuan dan luasan terlampir.
- 2 Harga Sewa akan ditinjau minimal 1 (satu) kali setiap tahun apabila adanya perambahan dan/atau pengurangan Objek Sewa Menyewa atau perubahan moneter.
- 3 Perbaikan dan perawatan objek sewa menyewa selama jangka waktu sewa menjadi tanggung jawab GSD
- 4 Jangka Waktu Sewa Menyewa ini adalah selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2023.
- 5 Rekonsiliasi dilakukan per Triwulan yang ditandatangani oleh TELKOM AKSES cq. Pejabat sesuai kewenangannya dan GSD cq. Pejabat sesuai kewenangannya
- 6 Pembayaran dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Dilakukan secara giral dengan maksimal 14 (Empat belas) hari setelah invoice diterima dengan benar dan lengkap.
  - b. Pembayaran pertama (periode bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Desember 2021) sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari total nilai periode tahun 2021 dengan melampirkannya asli Berita Acara Serah Terima Objek Sewa (BASTOS).
  - c. Pembayaran kedua (periode bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Desember 2021) dilaksanakan di akhir periode tahun 2021 berdasarkan hasil rekonsiliasi selama periode tahun 2021 dengan melampirkannya Berita Acara Rekonsiliasi.
  - d. Pembayaran selanjutnya setiap 3 (tiga) bulan di akhir periode (periode bulan Januari 2022 sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa) melampirkannya asli Berita Acara Rekonsiliasi Base Rent Triwulan.

PT. GRAHA SARANA DUTA

PT. TELKOM AKSES



Telkom Akses  
Telkom Indonesia

WIDI AMANASTO  
BUSINESS DIRECTOR

IKETUT BUDI LUTAMA  
DIREKTUR SUPPLY & COMMERCE



**Lampiran Berita Acara Kesepakatan Harga**

Fungsi	Kelas	Luas (M2)	Durasi (bulan)	Tarif	Total 2021
				Bulan/M2 (Rp)	BR
GUDANG TERBUKA	3	2.962	12	31.096	1.105.257.566
GUDANG TERBUKA	4	11.959	12	29.952	4.298.348.985
GUDANG TERBUKA	5	1.099	12	27.040	356.652.192
GUDANG TERTUTUP	2	133	12	35.776	57.226.067
GUDANG TERTUTUP	3	1.094	12	34.112	447.844.875
GUDANG TERTUTUP	4	6.075	12	32.968	2.403.384.437
KANTOR	2	2.553	12	40.768	1.248.793.146
KANTOR	3	7.762	12	38.896	3.623.003.128
KANTOR	4	14.425	12	37.752	6.534.765.671
KANTOR (It6) Slipi	2	875	11	40.768	392.392.000
KANTOR (It7) Slipi	2	737	11	40.768	330.506.176
<b>Total Tahun 2021</b>		<b>49.674</b>			<b>20.798.174.242</b>

Fungsi	Kelas	Luas (M2)	Durasi (bulan)	Tarif	Total 2022	Total 2023
				Bulan/M2 (Rp)	BR	BR
GUDANG TERBUKA	3	2.962	12	32.339	1.149.438.013	1.149.438.013
GUDANG TERBUKA	4	11.959	12	31.150	4.470.271.464	4.470.271.464
GUDANG TERBUKA	5	1.099	12	28.121	370.910.366	370.910.366
GUDANG TERTUTUP	2	133	12	37.207	59.515.045	59.515.045
GUDANG TERTUTUP	3	1.094	12	35.476	465.752.368	465.752.368
GUDANG TERTUTUP	4	6.075	12	34.286	2.499.467.326	2.499.467.326
KANTOR	2	2.553	12	42.398	1.298.722.817	1.298.722.817
KANTOR	3	7.762	12	40.451	3.767.845.010	3.767.845.010
KANTOR	4	14.425	12	39.262	6.796.142.450	6.796.142.450
KANTOR (It6) Slipi	2	875	12	42.398	445.179.000	445.179.000
KANTOR (It7) Slipi	2	737	12	42.398	374.967.912	374.967.912
<b>Total</b>		<b>49.674</b>			<b>21.698.211.771</b>	<b>21.698.211.771</b>
<b>Total 2 Tahun (2022 - 2023)</b>						<b>43.396.423.541</b>

11

**BERITA ACARA REKONSILIASI RUANGAN  
SEWA MENYEWA GEDUNG, RUANGAN DAN GUDANG  
(BASE RENT)**

---

Pada hari ini **Rabu** tanggal **Dua Puluh Tiga** bulan **Desember** tahun **Dua Ribu Dua Puluh**, bertempat Ruang Meeting Supply and Commerce Telkom Akses, Jalan S. Parman Kav. 8, Slipi Jakarta Barat, telah dilakukan rekonsiliasi terhadap pekerjaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (**BASE RENT**), antara PT. **Telkom Akses** selanjutnya disebut **PT. TA** dengan **PT. Graha Sarana Duta** selanjutnya disebut **PT. GSD**, dengan hasil kesepakatan sebagai berikut :

**1. Objek Rekonsiliasi**

Lingkup rekonsiliasi untuk pekerjaan **Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (BASE RENT)** meliputi :

- a. Penyediaan gedung/ruangan perkantoran layak pakai yang terdapat atap/plafon, dinding, lantai, pintu dan jendela;
- b. Penyediaan ruang terbuka layak pakai yang merupakan tanah padat/dataran terbuka siap pakai, terdapat batas pagar dan gerbang masuk/keluar yang dapat dikunci;
- c. Penyediaan area Publik (common area) layak pakai yang terdapat instalasi/pasokan listrik, akses masuk kendaraan besar/kecil, pedestrian, akses masuk gedung/ruangan, toilet, pantry, selasar/koridor, lobby, tangga/lift, area parkir, fasilitas plumbing, pembuangan air limbah, tempat sampah dan tempat ibadah.

**2. Total Luasan Base Rent adalah 49.674 m<sup>2</sup> dengan rincian sebagai berikut :**

No	Fungsi	Kelas	Luas (M2)
1	GUDANG TERBUKA	3	2.962
2	GUDANG TERBUKA	4	11.959
3	GUDANG TERBUKA	5	1.099
4	GUDANG TERTUTUP	2	133
5	GUDANG TERTUTUP	3	1.094
6	GUDANG TERTUTUP	4	6.075
7	KANTOR	2	2.553
8	KANTOR	3	7.762
9	KANTOR	4	14.425
10	KANTOR (It6) Slipi	2	875
11	KANTOR (It7) Slipi	2	737
<b>Total</b>			<b>49.674</b>

Demikian Berita Acara Rekonsiliasi Ruangan ini dibuat sesuai keadaan yang sebenarnya untuk ditindaklanjuti dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. GRAHA SARANA DUTA,



**NOPRIANTO NARPIAH MARBUN**  
1 GM AM Segment Exo-2

PT. TELKOM AKSES,



**HANDY PRAMUDIANTO**  
VP Inventory & Asset Mgt

**BERITA ACARA SERAH TERIMA OBYEK SEWA MENYEWA (BASTOS)  
GEDUNG RUANGAN DAN GUDANG (BASE RENT)  
NOMOR : 20479/HK.000/TA-350000/12-2020**

---

Pada hari ini, **SENIN** tanggal **DUA PULUH DELAPAN**, bulan **DESEMBER** tahun **DUA RIBU DUA PULUH (28/12/2020)**, sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent), Nomor: **1292/HK.810/GSD-100/2020** atau Nomor: **20433/HK.810/TA-350000/12-2020**, tanggal **28 Desember 2020**, yang bertandatangan di bawah ini:

- I. Nama : **SEMLY SAALINO**  
Jabatan : **Direktur Utama**

Dalam Hal ini bertindak dan atas nama **PT. TELKOM AKSES** selanjutnya dalam Berita Acara ini disebut **TELKOM AKSES**.

- II. Nama : **WIDI AMANASTO**  
Jabatan : **Business Director**

Dalam Hal ini bertindak dan atas nama **PT. GRAHA SARANA DUTA**, selanjutnya dalam Berita Acara ini disebut **GSD**.

**GSD** menyerahkan objek sewa menyewa berupa Gedung, Ruangan dan Gudang kepada **TELKOM AKSES** untuk dapat digunakan oleh **TELKOM AKSES** dengan luas **49.674 m<sup>2</sup> (empat puluh Sembilan ribu enam ratus tujuh puluh empat meter persegi)**, dengan rincian sebagai berikut:

No	Regional	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Sumatera	10.977
2	Jakarta	13.753
3	Jawa Barat	5.572
4	Jawa Tengah	4.042
5	Jatim Balinusra	4.459
6	Kalimantan	3.963
7	KTI	6.909
TOTAL		49.674

Telkom Akses menerima objek sewa tersebut dari **GSD** dalam keadaan baik dan siap digunakan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Jangka waktu sewa menyewa Gedung Ruangan Dan Gudang selama **3 (tiga) tahun** sejak tanggal **01 Januari 2021** sampai dengan **31 Desember 2023**;
- (2) Total harga sewa menyewa adalah sebesar **Rp. 64.194.597.783 (enam puluh empat miliar seratus sembilan puluh empat juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh tiga rupiah)** belum termasuk ppn 10% (sepuluh Persen).
- (3) Pembayaran dengan 2 (dua) skema, adalah sebagai berikut:
  - a. Periode sewa **1 (satu) tahun pertama (Januari 2021 sampai dengan Desember 2021)** sebesar **90% (sembilan puluh persen)** di awal periode atau sebesar **Rp. 18.718.356.818 (delapan belas miliar tujuh ratus delapan belas juta tiga ratus lima puluh enam ribu delapan ratus**

*m V*

delapan belas rupiah) belum termasuk ppn 10% (sepuluh Persen) dan sisa sebesar 10% (sepuluh persen) di akhir periode (Desember 2021) berdasarkan hasil rekonsiliasi.

- b. Periode sewa 2 (dua) tahun kedua (Januari 2022 sampai dengan Desember 2023) sebesar Rp. 43.396.423.541 (empat puluh tiga milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus empat puluh satu rupiah) belum termasuk ppn 10% (sepuluh Persen) dilakukan setiap 3 (tiga) bulan di akhir periode berdasarkan hasil rekonsiliasi.

Demikian Berita Acara Serah Terima Objek Sewa (BASTOS) Gedung, Ruangan dan Gudang (Base Rent) dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap dua pada tanggal tersebut diatas, yang masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama sebagai persyaratan seperti yang tertuang didalam perjanjian sewa tersebut diatas.

PT. GRAHA SARANA DUTA



WIDI AMANASTO  
Bussines Director

PT. TELKOM AKSES



**FORM-1**  
**PENILAIAN KPI BASE RENT**

PERIODE : .....  
 NAMA LOKASI : .....  
 ALAMAT : .....  
 REGIONAL : .....  
 AREA : .....

Lampiran VII  
 (Kontrak BASE RENT PTTA-GSD)

NO	INDIKATOR	BBOT	TARGET	SATUAN	DESKRIPSI	FORMULA	THRESHOLD % PENCAPAIAN	SUMBER DATA	KETERANGAN
A	BASE RENT								
1	Penyediaan Lahan Tertutup :	40		%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	Berfungsi 100%		
	a. Atap/plafon	10	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	Tdk berfungsi		
	b. Dinding	10	100	%	Siap digunakan & berfungsi baik	$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	85%	Form-1	
	c. Lantai	10	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	d. Pintu & Jendela	10	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
2	Penyediaan Lahan Terbuka :	15							
	a. Tanah padat/dataran siap pakai	5	100	%	Siap digunakan & berfungsi baik	$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	Berfungsi 100%		
	b. Tersedia batas pagar	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	Tdk berfungsi		
	c. Tersedia gerbang, dapat dikunci	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	85%	Form-1	
3	Penyediaan Common Area :	45							
	a. Instalasi Listrik	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	b. Akses masuk kendaraan	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	c. Pedestrian	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	d. Akses masuk ruangan/koridor	4	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	e. Toilet	5	100	%	Siap digunakan & berfungsi baik	$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	Berfungsi 100%		
	f. Tangga/lift	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	Tdk berfungsi		
	g. Area Parkir	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$	85%	Form-1	
	h. Fasilitas/komponen plumbing	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	i. Area pembuangan air/limbah & tempat sampah	5	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	j. Tempat ibadah	3	100	%		$Bobot \times Realisasi (\%) / 100$			
	<b>TOTAL</b>		100				Jumlah score Instruktur BR		

**FORM-2**  
**PENGECHECKAN KONDISI LAHAN SEWA**

PERIODE : .....

NAMA LOKASI : .....

ALAMAT : .....

REGIONAL : .....

AREA : .....

Lampiran VII  
(Kontrak BASE RENT PTIA-GSD)

**LAHAN TERTUTUP**

NO	ITEM	TARGET	PENGECHECKAN LAHAN												HARI KERJA						KONDISI		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	Atap/plafon	Tiap hari kerja																					ISI slap item di m PROSEN (%)
2	Dinding	Tiap hari kerja																					- Berfungsi baik 100%
3	Lantai	Tiap hari kerja																					- Rusak 75%
4	Pintu & Jendela	Tiap hari kerja																					- Tidak tersedia 0%
																							(create ID ticket call center)

**LAHAN TERBUKA**

NO	ITEM	TARGET	PENGECHECKAN LAHAN												HARI KERJA						KONDISI		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	Tanah pedat/dataran slap pakai	Tiap hari kerja																					ISI slap item di m PROSEN (%)
2	Tersedia batas pagar	Tiap hari kerja																					- Berfungsi baik 100%
3	Tersedia gerbang, dipat diluncur	Tiap hari kerja																					- Rusak 75%
																							- Tidak tersedia 0% (create ID ticket call center)

**COMMON AREA**

NO	ITEM	TARGET	PENGECHECKAN LAHAN												HARI KERJA						KONDISI		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	Instalasi listrik (pencahayaan, stop kontak, steker & saklar)	Tiap hari kerja																					ISI slap item di m PROSEN (%)
2	Akses mesuk kendaraan	Tiap hari kerja																					- Berfungsi baik 100%
3	Pedestrilan	Tiap hari kerja																					- Rusak 75%
4	Akses masuk ruangan/koridor	Tiap hari kerja																					- Tidak tersedia 0% (create ID ticket call center)
5	Toilet	Tiap hari kerja																					
6	Tangga/lift	Tiap hari kerja																					
7	Area Parkir	Tiap hari kerja																					
8	Fasilitas/komponen plumbing	Tiap hari kerja																					
9	Area pembuangan air/limbah & tempat sampah	Tiap hari kerja																					
10	Tempat bocah	Tiap hari kerja																					

\* Penilaian dalam kolom KONDISI, pindahkan ke FORM KPI BASE RENT

Pelaksana

PT. GRAHA SABANA DUTA

Penulis,

PT. TEKOM ASES,

**NAME TERANG**

**NAME TERANG**

**NAME TERANG**

20

NO	INDIKATOR	BOBOT	SATUAN	TARGET	REALISASI	% PENCI.	A BASE RENT
							MILIA PERFORMANCE
1	Pemeliharaan Lahan Ter tutup :	40					
2	a. Ales/platon	10	%	100	0,00%	0,00	
	c. Lantai	10	%	100	0,00%	0,00	
	d. Pintu & Jendela	10	%	100	0,00%	0,00	
	2. Pemeliharaan Lahan Ter tutup :	15					
	a. Jantung pader/ditreni setap pakai	5	%	100	0,00%	0,00	
	b. Alas masuk ke dalam	5	%	100	0,00%	0,00	
	c. Pedestrian	5	%	100	0,00%	0,00	
	d. Akses masuk ruanggan/koridor	4	%	100	0,00%	0,00	
	e. Toilet	5	%	100	0,00%	0,00	
	f. Tangga/lift	5	%	100	0,00%	0,00	
	g. Area Parkir	5	%	100	0,00%	0,00	
	h. Fasilitas/komponen plumbing	5	%	100	0,00%	0,00	
	i. Area pembuangan air/limbah & tempat sampah	5	%	100	0,00%	0,00	
	j. Tempat bantalan	3	%	100	0,00%	0,00	
	TOTAL	100					0,00%
							0,00

TRIWULAN ... / ...

REKONSIASI BASE RENT						
BERITA ACARA						
Pada hari ini, ... , Tanggal: ... Bulan: ... Tingkat: ... Base Rent lokasi: ... Pada rekonsiliasi pertama kali yang dilakukan Kontrak BASE RENT antara Pt. Graha Sarana Duta untuk Performance triwulan ... dengan hasil sebagai berikut:						
Total dilakukan rekonsiliasi pertama kali yang dilakukan Kontrak BASE RENT antara Pt. Graha Sarana Duta untuk Performance triwulan ... dengan hasil sebagai berikut:						
(Kontrak BASE RENT PT GRA-GSD)						
Lampiran VIII						

- pembuangan air limbah, tempat sampah dan tempat ibadah.
- c. Penyedian area Publik (common area) layak pakai yang terdapat instalasi/pasokan listrik, akses masuk kendaraan besar/kecil, pedestrilan, akses masuk gedung/ruangan, toilet, panty, selasar/koridor, lobby, tangga/lift, area parkir, fasilitas plumbing,
- b. Penyedian ruang terbuka layak pakai yang merupakan tanah padat/dataran terbuka siap dining, lantai, pintu dan jendela;
- a. Penyedian gedung/ruangan perkantoran layak pakai yang terdapat atap/plafon,

#### Gudang (BASE RENT), Periode Tahun 2021 meliputi :

Lingkup rekonsiliasi untuk pelaksanaan pekerjaan Sewa Menyewa Gedung, Ruangan dan

#### 1. Objek Rekonsiliasi

dengan hasil kesepakatan sebagaimana berikut :

selanjutnya disebut PT. TA dengan PT. Graha Sarana Duta selanjutnya disebut PT. GSD (Mitra), Gedung, Ruangan dan Gudang (BASE RENT), Periode Tahun 2020 antara PT. Telkom Akses Jakarta Barat, telah dilakukan rekonsiliasi terhadap pelaksanaan pekerjaan Sewa Menyewa bertempat Ruang Meeting Supply and Commerce Telkom Akses, Jalan S. Parman Kav. 8, Slipi pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun Dua Ribu Dua Puluh Satu,

Regional Periode Tahun 2021.

2. Data Hasil Rekap Rekonsiliasi Lusan Ruang Kerja PT. Telkom Akses All

Periode Tahun 2021.

Dasar : 1. BA Rekonsiliasi Penggunaan Ruang Kerja PT. Telkom Akses All Regional

Mitra Pelaksana : PT. GRAHA SARANA DUTA

...../HK.810/T.A-0000/...-2020

No. Kontrak : 1292/HK.810/GSD-100/2020

TELKOM AKSES, tanggal 28 Desember 2020

Gudang (BASE RENT) antara PT. GRAHA SARANA DUTA dengan PT.

Proyek : Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Gedung, Ruangan Perkantoran dan

PEKERJAAN TAHUN 2021

(BASE RENT)

PENGELOLAHAN GEDUNG, RUANGAN PERKANTORAN DAN GUDANG

BERITA ACARA REKONSILIASI REALISASI PENYELESAIAN PEKERJAAN

NO	PEKERJAAN	NILAI REKONSILIASI TH 2020	BOT %	NILAI REKONSILIASI TH 2020 (Rp)	PERFORMANSI NILAI	REKONSIASI PENCAPAIAN (%)	TH 2021 (Rp)	PERFORMANSI NILAI	Jumlah
1	Triwulan I / 2021		xx,xx%						
2	Triwulan II / 2021		xx,xx%						
3	Triwulan III / 2021		xx,xx%						
4	Triwulan IV / 2021		xx,xx%						

Dengan rincian sebagai berikut :

TELKOM AKSES dan MITRA sepakat bahwa Nilaik Performance Tahun 2021 berdasarkan hasil pencapaian KPI Tahun 2021 (diluar PPN 10%) adalah sebesar Rp. xx.xxx.xxx.xxx,- (terbilang).

3. Total Nilaik Performance KPI Periode Tahun 2021, adalah sebagai berikut :

NO	PEKERJAAN	NILAI REKONSILIASI TH 2020	BOT %	NILAI REKONSILIASI TH 2020 (Rp)	PERFORMANSI NILAI	REKONSIASI PENCAPAIAN (%)	TH 2021 (Rp)	PERFORMANSI NILAI	Jumlah
1	Triwulan I / 2021		100%						
2	Triwulan II / 2021		100%						
3	Triwulan III / 2021		100%						
4	Triwulan IV / 2021		100%						

Dengan rincian sebagai berikut :

TELKOM AKSES dan MITRA sepakat bahwa Nilaik Rekonsiliasi Periode Tahun 2021 berdasarkan Hasil Rekonsiliasi Tahun 2021 (diluar PPN 10%) adalah sebesar Rp. xx.xxx.xxx.xxx,- (terbilang).

2. Total Nilaik Rekonsiliasi Periode Tahun 2021, adalah sebagai berikut :

Demikian Berita Acara Rekonstruksi ini dibuat sesuai keadaan yang sebenarnya untuk ditindaklanjuti dan dipergunakan sebagai alat mesitiya. Apabila terdapat kekurangan atau kelbihan nilai perhitungannya, maka dapat dipermudah dengan kembali pada rekonstruksi berikutnya.	PT. GRAHA SARANA DUTA, PT. TELKOM AKSES, DIDIT SULISTYO HANDY PRAMUDIANTO VP INVENTORY & ASSET MGT PGS VP PROPERTY MGT OPERATION
	PT. TELKOM AKSES MENGETAHUI, IKETUT BUDDI UTAMA DIREKUR SUPPLY & COMMERCE

**PT. GRAHA SARANA DUTA**  
**PT. TELEKOM AKSES**

Demikian Berita Acara Rekonsiliasi ini dibuat sebagai dasar untuk pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Pengelolaan Base Rent & Service Charge antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telekom Akses.

No	Peruntukan	Total Luas (periode)	Luas BR (M <sup>2</sup> )	Luas SC (M <sup>2</sup> )	TOTAL	AMIIA	NTE	NON SO - NTE
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

- B. Hasil Rekonsiliasi
- Berdasarkan hal tersebut diatas, telah diajukan Rekonsiliasi Data Luasan & lokasi Telekom Akses di antara PT. Graha Sarana Duta Luasan & lokasi Telekom sebesar ..... m<sup>2</sup> dengan rincian sebagai berikut :
  - Total Luas yang digunakan oleh Telekom Akses pada periode ..... 2018 Akses di ..... antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telekom Akses.

- A. Dasar
- Menunjuk Minutes of Meeting antara GSD dan Telekom Akses tanggal 29 Agustus 2018 Perihal Persiapan pembahasan kontrak sewa Base Rent dan Service Charge Tahun 2018 PT.A - GSD.
  - Berita Acara Pengukuran Ruangan antara PT. GSD dengan Telekom Akses di lokasi ..... ....

Pada hari ini ..... tanggal ..... bulan ..... Tahun Dua ribu delapan belas (9-10-2018) telah dilaksanakan Rekonsiliasi Pengukuran Ruang Yang digunakan oleh PT. Telekom Akses di Regional ..... , dengan hasil sebagai berikut :

**PERIODE TRIWULAN ..... TAHUN .....**  
**PT. TELEKOM AKSES REGIONAL .....**  
**BERITA ACARA REKONSILIASI PENGGUNAAN RUANG KERJA**

PIHAK KEDUA,

PIHAK PERTAMA,

De mikian Berita Acara ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

3. Apabila pihak pertama menghadiri ruangan/ lahan yang sedang di gunakan oleh kondisi awal dan biaya pindah di tanggung pihak pertama.  
denagan liasan yang sama dan menanggung semua biaya renovasi sesuai dengan pihak ke dua maka pihak pertama wajib menyediakan ruangan/ lahan penggunaan oleh

2. PIHAK KEDUA sepakat akan penggunaan/ mengambilkan ruang/ lahan sewa ke kondisi semula kepada PIHAK PERTAMA apabila masa sewa telah berakhir.

..... terhitung mulai tanggal ..... (BA pengukuran terlampir).  
..... meter persegi semigross oleh Telkom Akses Yang terletak di lingkungan

2. PARA PIHAK menyepakati penggunaan/ pengurangan ruang/ / lahan selaras

Kesepakatan:

Beritindak untuk dan atas nama PT. Telkom Akses dan selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Tempat kedudukan :

Jabatan :

Nama :

PERTAMA.

Beritindak untuk dan atas nama PT. Graha Sarana Duta dan selanjutnya disebut PIHAK

Tempat kedudukan :

Jabatan :

Nama :

PIHAK-pihak :

Pada hari ini, ..... tanggal ..... bulan ..... tahun 2018  
telah dilakukan kesepakatan penggunaan ruang/ milik PT. TELKOM  
antara pihak-pihak :

LOKASI GEDUNG/LAHAN  
PENGUNAAN/PENGURANGAN RUANGAN / SPACE  
BERITA ACARA

PIHAK KEDUA,

PIHAK PERTAMA,

Demikian Berita Acara ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

$$LA = \text{Total (NA + CA)}$$

$$CA = \text{Common Area}$$

$$NA = \text{Net Area}$$

$$\text{Semi Gross} = NA + (NA/LA \times 100\%) \times CA$$

Catatan :

Ruangan	Peruntukan	Net Area	Luas Area	M2	M2	Semi Gross	M2

3. Dengan hasil pengukuran sbk

2. PIHAK KEDUA sepakat dengan hasil pengukuran yang telah di laksanakan dan selanjutnya untuk dibuatkan denah lokasi (Oleh GSD)

1. PARA PIHAK menyepakati pengukuran ruanggan / lahan seluas ..... meter persegi semi gross oleh Telkom Akses yang terletak di lingkungan Telkom berinidak untuk atas nama Telkom Akses dan selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Kesepakatan :

Nama : ..... Jabatan : ..... Tempat kedudukan : ..... Berinidak untuk atas nama Telkom Akses dan selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Pada hari ini, ..... tanggal ..... bulan ..... tahun 2018 telah dilakukan kesepakatan penggunaan ruanggan ..... milik PT. TELKOM antara pihak-pihak : ..... Berinidak untuk atas nama PT. Graha Sarana Duta dan selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

Pada hari ini, ..... tanggal ..... bulan ..... tahun 2018 telah dilakukan kesepakatan penggunaan ruanggan ..... milik PT. TELKOM antara pihak-pihak : ..... Berinidak untuk atas nama Telkom Akses dan selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

### LOKASI GEDUNG / LAHAN PENGUKURAN BANGUNAN / LAHAN

BERITA ACARA