

**KONTRAK PENGADAAN SEWA GEDUNG KEPERLUAN KANTOR PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
GRAPARI MANOKWARI
ANTARA
PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
DAN
PT. GRAHA SARANA DUTA**

No Telkomsel : 849/LG.05/AR.004/IX/2015

Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Keperluan Kantor PT. Telekomunikasi Selular Grapari Manokwari ("Kontrak") dibuat pada hari ini, Senin tanggal Empat belas bulan September tahun Dua ribu lima belas, oleh dan antara yang bertanda tangan dibawah ini:

1. **PT. Telekomunikasi Selular**, sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Wisma Mulia Lt. Mezzanine – 19, Jl. Jend. Gatot Subroto No. 42, Jakarta 12710, Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Bona LP. Parapat**, jabatan **Executive Vice President Area Pamasuka** (selanjutnya disebut sebagai **Telkomsel**); dan
2. **PT. Graha Sarana Duta**, sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Kebon Sirih No.10, Jakarta 10110 Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Rinto Dwi Hartomo**, jabatan **Direktur Utama** (selanjutnya disebut sebagai **Vendor**).

Telkomsel dan Vendor secara bersama-sama selanjutnya disebut "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut "**Pihak**".

Dengan sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

BAHWA, Telkomsel adalah penyelenggara jasa telekomunikasi selular yang beroperasi di seluruh wilayah Republik Indonesia;

BAHWA, dalam rangka mendukung kegiatan operasionalnya, Telkomsel membutuhkan bangunan/gedung untuk kegiatan pelayanan dan kantor, bermaksud untuk menyewa bangunan yang dikelola Vendor;

Oleh karena itu, Para Pihak sepakat untuk mengikatkan diri sebagaimana dijelaskan dalam Kontrak ini.

Kontrak ini terdiri atas beberapa bagian yang menjadi yang tidak terpisahkan satu sama lainnya sebagai berikut:

Bagian I : Syarat dan Ketentuan Umum
Bagian II : Ketentuan Khusus

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

TELKOMSEL	METERAI TEMPAL	VENDOR
Name : Bona LP. Parapat Jabatan: Executive Vice President Area Pamasuka		Name : Rinto Dwi Hartomo Jabatan : Direktur Utama

BAGIAN I
SYARAT DAN KETENTUAN UMUM

PASAL 1
DEFINISI

Kecuali ditentukan lain di dalam bagian lain di dalam Kontrak ini, istilah-istilah yang diawali dengan huruf besar di dalam Kontrak ini memiliki arti sebagai berikut:

- a. Base Rent adalah pendapatan sewa dasar yang harus dibayar oleh Tenant kepada Vendor atas penyewaan ruangan kerja kantor pada gedung yang dikelola oleh Vendor; Base Rent sendiri meliputi sewa space, *renovasi eksterior* gedung, genset dan ketersediaan daya listrik.
- b. Building Management adalah organisasi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan gedung dan fasilitasnya;
- c. Common Area adalah ruangan yang dimanfaatkan dan ditanggung secara bersama oleh Penyewa-penyewa yang terdapat di Gedung yang dikelola oleh Vendor seperti lobby, koridor, toilet dan pantry;
- d. Fasilitas adalah kelengkapan dan/atau pelayanan yang melekat pada objek sewa sesuai kondisi eksisting pada saat Perjanjian ditandatangani, baik item, kapasitas, maupun jumlahnya;
- e. Fitting Out adalah proses melengkapi ruangan sewa yang dilakukan oleh Penyewa dengan fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan untuk operasional kantor;
- f. Gedung adalah obyek Sewa yang dimaksud dalam Kontrak ini.
- g. Informasi berarti seluruh informasi yang berkaitan terhadap dan berhubungan dengan pelaksanaan Kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas pada rahasia dagang, rencana bisnis, metode dan/atau praktik, products, documentasi, desain dan/atau gambar, informasi komersial dan teknis.
- h. Jam Kerja Kantor Normal adalah waktu kerja kantor dari pukul 08.00 s.d 18.00 Wita hari Senin s.d Jumat.
- i. Kantor Pajak berarti kantor-kantor resmi dari Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- j. Lokasi berarti suatu tempat atau tempat-tempat dimana Sewa dilakukan dan/atau diserah terimakan oleh Vendor sebagaimana disebutkan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus A – Lingkup Kerja**.
- k. Pelayanan Tambahan adalah pelayanan di luar yang ditetapkan atau standar dalam Kontrak ini, baik yang berupa tambahan fasilitas maupun volume pelayanan seperti penambahan daya listrik, air, dan AC, serta pelayanan lain yang masih berhubungan dengan pemakaian obyek sewa;

- I. Pemungutan Pajak Penghasilan berarti pemungutan Pajak Penghasilan sesuai dengan Pasal 23 dan/atau Pasal 26 (sebagaimana yang relevan) dari Undang-Undang Pajak Penghasilan No.7 tahun 1983 beserta setiap perubahannya.
- m. Pengelolaan Gedung adalah kegiatan yang meliputi pemeliharaan, perawatan dan pengoperasian gedung beserta sarana penunjangnya, baik yang digunakan sendiri maupun yang disewakan, termasuk memberikan pelayanan kepada pemakai dalam rangka memanfaatkan ruangan gedung dengan tujuan mengusahakan keawetan teknis gedung beserta sarana penunjangnya, memberikan pelayanan dan pemeliharaan, kepuasan serta kesetiaan customer dengan cara yang efektif dan efisien;
- n. Peraturan Pajak berarti semua peraturan perundang-undangan dibidang perpajakan, yang mencakup Undang-undang Pajak, Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai, Ketentuan Umum Perpajakan dan masing-masing ketentuan pelaksanaannya.
- o. PPN berarti Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai No.8 tahun 1983 berikut perubahannya dikemudian hari, yang pada saat ini adalah 10% (sepuluh persen).
- p. Semi Gross Area adalah kumpulan satuan luas dari Tenant Area dan Common Area yang menjadi dasar perhitungan sewa dimana untuk komponen Common Area dihitung secara proporsional sebanding dengan masing-masing Tenant Area yang disewa;
- q. Service Charge adalah harga jasa Pengelola Gedung dalam rangka Tenant menikmati ruangan, fasilitas dan lingkungan yang disewa/digunakan, yang harus dibayar oleh Tenant atau pemakai ruangan kepada Vendor, Service Charge sendiri meliputi biaya keamanan area luar 24 jam, kebersihan area luar, perawatan gedung, perawatan ME gedung, penggantian lampu, perawatan genset, perawatan AC operasional Telkomsel;
- r. Service Level Agreement adalah kesepakatan tingkat layanan untuk pelaksanaan Sewa yang disepakati oleh Para Pihak yang mengatur tentang detil layanan yang didapat Tenant sebagaimana tercakup dalam Sewa dan sanksi atas Vendor atas tidak terpenuhinya layanan tersebut.
- s. Tahun adalah periode waktu selama 12 (dua belas) bulan, dimana setiap 1 (satu) bulan berarti terdiri atas jumlah secara total hari kalender dari bulan yang bersangkutan. Selanjutnya yang dimaksud dengan 1 (satu) hari terdiri atas 24 (duapuluhan empat) jam.
- t. Tarif adalah harga satuan yang harus dibayar atas pemakaian objek sewa dalam Perjanjian ini, yang meliputi Base Rent dan biaya-biaya lainnya;
- u. Tenant adalah pemakai gedung atau ruangan termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya yang berbatas waktu sesuai Perjanjian ini.
- v. Tenant Area adalah luas bangunan bersin yang terpakai untuk ruangan kerja, dinding dan dinding dalam ke dinding dalam;

PASAL 2
RUANG LINGKUP SEWA

- (1) Telkomsel menyewa gedung dari Vendor (selanjutnya disebut "Sewa") dengan rincian Sewa dan Spesifikasi sebagaimana tercantum dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus A – Ruang Lingkup Sewa**.
- (2) Para Pihak sepakat bahwa ketentuan lainnya yang tidak disebutkan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus A – Ruang Lingkup Sewa**, namun menurut sifatnya menjadi tanggung jawab Vendor untuk melaksanakannya sehingga memungkinkan Sewa berjalan baik juga masuk dalam ruang lingkup Sewa sebagaimana dimaksud dalam Kontrak ini.

PASAL 3
JANGKA WAKTU SEWA

- (1) Jangka Waktu Sewa. Sewa ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Gedung, atau sampai seluruh kewajiban dalam Purchase Order yang diterbitkan dalam Kontrak ini diselesaikan, termasuk namun tak terbatas pada serah terima Sewa dan pembayarannya walaupun Kontrak ini ditandatangani sebelum atau sesudahnya.
- (2) Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini Para Pihak sepakat untuk melaksanakan serah terima Gedung dan selanjutnya menerbitkan Berita Acara Serah Terima ("BAST") yang menandai dimulainya sewa menyewa.
- (3) Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan Para Pihak dengan ketentuan bahwa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, Telkomsel wajib memberitahukan keinginannya secara tertulis untuk memperpanjang perjanjian ini kepada Vendor dan atas diterimanya surat dimaksud Vendor wajib memberikan jawaban paling lambat 15 (lima belas) hari dengan disertai syarat-syarat yang diajukan.
- (4) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, Telkomsel belum memberitahukan keinginannya secara tertulis untuk memperpanjang atau tidak, maka Vendor dapat menanyakan secara tertulis kepada Telkomsel tentang kelanjutan Perjanjian sewa menyewa ini dan Telkomsel wajib memberikan jawaban paling lambat 15 (lima belas) hari kerja setelah diterimanya surat pertanyaan dari Vendor.

PASAL 4
TARIF SEWA DAN TATA CARA PEMBAYARAN

- (1) Para Pihak sepakat bahwa detail Tarif Sewa adalah sebagaimana tercantum dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**. Harga dimaksud belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tetapi sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPh). PPN merupakan tanggung jawab Telkomsel sedangkan PPh merupakan tanggung jawab Vendor.
- (2) Para Pihak sepakat bahwa pembayaran atas Sewa yang telah diselesaikan oleh Vendor akan dilaksanakan dengan cara sebagaimana diatur dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**.
- (3) Telkomsel akan melakukan pembayaran kepada Vendor dengan cara *Telegraphic Transfer* melalui

nomor rekening yang ditunjuk oleh Vendor setelah diterimanya berkas tagihan secara lengkap dan benar, yang terdiri dari berkas tagihan yang wajib dipenuhi untuk setiap tagihan sesuai dengan ketentuan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**.

- (4) *Periode Pembayaran Telkomsel.* pembayaran dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah berkas tagihan diterima secara lengkap dan benar oleh Telkomsel sesuai ayat (3) Pasal ini. Apabila tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka pembayaran dilakukan pada hari kerja berikutnya.
- (5) *Alamat penagihan.* Semua tagihan pembayaran berdasarkan Kontrak ini agar ditujukan kepada alamat sebagaimana tercantum dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**.
- (6) Pelaksanaan netting sebagaimana dimaksud ayat diatas akan diberitahukan secara tertulis oleh Telkomsel.
- (7) Tidak ada biaya tambahan. Selain yang telah disebutkan dalam Kontrak ini, tidak akan ada biaya atau tagihan yang akan dikenakan kepada atau ditanggung oleh Telkomsel, terkecuali telah disetujui terlebih dahulu oleh Telkomsel.
- (8) Tidak ada kenaikan Harga. Terkecuali ditentukan lain, tidak akan ada kenaikan atas Harga atau Harga Satuan yang disebutkan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Harga dan Ketentuan Pembayaran** selama jangka waktu Kontrak ini.
- (9) Vendor sepakat bahwa dalam hal Telkomsel bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa setelah jangka waktu dimaksud Pasal 2 berakhir, maka harga sewa dan pengelolaan untuk periode berikutnya akan menggunakan harga pasar ataupun nilai inflasi pada saat perpanjangan.

PASAL 5 PAJAK-PAJAK

- (1) *Keberpatuhan terhadap Undang-Undang Perpajakan.* Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari Telkomsel, Vendor dan Telkomsel akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. Vendor dan Telkomsel akan bertanggung jawab dan membayar semua jenis Pajak tepat waktu sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
- (2) *Pajak Pertambahan Nilai (PPN).* Telkomsel harus bertanggung jawab dan membayar Vendor segala PPN yang berkaitan dengan Sewa ini sesuai ketentuan perpajakan. Vendor harus:
 - a. Memberikan bukti yang meyakinkan ke Telkomsel tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku jika ada pemeriksaan pajak; dan
 - b. menyerahkan tagihan komersial yang benar dan Faktur Pajak, keduanya sesuai dengan Undang-Undang Pajak yang berlaku dan sesuai dengan persyaratan dari Telkomsel. Telkomsel tidak bertanggung jawab untuk membayar tagihan dari Vendor sebelum menerima faktur Pajak atas PPN tersebut.
- (3) *Pajak Penghasilan (PPh).* Jika dipersyaratkan oleh Undang-Undang Pajak, Telkomsel akan memotong dan memungut pajak penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh Telkomsel kepada Vendor. Telkomsel akan menerapkan tarif Pemotongan PPh sesuai dengan UU pajak, saran Konsultan Pajak Telkomsel dan arahan atau instruksi tertulis dari Kantor Pajak Indonesia. Jika tarif pemotongan PPh

yang benar tidak disepakati, Vendor harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada Telkomsel tentang tarif pajak yang diberlakukan, bersama dengan Bagian dokumen sebagai berikut:

- a. Surat Penegasan berkekuatan hukum dari Kantor Pajak Pemerintah untuk transaksi terkait; atau
- b. Surat Pengecualian Pajak berkekuatan hukum dari Kantor Pajak Pemerintah.

- (4) Domisili Pajak. Dalam hal Vendor bukan wajib pajak Indonesia, Vendor harus menyerahkan kepada Telkomsel sertifikat domisili pajak dari otoritas pajak yang relevan serta memiliki yurisdiksi atas Vendor.
- (5) Fasilitas Perpajakan. Dalam hal Telkomsel dan kontraktornya (termasuk Vendor) berhak untuk memperoleh keringanan, pembebasan, pengurangan, memperoleh kembali atau pengembalian ("Keringanan Pajak") atas atau dari setiap pajak, pajak penjualan, atau pajak sejenis yang berhubungan dengan perolehan atau penyewaan perlengkapan atau suku cadang bagi Sewa, maka Telkomsel akan menyediakan dokumen yang dibutuhkan oleh Vendor untuk memperoleh keringanan pajak dimaksud.

PASAL 6 KEWAJIBAN VENDOR

- (1) Memberikan Pelayanan Pengelolaan Gedung sesuai dengan pelayanan service charge yang diatur berdasarkan perjanjian ini atau kesepakatan para pihak dikemudian hari.
- (2) Tanggung Jawab Vendor. Penerimaan Telkomsel atas petunjuk atau rekomendasi dari Vendor terkait dengan Sewa tidak akan membebaskan Vendor dalam hal apapun dari tanggungjawab Vendor atas kualitas dari Sewa.
- (3) Memenuhi Persyaratan. Vendor harus memastikan bahwa Gedung yang disewa Telkomsel telah memenuhi kriteria yang dijanjikan.
- (4) Selain kewajiban lain dalam Kontrak ini, Vendor memiliki kewajiban
 - a. Memperbaiki kerusakan-kerusakan Bangunan yang disebabkan karena kesalahan kontruksi atau kurang baiknya mutu bangunan, termasuk apabila terdapat kerusakan pada Gedung disebabkan bukan karena kesalahan atau kelalaian Penyewa;
 - b. Menjamin bahwa pemilik gedung mengasuransikan Gedung yang disewakan berdasarkan Perjanjian ini atas biayanya sendiri.

PASAL 7 KEWAJIBAN TELKOMSEL

Selain diatur dalam pasal-pasal lain dalam Kontrak ini, Telkomsel mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Memperbaiki kerusakan Bangunan yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian pihak Telkomsel selama jangka waktu sewa;
- b. Membayar biaya atau sewa berdasarkan Perjanjian ini;
- c. Mengasuransikan seluruh peralatan yang dipasang di Gedung;
- d. Tidak menggunakan Gedung untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini;
- e. Tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya;

- f. Mengembalikan Bangunan kepada Vendor dalam keadaan bersih dan baik dan melakukan perbaikan pada Bangunan saat *demolish* dengan ketentuan Telkomsel tidak wajib merestorasi Ruangan seperti keadaan semula sebelum dilaksanakannya Perjanjian ini dan disaksikan oleh Kedua belah Pihak.

PASAL 8 **PERNYATAAN DAN JAMINAN**

- (1) Pernyataan dan jaminan Telkomsel. Telkomsel menjamin dan menyatakan kepada Vendor:
- a. Telkomsel adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan atau dibentuk, berdiri secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan memiliki kewenangan penuh untuk menandatangani Kontrak ini dan melaksanakan seluruh transaksi yang terkandung di dalamnya;
 - b. Penandatanganan, penyerahan dan pelaksanaan Kontrak ini telah memperoleh seluruh persetujuan korporasi yang dibutuhkan dalam Telkomsel serta tidak dan tidak akan membutuhkan persetujuan atau izin apapun yang belum diperoleh;
 - c. Kontrak ini telah dibuat dan ditandatangani oleh Telkomsel secara sah serta mengikat secara hukum untuk setiap kewajiban-kewajibannya serta dapat dilaksanakan terhadap Telkomsel sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalamnya.
- (2) Pernyataan dan Jaminan Vendor. Vendor menyatakan dan menjamin kepada Telkomsel:
- a. Vendor adalah suatu perseroan yang didirikan atau dibentuk, berdiri secara sah berdasarkan hukum dari jurisdiksi dimana Vendor berdomisili dan memiliki kewenangan penuh untuk menandatangani Kontrak ini dan melaksanakan seluruh transaksi yang terkandung di dalamnya;
 - b. Pihak yang mewakili Vendor untuk menandatangani Kontrak ini merupakan pejabat yang berwenang sesuai dengan anggaran dasar dan aturan perusahaan yang berlaku di Vendor;
 - c. Penandatangan, penyerahan dan pelaksanaan Kontrak ini telah memperoleh seluruh persetujuan korporasi yang dibutuhkan dalam Vendor serta tidak dan tidak akan membutuhkan persetujuan atau izin apapun yang belum diperoleh;
 - d. Kontrak ini telah dibuat dan ditandatangani oleh Vendor secara sah serta mengikat secara hukum atas setiap kewajiban-kewajibannya serta dapat dilaksanakan terhadap Vendor sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalamnya.
 - e. Vendor tidak dalam keadaan insolvensi dan tidak ada suatu peristiwa yang dapat mempengaruhi secara material kemampuan Vendor untuk melaksanakan kewajibannya dalam Kontrak ini.
 - f. Obyek Sewa, material atau bagian lainnya dari Sewa, pada saat diserahkan kepada Telkomsel, bebas dari segala bentuk pemilikan dan/atau jaminan dan/atau penyitaan dan/atau segala bentuk kepentingan pihak ketiga, baik langsung maupun tidak langsung, yang dapat mempengaruhi pemilikan dan hak penggunaan Telkomsel atas obyek Sewa atau material atau hasil lainnya dari Sewa tersebut.
 - g. Pihak Vendor juga menjamin bahwa dimana Bangunan yang disewa berdasarkan Perjanjian ini selalu memenuhi ketentuan Pemerintah berkaitan dengan tanah dan bangunan Gedung.

- (3) Apabila seluruh pernyataan dan/atau jaminan dimaksud ayat (2) Pasal ini tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka Telkomsel berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dan Vendor dengan ini bersedia untuk mengembalikan seketika seluruh harga yang telah dibayar oleh Telkomsel yang besarnya sebanding dengan jangka waktu yang belum dijalankan secara proporsional dan membayar seluruh biaya yang telah dikeluarkan Telkomsel guna pelaksanaan Perjanjian ini.
- (4) Apabila setiap saat selama jangka waktu Perjanjian ini penguasaan dan/atau kepemilikan Gedung yang menjadi obyek Perjanjian ini beralih kepada pihak manapun dan dengan cara apapun, maka sebelum dilaksanakan transaksi pengalihan hak tersebut Vendor wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Telkomsel dan pihak yang akan menerima alih penguasaan dan/atau pemilikan tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") wajib untuk menghormati hak-hak Telkomsel dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

**PASAL 9
DENDA**

- (1) Para Pihak sepakat apabila tanggal BAST gedung yang telah disepakati dalam kontrak ini maupun dokumen yang terkait dengan kontrak ini tidak dapat dilaksanakan, maka Para Pihak sepakat untuk dikenakan denda;
- (2) Vendor sepakat pelaksanaan denda sebagaimana dimaksud ayat 1, tidak termasuk dalam masa grace period atau fitting out.

**PASAL 10
PERUBAHAN SEWA**

- (1) Pemberitahuan Perubahan. Telkomsel dapat mengajukan perubahan terhadap Sewa ini dengan memberikan pemberitahuan tertulis ("Change Notice") kepada Vendor yang menjelaskan perubahan yang diajukan.
- (2) Tidak terdapat perubahan apapun terhadap Sewa sampai dengan adanya persetujuan terhadap Dokumen Change Control dari Para Pihak.

**PASAL 11
PENGAKHIRAN**

- (1) Tanpa mengesampingkan ketentuan lain dalam Kontrak ini, selain hak-hak yang dimiliki Telkomsel berdasarkan peraturan perundang-undangan, Telkomsel berdasarkan keputusan sendiri dapat mengakhiri Kontrak ini dengan melakukan pemberitahuan kepada Vendor, dalam hal terjadinya kondisi sebagai berikut:
- jika Vendor menjadi insolven atau melakukan pengalihan secara menyeluruh untuk kepentingan kreditur-krediturnya atau mengakui dirinya insolven atau jika suatu gugatan pailit didaftarkan terhadap Vendor.
 - jika suatu perintah atau keputusan dibuat untuk pembubaran atau likuidasi dari Vendor.
 - jika kustodian, kurator, manager atau karyawan yang memiliki kekuasaan yang sama ditunjuk bagi kepentingan Vendor atau untuk harta benda milik Vendor.
 - jika Vendor berhenti melaksanakan kegiatan usahanya sehari-hari.

- e. jika ada kreditor yang menguasai harta benda apapun yang dimiliki Vendor atau jika eksekusi atau proses serupa dikenakan atau ditegakkan terhadap harta benda dimaksud dan tetap belum diselesaikan oleh Vendor.
- (2) Saat menerima pemberitahuan tersebut, Vendor akan menghentikan Sewa sesuai dengan pemberitahuan terkait, dan akan mengambil tindakan-tindakan yang dibutuhkan untuk dilakukan agar meminimalisir biaya-biaya terhadap Telkomsel yang berhubungan dengan pengakhiran Sewa.
- (3) Sebagai tambahan atas setiap hak-hak yang dimiliki Telkomsel berdasarkan Kontrak ini atau menurut Undang-undang, jika Vendor wanprestasi di dalam melaksanakan persyaratan-persyaratan, ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban dari Kontrak ini, atau telah membuat pernyataan, deklarasi atau jaminan yang tidak benar, dan Vendor gagal melakukan perbaikan berdasarkan jangka waktu yang relevan atas kesalahan tersebut, atau waktu yang ditentukan dalam pemberitahuan kesalahan, maka untuk memperbaiki kesalahan tersebut Telkomsel dapat memberitahukan kepada Vendor mengenai pengakhiran menyeluruh atau sebagian dari Kontrak ini. Dalam hal suatu kesalahan membutuhkan waktu perbaikan lebih lama dari waktu yang diperbolehkan, Vendor akan dianggap telah memperbaiki kesalahan dimaksud, jika dalam jangka waktu yang diterima dan disetujui telah menyerahkan kepada Telkomsel jadwal perbaikan atas kesalahan terkait yang telah disetujui Telkomsel, dan Vendor telah memulai perbaikan dengan tepat waktu, giat serta secara terus-menerus melakukan perbaikan atas kesalahan dimaksud berdasarkan jadwal yang telah disetujui sebelumnya. Jika Telkomsel tidak menerima jadwal perbaikan dimaksud, maka Kontrak ini akan diakhiri sesuai dengan pemberitahuan penghentian yang diberikan oleh Telkomsel kepada Vendor. Jika Telkomsel menerima jadwal perbaikan, namun Vendor tidak menyelesaikan perbaikan atas kesalahan berdasarkan jadwal yang telah disetujui Telkomsel, maka Telkomsel dapat mengakhiri sebagian atau seluruh Kontrak ini dengan memberikan pemberitahuan tertulis 10 (sepuluh) hari sebelumnya. Saat menerima pemberitahuan pengakhiran, Vendor akan menghentikan Sewa sesuai pemberitahuan yang diterimanya dan akan mengambil langkah-langkah yang diperlukan atau harus dilakukan untuk meminimalisir biaya-biaya terhadap Telkomsel yang berhubungan dengan pengakhiran Sewa. Telkomsel tidak akan bertanggungjawab atas biaya-biaya yang ditanggung oleh Vendor sebagai akibat dari pengakhiran Kontrak.
- (4) Telkomsel tidak akan bertanggungjawab atas setiap penalti atau kehilangan keuntungan, atau kerugian sebagai akibat dari pengakhiran Sewa atau Kontrak ini oleh Telkomsel. Hak-hak dan upaya perbaikan-perbaikan apabila ada merupakan tambahan dari hak-hak serta upaya perbaikan yang dapat dilakukan peraturan perundang-undangan, atau dalam ketentuan-ketentuan lain dalam Kontrak ini.
- (5) Untuk tujuan pengakhiran Kontrak ini Para Pihak setuju untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sejauh untuk melakukan pengakhiran Kontrak dibutuhkan putusan pengadilan.

PASAL 12 PENGALIHAN GEDUNG

- (1) Vendor tidak dapat, tanpa memperoleh persetujuan dari Telkomsel, mengalihkan kepemilikan atau pengelolaan Gedung ke pihak ketiga. Telkomsel setuju untuk tidak menahan atau menunda tanpa alasan yang jelas pemberian persetujuan jika tidak merugikan Telkomsel.
- (2) **Penanggungjawab Tunggal.** Vendor adalah penanggungjawab tunggal atas setiap bagian dari Sewa yang dilakukan oleh Subkontraktor dan setiap tindakan atau perbuatan dari Subkontraktor dan semua

orang baik yang langsung maupun tidak langsung dipekerjakan atau diperintahkan oleh mereka. Vendor wajib memastikan kepatuhan dari Subkontraktor dan karyawannya atas persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan dari Kontrak ini.

PASAL 13 **PEMBEBASAN GANTI RUGI DAN PEMBATASAN TANGGUNG JAWAB**

- (1) Tanggung jawab Telkomsel kepada Vendor atas pelaksanaan Kontrak ini adalah terbatas pada dan tidak melebihi total Tarif Sewa, dengan ketentuan pembatasan tanggungjawab tersebut tidak berlaku dalam hal terjadi kesalahan dan/atau kelalaian pihak Telkomsel yang menyebabkan luka badan dan/atau hilangnya nyawa orang.
- (2) Tanggung jawab Vendor kepada Telkomsel atas pelaksanaan Kontrak ini adalah terbatas pada dan tidak melebihi Tarif Sewa, dengan ketentuan pembatasan tersebut tidak berlaku dalam hal terjadi salah satu atau lebih hal-hal berikut ini yang disebabkan oleh kesalahan pihak Vendor (i) kesalahan yang disengaja (*willful misconduct*) (ii) kelalaian yang sangat besar (*gross negligence*) (iii) luka badan (iv) hilangnya nyawa orang, dan (v) pelanggaran hak atas kekayaan intelektual.
- (3) *Pembebasan Ganti Rugi.* Vendor wajib bertanggung jawab dan menanggung dan membebaskan Telkomsel, karyawannya, direktur, konsultan, dan agennya dari segala kehilangan, kerugian dan pengeluaran apapun, termasuk biaya pengacara, yang mungkin dapat dikenakan terhadap atau dialami Telkomsel, atau setiap karyawannya, direkturnya, konsultannya dan agennya, sebagai akibat dari : (i) pelanggaran dari ketentuan Perjanjian ini; (ii) klaim, tuntutan, tindakan atau proses hukum yang dibuat atau diajukan oleh pihak yang bukan merupakan salah satu pihak dari Kontrak ini, jika dan sejauh diduga merupakan hasil dari kelalaian atau kesengajaan dari Vendor, subkontraktornya, karyawannya, atau agennya; dan (iii) seluruh kehilangan, kerugian dan biaya-biaya yang bersumber dari seluruh kerusakan fisik yang disebabkan oleh Vendor atau subkontraktornya terhadap properti dari Telkomsel.

PASAL 14 **FORCE MAJEURE**

- (1) Tidak dipenuhinya atau dilaksanakannya kewajiban salah satu Pihak menurut Perjanjian ini tidak dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran atas Perjanjian ini apabila hal itu disebabkan karena force majeure.
- (2) Untuk keperluan Perjanjian ini, “**force majeure**” berarti peristiwa, keadaan/kondisi, atau kejadian yang terjadi di luar kemampuan, kekuasaan, atau kendali wajar suatu Pihak dan tidak disebabkan karena kesalahan Pihak tersebut, dan peristiwa, keadaan/kondisi, atau kejadian tersebut menghambat, menghalangi, atau menunda Pihak itu dalam menjalankan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini. Yang disebut atau dikategorikan sebagai force majeure mencakup, antara lain:
 - a. Bencana alam, seperti banjir, tanah longsor, letusan gunung berapi, angin topan, badai, gempa bumi, atau petir;
 - b. Wabah penyakit menular;
 - c. Pemberontakan, huru hara, kerusuhan, perang (baik yang diumumkan atau tidak), atau tindakan militer;
 - d. Kebakaran;
 - e. Embargo;
 - f. Pemogokan;

- g. Sabotase;
 - h. Ketidaktersediaan daya listrik;
 - i. Gangguan pada jaringan telekomunikasi, baik terestrial maupun ekstra-terestrial (ruang angkasa), yang disebabkan karena peristiwa yang terjadi di ruang angkasa termasuk, namun tidak terbatas pada, sun-outage, gerhana matahari, kejadian astronomi, atau kejadian meteorit;
 - j. Dikeluarkannya keputusan, kebijakan, peraturan, atau dilaksanakannya suatu tindakan, oleh pihak yang berwenang yang menghambat, menghalangi, atau menunda secara langsung pelaksanaan kewajiban suatu Pihak berdasarkan Perjanjian ini.
- (3) Salah satu Pihak dapat memutus atau mengakhiri Perjanjian ini apabila terjadi peristiwa force majeure dan peristiwa force majeure tersebut berikut dengan akibat atau konsekuensi dari peristiwa force majeure tersebut berlangsung selama lebih dari 3 (tiga) bulan berturut-turut.
- (4) Peristiwa force majeure tidak dapat dijadikan sebagai alasan atau dasar oleh salah satu Pihak untuk menuntut ganti kerugian dari Pihak lainnya.
- (5) Segala kerugian yang diderita atau dialami oleh salah satu Pihak sebagai akibat atau karena terjadinya peristiwa force majeure bukan merupakan dan tidak menjadi tanggungjawab Pihak lainnya.

PASAL 15 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Kontrak ini diatur oleh, tunduk pada, dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi perselisihan di antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Kontrak ini, maka Para Pihak dengan didasari itikad baik sepakat untuk menyelesaiannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (untuk selanjutnya disebut "BANI"), dengan panel arbitrase yang terdiri atas 3 (tiga) arbiter dimana 1 (satu) arbiter ditunjuk oleh Telkomsel, 1 (satu) arbiter ditunjuk oleh Vendor dan 1 (satu) sisanya ditunjuk secara bersama oleh Para Pihak.
- (4) Apabila dalam waktu 30 (tigapuluh) hari Para Pihak tidak mencapai kesepakatan dalam penunjukan tersebut, maka Arbiter ketiga tersebut ditentukan oleh Ketua BANI. Sidang arbitrase dilaksanakan berdasarkan ketentuan dan peraturan yang berlaku di BANI, dan putusan yang diambil oleh BANI adalah bersifat final dan mengikat bagi Para Pihak. Sidang arbitrase dilaksanakan di Jakarta, Indonesia dengan menggunakan bahasa Indonesia.
- (5) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 48.1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase) sehingga arbitrase tidak harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu.

PASAL 16 LARANGAN PEMBERIAN HADIAH DAN KOMISI

- (1) Vendor atau perwakilannya atau agennya atau setiap afiliasi dari Vendor tidak diperkenankan bekerja sama atau mencoba untuk bekerja sama untuk melakukan Praktek-praktek Korupsi atau Praktek-

praktek Curang.

- (2) Telkomsel dapat mengakhiri Perjanjian dengan segera, baik seluruhnya maupun sebagian, apabila Telkomsel berdasarkan alasan yang jelas menemukan bahwa Vendor atau perwakilannya atau agennya atau setiap afiliasi dari Vendor, telah bekerjasama atau mencoba untuk melakukan Praktek-praktek Korupsi atau Praktek-praktek Curang.
- (3) Vendor atau personil dari Vendor dilarang menawarkan, memberikan atau setuju untuk memberi hadiah, komisi, atau bentuk-bentuk lainnya kepada pegawai Telkomsel sebagai bujukan atau balas jasa untuk tindakan atau tidak dilakukannya suatu hal oleh personal Telkomsel tersebut yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut Pasal ini oleh Vendor atau personilnya dapat mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian ini oleh Telkomsel. Vendor memahami bahwa pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan Vendor atau perwakilannya atau agennya atau setiap afiliasi dari Vendor dikenakan tuntutan pidana.

PASAL 17 PERTENTANGAN KEPENTINGAN

- (1) Para Pihak sepakat bahwa pihak yang melakukan penandatanganan Kontrak atau Pemilik dari Vendor itu bukan (i) anggota Dewan Direksi atau anggota Dewan Komisaris Telkomsel (ii) karyawan/wati Telkomsel (iii) saudara, suami, istri, ipar dari karyawan/wati, direktur, atau komisaris Telkomsel atau keadaan lain yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.
- (2) Jika dikemudian hari diketahui bahwa Vendor memiliki pertentangan kepentingan, maka Vendor diwajibkan untuk mengungkapkannya kepada Telkomsel dan Telkomsel mempunyai hak sepenuhnya untuk mengakhiri Kontrak secara sepihak apabila transaksi tersebut dipandang tidak wajar dan tidak ada kewajiban bagi Telkomsel untuk memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun apapun sehubungan dengan pengakhiran tersebut.

PASAL 18 KERAHASIAAN

- (1) Vendor setuju untuk melakukan usaha yang terbaik untuk menjaga kerahasiaan dari segala informasi yang terkait dengan Kontrak ini serta pelaksanaan dari Kontrak ini (selanjutnya disebut "Informasi") mengenai Kontrak ini dan Vendor memastikan bahwa direktur, karyawan, pegawai, agen atau pekerja-pekerja Vendor tidak akan membocorkan informasi, data, dokumentasi dan pengetahuan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Telkomsel, demikian pula Vendor tidak akan memproduksi dengan cara apapun informasi, data, dokumentasi dan pengetahuan dalam bentuk kertas, kaset, disket, disk atau bentuk lainnya, kecuali jika tindakan tersebut dilakukan semata-mata atas perintah pengadilan atau secara hukum tindakan tersebut wajib dilakukan.
- (2) *Pengecualian.* Ketentuan yang dimaksud dalam ayat 1 di atas tidak berlaku lagi jika Informasi tersebut (i) sudah menjadi pengetahuan umum; atau (ii) atas perintah Pengadilan harus dibuka.

PASAL 19
KETERPISAHAN

Apabila terdapat ketentuan dalam Kontrak ini yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan perundungan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh Para Pihak bahwa pasal yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau pasal yang bertentangan dengan ketentuan perundungan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Kontrak ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan mengikat Para Pihak.

PASAL 20
KORESPONDENSI

Setiap pemberitahuan yang dikeluarkan berdasarkan Kontrak ini akan dibuat secara tertulis dan dikirimkan melalui penyerahan langsung, kurir atau surat tercatat atau fax, ke alamat :

- (i) **PT. Telekomunikasi Selular**
Regional Maluku dan Papua
Gedung Wilayah Telkom Papua Lt. 3, Jl. Kayu Batu Base G.
Jayapura Papua
Telp. (0967) 589108
Faks. (0967) 589108
Up. Manager General Affair and Procurement Maluku Papua
- (ii) **PT. Graha Sarana Duta**
Jl. A.P.Pettarani No. 2 Makassar
Telp. (0411) 840190
Fax . (0411) 884860
Attn :General Manager Area IV Pamasuka

PASAL 21
LAIN – LAIN

- (1) *Amandemen.* Setiap perubahan terhadap Kontrak ini tidak berlaku dan tidak mengikat bagi Para Pihak kecuali apabila perubahan tersebut dituangkan secara tertulis dan ditandatangani oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak. Setelah perubahan tersebut ditandatangani dengan sebagaimana mestinya oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak, perubahan tersebut akan menjadi satu kesatuan dengan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrakini.
- (2) *Bahasa.* Kontrakini pada sebagian besar dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris dan pada bagian lainnya dibuat hanya dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris. Dalam kaitannya dengan bagian-bagian yang dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, jika terdapat perbedaan dalam penafsiran atau pengertian mengenai isi Kontrakini antara kata-kata dalam Bahasa Indonesia dan kata-kata dalam Bahasa Inggris, maka kata-kata dalam Bahasa Indonesia yang berlaku, dan dalam kaitannya dengan setiap bagian dari Kontrakini yang dibuat dalam hanya satu bahasa (Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris), maka yang berlaku adalah bahasa yang digunakan pada bagian tersebut.
- (3) Pasal-pasal tentang kerahasiaan, penyelesaian sengketa, HKI, identifikasi, dan pembatasan pertanggungjawaban, beserta indemnifikasi yang diberikan pasal-pasal tersebut, akan terus berlaku meskipun Perjanjian ini diakhiri atau berakhir jangka waktunya, termasuk ketentuan lain yang dari sifatnya dimaksudkan untuk terus berlaku.

Apabila terdapat ketentuan dalam Kontrak ini yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh Para Pihak bahwa pasal yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau pasal yang bertentangan dengan ketentuan perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Kontrak ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan mengikat Para Pihak.

PASAL 20 KORESPONDENSI

Setiap pemberitahuan yang dikeluarkan berdasarkan Kontrak ini akan dibuat secara tertulis dan dikirimkan melalui penyerahan langsung, kurir atau surat tercatat atau fax, ke alamat :

- (i) **PT. Telekomunikasi Selular**
Regional Maluku dan Papua
Gedung Wilayah Telkom Papua Lt. 3, Jl. Kayu Batu Base G.
Jayapura Papua
Telp. (0967) 589108
Faks. (0967) 589108
Up. Manager General Affair and Procurement Maluku Papua

- (ii) **PT. Graha Sarana Duta**
Jl. A.P.Pettarani No. 2 Makassar
Telp. (0411) 840190
Fax . (0411) 884860
Attn :General Manager Area IV Pamasuka

PASAL 21 LAIN – LAIN

- (1) *Amandemen.* Setiap perubahan terhadap Kontrak ini tidak berlaku dan tidak mengikat bagi Para Pihak kecuali apabila perubahan tersebut dituangkan secara tertulis dan ditandatangani oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak. Setelah perubahan tersebut ditandatangani dengan sebagaimana mestinya oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak, perubahan tersebut akan menjadi satu kesatuan dengan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrakini.

- (2) *Bahasa.* Kontrakini pada sebagian besar dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris dan pada bagian lainnya dibuat hanya dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris. Dalam kaitannya dengan bagian-bagian yang dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, jika terdapat perbedaan dalam penafsiran atau pengertian mengenai isi Kontrakini antara kata-kata dalam Bahasa Indonesia dan kata-kata dalam Bahasa Inggris, maka kata-kata dalam Bahasa Indonesia yang berlaku, dan dalam kaitannya dengan setiap bagian dari Kontrakini yang dibuat dalam hanya satu bahasa (Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris), maka yang berlaku adalah bahasa yang digunakan pada bagian tersebut.

- (3) Pasal-pasal tentang kerahasiaan, penyelesaian sengketa, HKI, identifikasi, dan pembatasan pertanggungjawaban, beserta indemnifikasi yang diberikan pasal-pasal tersebut, akan terus berlaku meskipun Perjanjian ini diakhiri atau berakhir jangka waktunya, termasuk ketentuan lain yang dari sifatnya dimaksudkan untuk terus berlaku.

BAGIAN II – KETENTUAN KHUSUS

A. RUANG LINGKUP SEWA:

Ruang Lingkup Sewa ini adalah :

(1) Obyek Sewa:

Gedung Kantor PT. Telkom yang beralamat di Jalan Merdeka No. 66 Kota Manokwari.

(2) Penyewaan Gedung dimaksud ayat (1) meliputi hal-hal sebagai berikut:

a. Kondisi Gedung

Gedung yang disewa terdiri dari bangunan 1 Lantai seluas ± 350 m² (tiga ratus lima puluh meter persegi) dan luas lahan 600 m².

b. Daya dan kapasitas Listrik

Vendor sepakat dan bersedia untuk menyediakan pasokan listrik 20 KVA yang dilengkapi dengan Kwh Meter sendiri. Biaya pemakaian listrik selanjutnya tidak termasuk dalam biaya service charge dan menjadi tanggung jawab Telkomsel.

c. Suplai air dan Plumbing

Vendor menjamin ketersediaan air bersih dari PDAM yang dilengkapi dengan meteran air, mesin dan toren air dengan ketentuan bahwa biaya pemakaian air selanjutnya tidak termasuk dalam biaya service charge dan menjadi tanggung jawab Telkomsel.

d. Telepon

Vendor menjamin ketersediaan 2 line telpon dan Telkomsel diperkenankan melakukan pemasangan dan menambah jumlah line telepon sesuai dengan kebutuhan operasionalnya dengan biaya penambahan oleh Telkomsel sendiri. Biaya pemakaian telepon akan menjadi tanggungan Telkomsel. Selanjutnya disepakati pada saat berakhirnya jangka waktu sewa dikembalikan ke kondisi semula.

e. Layout Ruangan

Telkomsel berhak mengubah Lay-out Ruangan/Gedung semata-mata untuk operasional dan sarana penunjang kantor Telkomsel dimaksud dalam Perjanjian ini sepanjang bangunan asli tidak berubah. Perubahan Lay-out dimaksud wajib diserahkan dan mendapatkan pesetujuan terlebih dahulu dari Landlord sesuai dengan persyaratan teknis dari pihak Vendor. Biaya untuk perubahan Lay-out sepenuhnya menjadi tanggungjawab pihak Telkomsel. Selanjutnya disepakati bahwa Telkomsel tidak diwajibkan untuk merestorasi Lay-out Ruangan ke keadaan semula setelah Perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang.

f. Generating Set (Genset)

Vendor menyediakan Generating Set (genset) otomatis sebesar 24 KVA dan ATS dengan kondisi terinstal dan berfungsi baik dengan kondisi standby kapasitas bahan bakar setiap bulan 150 liter untuk kebutuhan operasional, jika terdapat pemakaian bahan bakar lebih dari 150 liter setiap bulan maka akan menjadi tanggung jawab Telkomsel sedangkan untuk maintenance genset akan dilakukan oleh Vendor.

g. Penempatan Material Promosi, Signage dan Perangkat Teknik

Telkomsel diperkenankan untuk menempatkan material promosi dan signage yang melekat di Gedung dengan biaya dan pajak menjadi tanggung jawab Telkomsel. Telkomsel diperkenankan memasang perangkat teknik seperti antenna dan mini BTS untuk mendukung operasional Branch tanpa biaya tambahan.

h. Perbaikan Struktur Bangunan

Vendor menjamin untuk segera melakukan perbaikan atas kerusakan Ruangan/Gedung

apabila terjadi kerusakan struktur antara lain; atap bocor, dinding retak dan pondasi bergeser sebelum Gedung diserahterimakan kepada Telkomsel, sedangkan kerusakan yang terjadi karena pemakaian selama jangka waktu sewa akan menjadi tanggung jawab Telkomsel.

B. JADWAL PELAKSANAAN SEWA.

Sewa ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Gedung, atau sampai seluruh kewajiban dalam Purchase Order yang diterbitkan dalam Kontrak ini diselesaikan.

C. HARGA SEWA DAN KETENTUAN PEMBAYARAN.

I. Harga Sewa

- (1) Tarif atas sewa atau Base Rent dengan luas 350 m² berdasarkan Perjanjian ini adalah : **Rp.75.000,- x 350m² x 60 Bulan = Rp. 1.575.000.000 (satu miliar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).**
- (2) Tarif atas pengelolaan atau Service Charge berdasarkan Perjanjian ini adalah **Rp. 38.732.061,- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu enam puluh satu rupiah)** per bulan atau total sebesar **Rp. 2.323.923.660,- (dua miliar tiga ratus dua puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu enam ratus enam puluh rupiah)** selama 5 tahun, harga tersebut sudah termasuk PPh dan belum termasuk PPN. Untuk perubahan harga Service Charge apabila terdapat kenaikan yang signifikan yang mempengaruhi komponen harga maka akan dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan yang ditandatangani oleh pejabat minimal setingkat Vice Presiden yang membawahi fungsi pengadaan dan pejabat yang berwenang dari Mitra, yang akan menjadi satu kesatuan dengan Kontrak ini.
- (3) Tarif Sewa dan pengelolaan dimaksud Point (1 dan 2) sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPh) yang akan dipotong langsung oleh Telkomsel pada saat pembayaran dilaksanakan tetapi belum termasuk PPN, bila ada.

II. KETENTUAN PEMBAYARAN

- (1) Cara Pembayaran:
Pembayaran atas harga pekerjaan tersebut dilaksanakan 100% dimuka, ditandai dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Sewa Menyewa.
- (2) Dokumen Penagihan :
Dokumen penagihan yang wajib dipenuhi secara lengkap dan benar untuk setiap tagihan terdiri atas :
 - Kuitansi / Invoice bermaterai;
 - Faktur Pajak (bila ada);
 - Kontrak/PO ini (copy);
 - Berita Acara Serah Terima Sewa (asli);
 - BAPK (bila ada)
 - Dokumen Pendukung Lainnya (mis : rekapitulasi pekerjaan).

(3) Alamat Penagihan :

PT. Telekomunikasi Selular
Gedung Wilayah Telkom Papua Lt. 3 Jl. Kayu Batu Base G Jayapura
Attn. Manager Finance Regional Maluku Papua

D. KETENTUAN TEKNIS